

Intervista a Guido Podestà, amministratore delegato Edilnord  
A Cusago sarà realizzato un nuovo centro residenziale

# Case che rispettano l'ambiente E' il segreto di Milano 2 e 3

Guido Podestà è l'amministratore delegato dell'Edilnord commerciale, la società del gruppo Fininvest che ha curato la vendita di «Milano 2» e «Milano 3». Questo successo ha un segreto? La domanda è scontata ma ad essa non si sfugge. Podestà lo sa. E sa anche che la risposta non è facile come la domanda. «Vede», spiega, «il primo elemento che si percepisce immediatamente venendo a «Milano 2» o a «Milano 3» è il verde, l'ambiente. Se le dico che al mattino sente gli uccellini cinguettare e che la tranquillità e il silenzio sono una dimensione normale non sto facendo della pubblicità, ma raccontando una verità che può verificarsi quando vuole. Come ci siamo riusciti? Non è niente di misterioso. Le fornisco delle cifre: a Milano ogni abitante ha a disposizione quattro metri quadrati di verde. A «Milano 2» ne ha quaranta. A «Milano 3» novanta. Sono città nella città che esaltano il rapporto uomo-ambiente».

complevo. C'è del vero quando qualcuno dice che sono stati anche i nostri «inquinati» a farci pubblicità. Se dovesse sintetizzare la filosofia che sta alla base dell'esperienza di «Milano 2» e «Milano 3» su quali concetti punterebbe? Essenzialmente su uno. Sono convinto che la qualità della vita sia salvaguardata del territorio uscendo ad offrire, nel contempo, infrastrutture adeguate alle esigenze. Non parlo solo di negozi, scuole e parcheggi. Penso anche a strutture per il tempo libero dove è possibile rilassarsi o praticare attività sportive. La nostra filosofia non è mai stata quella di costruire dei palazzi più o meno belli, uno accanto all'altro, senza interessarsi di cosa c'è intorno. E non lo sarà nemmeno per il futuro.

Prima di parlare delle prospettive guardiamo ancora al presente. «Milano 2» nasce alla fine degli anni Sessanta ed è una esperienza ormai entrata nella storia urbanistica italiana. «Milano 3» nasce alla fine degli anni Settanta ed è stata realizzata e venduta ormai per tre quarti. Tutte e due sono esempi classici di città-quartiere integrate. Ma tra la prima e la seconda è passato un decennio, quali sono, allora, le differenze che le distinguono? A parità volumetrica di edificato «Milano 3» dispone di un territorio doppio rispetto a «Milano 2». Naturalmente questo significa più verde e più servizi a disposizione. A «Milano 3» inoltre la centralizzazione dei servizi condominiali - che porta ad una diminuzione dei costi - è stata sviluppata. C'è anche un centro computerizzato per il controllo di tutti gli impianti tecnologici. Rimane

identica la concezione del sistema viario differenziato: sia a «Milano 2» che a «Milano 3» le strade per le auto sono separate da quelle per i pedoni e le biciclette. Una curiosità: ma cosa costa al metro quadrato una casa a «Milano 3»? Due milioni e duecentomila lire al metro quadrato. Senta, qualcuno parla di ghetti dorati. È una definizione accettabile? No, per niente. È falsa perché questa non era la nostra filosofia. È falsa perché questa non è la realtà. «Milano 2» e «Milano 3» vivono in osmosi con la città di Milano, sono realtà aperte. Potrei dire che per visitare vengono da tutto il mondo: architetti, urbanisti, sociologi, arrivano in pellegrinaggio continuo. Voglio invece sottolineare che durante il week-end «Milano 3» e «Milano 2» sono affollate di amici e parenti di chi qui ci abita. E sa perché? Perché sono belle, perché ci si sta bene. La gente ci viene volentieri e ci viene con lo stesso spirito di chi va al lago o in montagna: per stare a contatto con la natura senza rinunciare alle comodità di una città e senza fare code in macchina.

Passiamo ai domani, alle prospettive. A quando «Milano 4»? Non è nei nostri programmi. I nostri obiettivi sono altri. E su tutti c'è il completamento di «Milano 3». Mi scusi se le interrompo. Vorrei sapere se c'è dell'invenduto. È inferiore al 3%. Una quota più che fisiologica. Tanto più - non va dimenticato - che il mercato immobiliare tra l'81 e l'86 è stato difficile. Tenendo conto di questo siamo più che soddisfatti.

Torniamo al futuro, al progetto che l'Edilnord ha nel cassetto. Come dicevo vogliamo completare «Milano 3» realizzando nelle adiacenze un centro di quartiere comprensivo di un albergo con 250 camere, di uffici moderni inseriti in un paesaggio gradevole e verde. Insisto su questo punto perché pensiamo che l'ambiente non è importante solo per vivere, è altrettanto importante per lavorare. E sempre accanto a «Milano 3» nascerà un campo da golf che si estenderà su un milione e 200mila metri quadrati. Ecco, la nostra filosofia presuppone la concezione di un verde fruibile dall'uomo nel rispetto dell'ambiente e della sua storia. Coerentemente, per realizzare il campo da golf, restaureremo un bellissimo granaio fortificato del 1500.

