

Sulle antiche aree industriali si costruisce la città del futuro, tra ricchi affari e speculazioni da record



**L'INCHIESTA**

Una valanga di appalti miliardari ha investito il capoluogo e se arriva l'Expo sarà una manna

**EXPO E OLTRE** La capitale dell'industria italiana è diventata la città dei mille cantieri, una metamorfosi che cambia lo skyline ma anche la mappa del potere: meno fabbriche e più immobilieri, vecchie volpi e nuovi arrivati. Alla fine comandano i soldi delle banche, mentre la politica resta ai margini

# I signori del mattone padroni di Milano

■ di **Oreste Pivetta** / Milano / Segue dalla prima

**C**he sono poi principalmente Intesa-SanPaolo e Unicredit (e, in coda, le altre). Tutto noto. Ma il riassunto di quei progetti gridato così in prima pagina dall'organo confindustriale, mentre sta iniziando la visita dei commissari della Bie che dovranno decidere se promuovere o meno la candidatura milanese, quel "debito" grosso grosso sbattuto in faccia non mettono certo allegria tra i partigiani di Milano internazionale. A meno che non si legga la sortita di Ferruccio De Bortoli come una perorazione: dateci l'Expo, altrimenti...

L'Expo significa tanto: per Milano è ovvio, ma anche per il destino politico della signora Moratti, ambiziosa controparte dello stesso presidente regionale nella scalata al dopo-Berlusconi, e soprattutto per la sorte dei "nuovi immobilieri milanesi", che non sono gli speculatori degli anni sessanta, quelli del "rito ambrosiano", quelli dei palazzoni costruiti in deroga al piano regolatore e poi "regolarizzati" dalle varianti su misura allo strumento urbanistico. In gara oggi (ma in realtà dentro una sorta di oligopolio collusivo) nella spartizione della città ci stanno altre figure, di ben altro peso, in felice sintonia con il sistema bancario italiano, figure che non hanno bisogno di infrangere le regole e di rubare sul cemento: le regole dopo dieci anni di giunta Albertini e un anno di giunta Moratti, dopo undici anni di Formigoni, si fanno secondo il principio che è il mercato a dettarle. Dal momento che siamo tutti "liberisti" e che fermare o condizionare l'invasione del mattone potrebbe apparire poco moderno e contro lo "sviluppo".

L'Expo 2015 sarebbe una tavola imbandita per le migliori forchette, tra immobilieri e costruttori, ma anche tra bancari, assicuratori, famiglie di vecchia ricchezza, eccetera eccetera. Un esempio, per spiegare le attese molto concrete: la delibera del consiglio comunale che tocca l'accordo del 19 luglio scorso per la concessione in diritto di superficie al Comune di Milano di 1.280.000 metri quadrati di terreno, metà di proprietà della Fondazione Fiera Milano, l'altra metà della famiglia Cabassi, al confine con la nuova fiera di Rho-Però. Un'area brulla. Il Comune se ne servirà, per ospitare strutture e servizi utili all'Expo 2015, permanenti, ma anche temporanei. Chiusa l'Expo, qualcosa resterà al Comune (55 mila metri quadri) e qualcosa resterà in piedi (come una grande torre-simbolo dell'Expo), molto verrà demolito (a spese del Comune) per restituire ai legittimi proprietari (alla famiglia Cabassi e alla Fondazione Fiera cioè alla Compagnia delle opere) quel ben di Dio ripulito, aggiustato e dotato di ogni confort (cioè delle più copiose infrastrutture: autostrada, metropolitana, ferrovia, aeroporto) per destinarlo alle più belle imprese immobiliari. Naturalmente l'amministrazione comunale vigilerà e deciderà al momento buono. Intanto la bacchetta magica dell'Expo trasformerebbe una distesa incolta in una gigantesca opportunità di cemento e rendite, riservando naturalmente, siccome siamo tutti ambientalisti, la metà dell'area a verde, verde che poi, al momento, si può anche rivedere e magari tagliare e "contare" come nel grande progetto, questo nell'area della vecchia Fiera, di CityLife, dove secondo la tradizione, nella somma entrano le aiuole partitriche e i giardini condominiali. Quello che secondo l'ex sindaco Albertini, autentico padre am-



La delegazione internazionale per la scelta della sede dell'Expo 2015 ieri a Milano



