

MILANOTODAY



Abbonamento di Irene Fassini (irene.fassini@citynews.it)

Abbonamento di Irene Fassini (irene.fassini@citynews.it)

DOSSIER **RENDERING E REALTÀ**

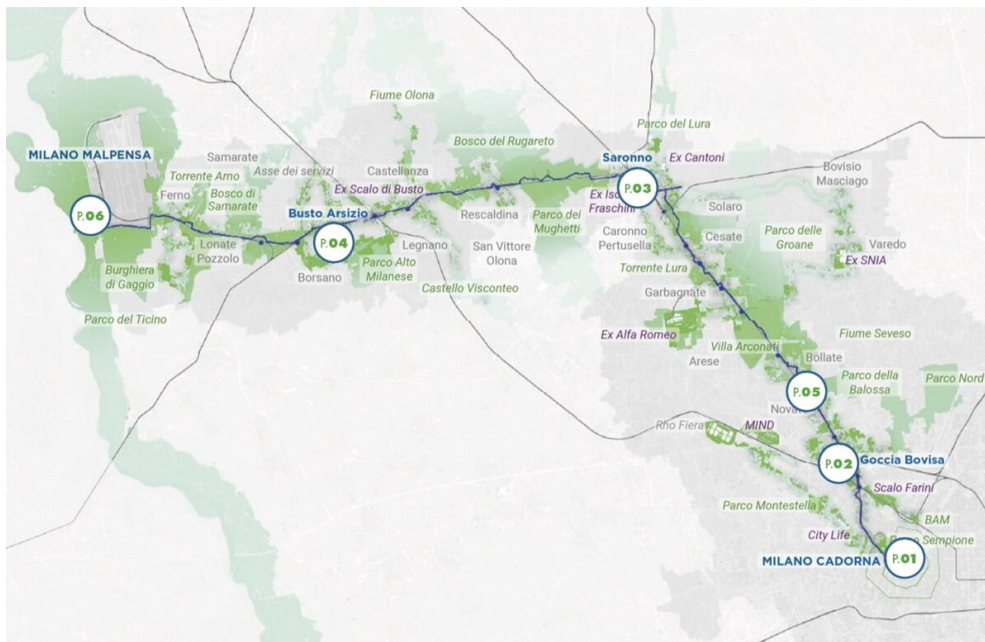
La riqualificazione 'green' da 1 miliardo a Cadorna e gli altri alberi spariti dai progetti immobiliari

Il progetto di ricoprire i binari della stazione con un giardino pensile collegato al Sempione è in fase di stallo. Non è la prima volta che parchi e spazi verdi vengono strumentalizzati nei grandi progetti di rigenerazione urbana. È successo a Loreto, a Porta Romana e alle ex acciaierie Falck



Irene Fassini

Foreste urbane, boschi verticali e orizzontali, passerelle che ammantano di verde i grandi progetti di rigenerazione della città ma che alla fine spariscono nel nulla. Stralciati, dimenticati, sacrificati. A volte il verde pubblico viene strumentalizzato. Dai costruttori, perché sulla carta rappresenta la posta in gioco per ottenere più quote da destinare a palazzi e negozi. Dalle amministrazioni, per lanciare progetti che dovrebbero restituire alla città spazi pubblici in stato di abbandono. I casi sono diversi. Piazzale Loreto, scalo Romana, il rivestimento dei binari ferroviari che passano da Cadorna. Ma raramente viene comunicato con altrettanta enfasi quando parchi e foreste spariscono nel nulla. Non sempre è chiaro quale sia l'effettivo interesse pubblico di creare nuovi spazi verdi e soprattutto a che prezzo boschi e foreste in città vengano negoziati.



Una mappa del progetto Fili

Un miliardo per un po' di verde a Cadorna

Fili di Cadorna fa parte di uno dei più grandi progetti di rigenerazione urbana in Europa. Le stazioni ferroviarie di Cadorna, Bovisa, Saronno e Busto Arsizio saranno riqualificate con parchi, orti e viali alberati. L'intervento prevede la riforestazione di 24 comuni dell'hinterland con 800mila alberi e la costruzione di una superstrada ciclabile che collegherà Cadorna a Malpensa. Un programma ambizioso che coinvolge la Regione, Ferrovienord, i Comuni interessati e il Politecnico di Milano.