Usciamo dalla dimensione «milanese». Quali progetti ha l'Edilnord esteri a Milano? Puntiamo a sviluppare l'attività di intermediazione immobiliare. L'avevamo iniziata in supporto alla commercializzazione di «Milano 3». Ora stiamo prendendo una sua autonomia propria con sedi, oltre che a Milano, a Roma. Un altro settore è quello del turismo. Dopo la realizzazione di due centri a Porto Rotondo sulla Costa Smeralda è in programma un intervento a sud di Olbia: Costa Turchese. Il centro avrà una tipologia da villaggio lagunare: casa più posto barca.

La filosofia di «Milano 2» e «Milano 3» sarà esportata in Sardegna? Lo ripeto: la salvaguardia del territorio per noi è un punto fermo. Se questo è uno dei segreti del nostro successo gli altri dovremmo rinunciare? A Milano come in Sardegna. □ M.U.

## Identikit di Milano 2

Ubicazione: Comune di Segrate (Milano)  
Superficie territoriale: mq 712.000  
Volume residenziale: mc 1.282.000  
Volume direzionale: mc 142.000  
Volume attrezzature: mc 285.000  
Volume totale edificato: mc 1.709.000  
Capacità insediativa: 10.000 abitanti  
Unità abitative: 2.600  
Attrezzature scolastiche: 1 asilo nido - 3 scuole materne - 2 scuole elementari - 1 scuola media.  
Attrezzature per il gioco: spazi attrezzati sotto casa - campi gioco di zona - parco giochi centrale.  
Attrezzature sportive: Sporting Club con 11 campi da tennis, 7 piscine, 4 palestre, campi di pallacanestro e pallavolo - attrezzature sportive nel parco giochi, nelle residenze.  
Attrezzature ricreative: per il ristoro e lo spettacolo: 1 albergo - 1 residence - 1 centro congressi - 5 ristoranti - 2 cinema - bar, gelateria, discoteca, roof-garden.  
Attrezzature commerciali: centro commerciale con oltre 100 negozi, boutique e servizi pubblici.  
Centro direzionale: complesso ad uffici per oltre 3.000 addetti.  
Centro religioso.  
Edificio per il decentramento amministrativo.  
Sistema stradale: percorsi rigorosamente differenziati per le auto, le biciclette e i pedoni: strade veicolari km 7 - percorsi pedonali km 10 - piste ciclabili km 5.  
Superficie coperta: 10%  
Superficie a strada: 5%  
Superficie a verde attrezzato: 85%

## Milano in 3 cifre

Ubicazione: Comune di Basiglio (Milano)  
Superficie territoriale: mq. 1.550.000  
Unità abitative: 3.300  
Capacità insediativa: 10.500 abitanti  
Attrezzature scolastiche: 1 asilo nido (2 sezioni); 3 scuole materne (16 sezioni); 1 scuola elementare (36 aule); 1 scuola media (24 aule).  
Attrezzature per il gioco: spazi attrezzati sotto casa; campi gioco di zona; parco giochi centrale di oltre 45.000 mq.  
Attrezzature sportive: Sporting Club con oltre 20 campi da tennis, piscina coperta, piscina scoperta, palestra, centro fisioterapico; campo di calcio; attrezzature sportive nel parco giochi e nelle scuole.  
Attrezzature ricreative per il ristoro e lo spettacolo: residence, ristoranti, bar, gelateria; arena per il teatro all'aperto; Club House con sale gioco, riunioni, proiezioni, conferenze, trattamenti.  
Attrezzature commerciali: centro commerciale con supermercato ed oltre 40 negozi, boutiques, banca e servizi pubblici.

Attrezzature civiche e sanitarie: municipio, auditorium, centro civico, biblioteca.  
Sistema stradale: rigorosamente differenziato per le auto, le biciclette ed i pedoni; strade veicolari interne km 10, percorsi pedonali e ciclabili km 15,5.  
Superficie coperta: 10%  
Superficie a strada: 5%  
Superficie a verde attrezzato: 85%  
La Società promotrice si riserva la facoltà di apportare tutte le modifiche che si rendessero utili o necessarie rispetto a quanto previsto nella presente pubblicazione che non costituisce peraltro documento contrattuale.

## Così a Cusago

Metri quadrati 200.000.  
Edificati: 116.900 mq. e rimanente a verde. Ville: 90 per un totale di 28.000 mq.  
Palazzine: 40 per un totale di 39.000 mq.  
Piscine. Tra i campi da tennis. Centro servizi.