Luigi Zunino Foto Ansa

La città si ridisegna per cordate, come insegna il manuale Cencelli: a Zunino è toccata l'area Montecity

ministrativo dell'operazione CityLife, sarebbe dovuto diventare il Central Park di Milano, alla fine contrapporrà la miseria di 12 ettari ai quattro milioni di metri quadri di New York, dodici ettari spezzettati appunto tra aiuole, marciapiedi, condomini. CityLife si riconosce facilmente, è già entrato prima che si sia alzato di un metro nel cosiddetto immaginario collettivo dei milanesi e soprattutto nella protesta collettiva: è il progetto dei tre grattacieli, di Arata Isozaki, di Zaha Hadid e di Daniel Libeskind (l'architetto di Ground Zero), che l'assessore alla cultura Vittorio Sgarbi giudicò con il suo colorito linguaggio: "Trecchi senza forma e senza figura". In realtà il confronto, malgrado i prestigiosi architetti in gara, al momento della scelta è stato soprattutto tra cor-

date. Contro quelle di Pirelli e Unicredit (con Renzo Piano) e di Risanamento, Fiat Engineering, Astaldi, Ipi (con Rafale Moneo, Frank O. Gehry, Norman Foster, Cino Zucchi, eccetera eccetera), ha vinto quella internazionale di CityLife, composta da Generali Properties, Ras, Gruppo Lar Desarollos Residenciales, Lamaro e, infine, Progestim e cioè Fondiaria Sai e quindi di Salvatore Ligresti. Sono stati loro a presentare l'offerta più alta per l'acquisto dell'area: dalla base d'asta di 300 milioni di euro sono saliti fino a 523 milioni di euro. Tanto investimento fa intuire sogni d'oro, che per tradursi in realtà chiedono soprattutto volumetrie prestigiose. Pazienza se significheranno inquinamento, congestione e persino ombra



Salvatore Ligresti Foto AP

Con il progetto Citylife torna in pista Salvatore Ligresti, già protagonista nell'era Craxi sopravvissuto a tutto

## Expo 2015, l'esame dei commissari al sindaco Moratti

Per far bella figura pulizie straordinarie in città. La delegazione a pranzo da Berlusconi, poi da Napolitano e Prodi

■ di **Luigina Venturelli**

Cose mai viste a Milano. Dalle pareti dei palazzi sono spariti i graffiti, cancellati dalle decine di operai che hanno spazzato per giorni le strade munite di idranti e detergenti. Sul piazzale della stazione Centrale non si trovano né cartacce abbandonate, né lattine vuote di birra, né le facce poco raccomandabili che normalmente animano la zona, chissà dove hanno traslocato. La città si è ripulita per gli ispettori del Bureau International des Expositions, da ieri in missione in Italia per verificare sul campo la candidatura del capoluogo lombardo all'Expo 2015. In gara c'è anche la turca Smirne, il vincitore si conoscerà solo a marzo, ma nel frattempo si può registrare un primo successo: sei delegati stranieri hanno potuto dove anni di lotte dei comitati di quartiere hanno fallito. Dal loro giudizio, e dalla geopolitica dei paesi sostenitori dell'Italia, dipenderà l'assegnazione di un evento da 29 milioni di visitatori attesi e da 15 miliardi d'investimenti previsti.



Un gruppo di giovani, manifesta in favore dell'Expo Foto di Dal Zennaro/Ansa/IS1

Tutte le istituzioni cittadine sfoggiano il loro miglior sorriso, i giovani del comitato spontaneo Milan Expo Committee organizzano una catena umana d'accoglienza in piazza della Scala, il sindaco Letizia Moratti li riceve in mattinata nella sala più bella di Palazzo Marino. Al termine del colloquio, una prima presentazione del corpus dossier con le linee guida della candidatura Milano, si pendono dalle loro labbra: «Eccellente - si lascia sfuggire il

presidente della commissione, Vicente Gonzales Loscertales - ma bisognerà aspettare i prossimi giorni per confermare questa prima impressione». Il tour de force milanese è solo agli inizi. La delegazione del Bie viene accompagnata in metropolitana alla fiera di Rho Pero: la vela di Fuksas è tirata a lucido, ovunque si trovano fiori e manifesti con l'uomo vitruviano di Leonardo. Il programma è serrato: una breve sosta per osservare il cantiere delle fer-

rovie, le riunioni tecniche per entrare nei dettagli del piano (sito, eventi, riutilizzo delle strutture a fine Expo), un giro in elicottero per fare il sopralluogo dell'area dove sorgeranno le nuove strutture (8 padiglioni su 1,1 milioni di metri quadrati). Il gran finale li attende al trentunesimo piano del Pirellone: alle sette di sera si accendono i proiettori di luce da oltre mille kilowatt di potenza, evoluzione tecnologica dei fuochi d'artificio, che disegnano nel cielo buio le sagome dei grattacieli che in futuro cambieranno il volto della città. Per tre giorni si potranno ammirare virtualmente i progetti City Life, Portello, Santa Giulia, Garibaldi-Repubblica e nuova sede della regione Lombardia, prima che la luce colorata lasci lo spazio al cemento. La delegazione del Bie partirà domani sera per Roma, dove incontrerà il presidente della Repubblica Giorgio Napolitano e il premier Romano Prodi. Ma Milano la riempirà di coccole fino all'ultimo minuto disponibile, pranzo a casa Berlusconi compreso.