Poco più di un anno fa la Giunta regionale aveva dato il via libera per il primo intervento alla stazione di Cadorna, con la promozione dell'accordo di programma Fili Cadorna-Fabbrica dell'Ossigeno. In sostanza la creazione di un rivestimento verde dei binari della stazione che corrono accanto al parco Sempione e che, secondo i proponenti del progetto, creano una spaccatura urbana: oggi non si può raggiungere Conciliazione e Pagano dal parco Sempione perché c'è la ferrovia. La foresta pensile che doveva rivestire i binari era concepita come una fabbrica immaginaria di ossigeno per produrre aria pulita. L'equivalente, secondo quello che riporta il progetto, di destinare al verde il 7 per cento della superficie della città.

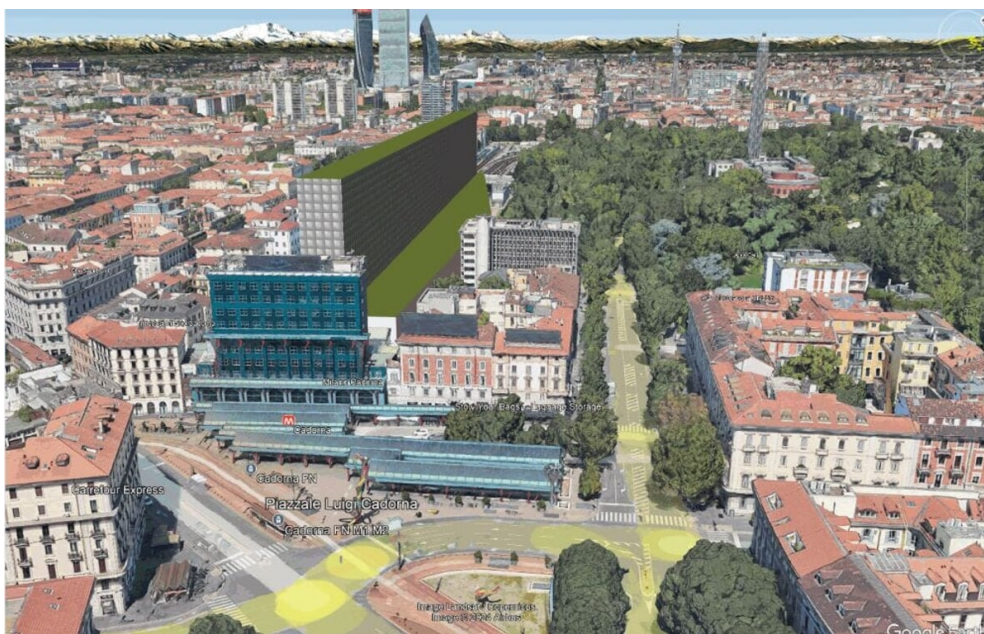


I binari che passano da Cadorna oggi (Foto: Irene Fassini/MilanoToday)

Ma di questo verde Milano ha realmente bisogno?

Per il progetto Fili la Regione dovrebbe investire 150 milioni di risorse pubbliche, Nhood (il costruttore a cui è stato affidato il lotto di Cadorna) una cifra che dovrebbe aggirarsi intorno ai 650 milioni. Si tratta già di un compromesso perché la società di servizi della famiglia Mulliez (gruppo Auchan) aveva accettato di realizzare un parco a patto di poter costruire case e attività commerciali su una superficie di 90mila metri quadrati. Superficie che è stata poi ridimensionata a 60mila a patto che Regione versasse quei 150 milioni di euro. In questo caso i render mostrano in modo chiaro come potrebbero trasformarsi i binari. Il parco pensile e accessibile al pubblico sarebbe intervallato da torri e palazzoni.

“Avere a disposizione una superficie di 60mila metri quadrati significa poter costruire circa 650 appartamenti che si vendono in quella zona a 15mila euro al metro quadrato”, spiega a *MilanoToday Dossier* Marco Engel, presidente dell'Istituto nazionale di urbanistica Lombardia. Il calcolo è presto fatto. Se si considerano appartamenti da 100 metri quadrati significa per Nhood un ritorno economico di quasi un miliardo di euro.