# Le coop di costruzione verso il 1992



Somalia: una panoramica del viadotto che «corre» lungo la nuova strada per Bosaso

Il primo consorzio europeo si chiama Euroc ed è nato per vincere una sfida: la creazione del mercato unico tra i paesi aderenti alla Cee

La prospettiva della prossima liberalizzazione dei mercati Cee rende senz'altro più pressante il processo di ammodernamento delle imprese di costruzione italiane, via via che il confronto con le consorelle concorrenti europee si fa più imminente. E non infatti che la prima impresa italiana per giro d'affari si piazza appena al quarantesimo posto nell'analoga classifica europea. Di fronte a questo

gap, la cooperazione - che nelle prime quaranta imprese italiane è ampiamente rappresentata, con sette aziende - sta preparandosi alla scadenza del '92 già oggi con iniziative concrete. Le espone Marco Casalini, coordinatore della direzione Ediliter di Bologna, ai primi posti tra le imprese cooperative di settore, con i suoi 170 miliardi di fatturato nell'87 realizzati per oltre un terzo all'estero. «Abbiamo costituito, anticipando anche le imprese private, il primo consorzio europeo tra cooperative di costruzione. Euroc - così è stato denominato il nuovo organismo - nasce dall'iniziativa della cooperazione italiana, francese, spagnola, portoghese e belga per confrontare le iniziative e per mettersi in condizione di operare sui più ampi mercati. Certo, oggi Euroc appare un momento promozionale, di immagine, anche perché, tranne che in Francia, negli altri paesi rappresentati il movimento cooperativo non ha grande peso. Ma in proiezione, si apre la possibilità di fare affari insieme, di muoversi operativamente».

## L'arte di costruire nel mondo col marchio «made in Italy»

Non c'è che dire, la perestrojka fa bene a tutti, e nella fattispecie, anche all'Ediliter. Lavori in Urss, a dire il vero, ne fa da qualche tempo, ma mai come oggi il fervore di idee e di progetti stimola ad aprire spazi di mercato, a fare affari. I cantieri Ediliter aperti in Urss sono attualmente due, uno a Mosca e uno a Volgograd, ma si stanno già stringendo i tempi per un prossimo grosso lavoro: insieme ad altre due cooperative, sempre emiliane, la Coopsette e la Unico, l'Ediliter dovrebbe progettare e costruire altri calzaturifici - sul cantiere aperto a Mosca sorgerà appunto una fabbrica di scarpe - per una spesa tra i trecento e i quattrocento miliardi. Nell'impresa, insieme a Ediliter, verrà coinvolta la Fin-vec, nuova società finanziaria della Lega, per gestire questo specifico aspetto dell'operazione oltre ad un partner tecnologico privato, la Italmacchine di Milano. Il vento dell'est

### Gruppi europei con più di 1.000 miliardi di giro d'affari

Società	Paese	Fatturato 1985 miliardi L.
1 Bouygues	Francia	9.142
2 Philipp Holzman	Germania	4.552
3 Sae	Francia	4.225
4 Sogefi	Francia	4.053
5 Tarmac	G. Bretagna	3.808
6 Spie Batignolles	Francia	3.670
7 Hochtief	Germania	3.612
8 Skanska	Svezia	3.404
9 George Wimpey	G. Bretagna	3.152
10 Gmt Entrepote	Francia	2.920
11 Trafalgar	G. Bretagna	2.880
12 Balfour Beatty	G. Bretagna	2.190
13 Dumez	Francia	2.157
14 Abv	Svezia	2.043
15 Strabag Bau	Germania	1.981
16 John Laing	G. Bretagna	1.945
17 Bilfinger Und Berger	Germania	1.902
18 Perusyhtma	Finlandia	1.889
19 Hollandse Beton	Olanda	1.839
20 Fougereole	Francia	1.829
21 Campanon Bernard	Francia	1.674
22 Taylor Woodrow	G. Bretagna	1.645
23 Bps	Svezia	1.585
24 Haka	Finlandia	1.571
25 Dyckerhoff Und Widmann	Germania	1.452
26 John Mowlem	G. Bretagna	1.411
27 Koninklijke Volker Stevin	Olanda	1.149
28 Jcc (Nordst Jernam)	Svezia	1.143
29 Charles Beazer	G. Bretagna	1.128
30 Costain	G. Bretagna	1.112
31 Ballast Nedam	Olanda	1.030

### Imprese italiane con oltre 100 miliardi di fatturato diretto

Società	Fatturato 1985 miliardi L.
1 Cogefar	394
2 Umiprogio (Impresit-Girola-Lodigiani)	384
3 Cmc Cooperative muratori cementisti	318
4 Condotte d'acqua	284
5 Italtelstra	244
6 Grassetto	232
7 Vianini lavori	201
8 Pizzarotti	177
9 Lodigiani	175
10 Bonatti	169
11 Salini	164
12 Costanzo	156
13 Cooperativa costruttori Argenta	149
14 Pavimental	142
15 Italedil	130
16 Astaldi	130
17 Recchi	126
18 Pontello	119
19 Cattaneo costruzioni	115
20 Ediliter	115
21 Sicim	111
22 Impresit	109
23 Imprefeal	108
24 Morteo Soprefin	108
25 Coggi	108
26 Coopsette	107
27 Cbm	105
28 Edilcoop di Crevalcore	105
29 Ferrocemento	104
30 Del Favero	103
31 Unico	102