e ristagno d'aria (come ha denunciato uno dei tanti comitati in lotta). La solita "licenza" consentirà, infatti, di raddoppiare l'indice di edificabilità della zona: dal consueto 0,65 mq/mq (quello previsto a Milano per i nuovi progetti sulle aree dismesse) a 1,15 mq/mq. Conseguenza: quasi un milione di metri cubi edificabili. Visto che il valore di un terreno è direttamente proporzionale al suo indice di edificabilità sembra piuttosto evidente quale business speculativo possa celarsi dietro uno sfruttamento tanto intensivo del nuovo quartiere fieristico. Con CityLife è tornato sulla prima linea dei mattoni Salvatore Ligresti: era un re dei mattoni negli anni gloriosi di Craxi, prima di diventarlo anche tra le assicurazioni. Ma il ritorno dell'ingegnere di Paternò rivela il meccanismo, cioè la mano pesante dei "poteri forti".

Nella deregulation milanese all'insegna del mercato, una regola almeno non può mancare e la sta dettando il vecchio democristiano manuale Cencelli, che diventa il "vero" piano regolatore. La città si ridisegna per "cordate": se la Fiera va a Ligresti, la Fiat entra all'Om, Zunino si prende Montecity (con il nuovo quartiere Santa Giulia), la Bicocca va a Pirelli, il gruppo Hines (con una straordinaria mobilitazione di banche, da Intesa a Unicredit, Mediobanca, Banca Popolare di Milano, Montepaschi, Antonveneta...) si insedia nell'affare più clamoroso quello che riguarda le aree Garibaldi-Repubblica-Isola-Varesine, cioè un agglomerato, una sorta di spina nel cuore di Milano, di grande accessibilità (metropolitana più treni e passante ferroviario).

Più tutto il resto, cioè una miriade di interventi di minor peso, che avrebbero consentito in una coraggiosa pianificazione urbana di non buttar risorse, che non sono infinite per quanto generose, le aree dismesse, le aree libere di industrie, che si contano (o si contavano, ormai) nella iperbolica misura di sei milioni di metri quadri. Interventi che si chiamano Manifattura Tabacchi (accanto alla Bicocca, ancora Ligresti), Cartiera Binda (Alzavina Naviglio Pavese), Marelli-Adriano (verso Sesto San Giovanni, cioè a nord), la ex Motta o la ex Osram. Una nomenclatura in perdita dell'industria milanese, fino agli anni settanta, che serve ora a ridisegnare in forma terziaria e residenziale (di lusso) la città, con poche eccezioni di peso sociale e culturale, ovviamente in ritardo, come la Biblioteca europea di Porta Vittoria. Più le piccole speculazioni, che si chiamano parcheggi sotterranei o che si chiamano sottotetti recuperati e rialzati, fino davvero a cambiare il paesaggio urbano, guardando dall'alto verso il basso: quasi seimila interventi contati tra il 1999 e l'anno scorso.

Nel corso di un decennio soffitte e solai, depositi di roba vecchia, sono diventati 800 mila metri con una destinazione d'uso, quella residenziale, assai pregiata in una città come Milano, in vetta nella classifica dei costi per le abitazioni: si calcola che siano state mobilitate risorse per un miliardo, che il valore immobiliare di quei sottotetti sia salito a due miliardi e mezzo o tre, che il Comune infine abbia raccolto in oneri di urbanizzazione 140 milioni di euro. Non sono briciole anche di fronte a quanto di clamoroso è già accaduto (alla Bicocca, alla Bovisa, all'ex Portello) e sta accadendo altrove e soprattutto nell'area che fu Montecity a Rogaredo e nella zona frammentata tra le ex Varesine, la stazione Garibaldi e l'Isola. Aree infrastrutturate, semicentrali o centrali, strategiche rispetto alla città e rispetto a una idea di qualità urbana dettata dalla qualità della vita di chi dovrebbe abitarla.

(1-continua)