Come potrebbe essere trasformata l'area sopra i binari (Foto: ArcipelagoMilano)

“Torri nel nulla” per un giardino pensile

“È un'operazione immobiliare particolarmente vantaggiosa in una delle aree più ricche di Milano”, prosegue Engel, che mesi fa, tramite l'Istituto nazionale di urbanistica, aveva inviato una lettera al sindaco Sala, evidenziando alcune perplessità sull'intervento. Da tempo la Regione, il costruttore e gli altri soggetti coinvolti sostengono ci sia un rilevante interesse pubblico dietro a questo progetto e che per compensare il costo gigantesco dell'opera serva l'intervento di un privato. “È uno degli angoli più belli di Milano e nessun residente si è mai sentito impoverito o penalizzato dalla presenza dei binari”. Binari che, secondo Engel, sono stati realizzati in modo molto intelligente rispetto al contesto urbanistico.

Succede anche in molte città europee. “Per esempio a Parigi, dove un parco è stato costruito intorno a una linea ferroviaria, con attraversamenti a monte e a valle”, chiarisce Engel. Una soluzione, quella delle passerelle, che si potrebbe considerare anche a Cadorna. “A nostro parere non esistono motivazioni valide per sostenere un investimento del genere”.



L'area intorno alla stazione (Foto: Nhood)

Il parco Sempione è grande quasi 400mila metri quadrati. “Quale impatto potrebbero avere per il clima della città altri 50mila metri

quadrati, considerando poi che su questa superficie saranno costruiti palazzi e arriveranno almeno 1.200 residenti?”, si domanda Engel.

Tanto che anche il sindaco di Milano avrebbe fatto un passo indietro, come emerge da alcune conversazioni con Stefano Boeri, messe agli atti dalla procura nell'ultima inchiesta sull'urbanistica che ha travolto anche Palazzo Marino. Già nel 2022, il sindaco avrebbe risposto così alle richieste di Boeri di discutere dell'opera prima di presentarla a Ferrovienord: “Il progetto che mi ha fatto vedere Giancarlo (Tancredi) politicamente non mi sento di portarlo avanti. Ho fatto tutta la campagna sul tema delle “rigenerazioni” e non posso far spuntare torri dove oggi non c'è nulla. Non penso che per i residenti lo stato attuale delle cose sia un problema”. Oggi non c'è ancora un masterplan definitivo e il progetto sembra essere in una fase di stallo.

Abbonamento di Irene Fassini (irene.fassini@citynews.it)

Abbonamento di Irene Fassini (irene.fassini@citynews.it)



Un render della foresta sospesa di Porta Romana (Foto: UrbanFile)

Foreste e serre sopraelevate

Un'altra foresta a essere sospesa nel nome e di fatto è il rivestimento dei binari dello Scalo Romana. La passerella verde doveva ricoprire

di alberi e siepi l'attraversamento tra corso Lodi e via Ripamonti. Si trattava di una sorta di area verde sopra la ferrovia che nel masterplan originario rappresentava l'elemento centrale del nuovo parco urbano di Porta Romana.

Gli sviluppatori si erano ispirati ad alcuni viali sopraelevati delle grandi metropoli europee, ma la foresta sospesa di Milano costava troppo e, dopo un calcolo di costi e benefici, alla fine è stata stralciata. Secondo i piani originari, le spese per questo intervento dovevano essere sostenute anche da fondi pubblici che non sono stati trovati.

Era sfumato da tempo, ben prima dell'ultima inchiesta, anche il Ponte serra, una struttura sopraelevata, progettata dallo studio Ds+r e Liz Diller (architetta del parco High line a New York) che avrebbe dovuto collegare il nuovo Pirellino, acquistato all'asta da Coima per 193 milioni di euro, alla nuova Torre botanica (il progetto è di Stefano Boeri) ancora da tirare su. Nelle intenzioni di architetti e sviluppatori doveva essere uno spazio aperto al pubblico per attraversare via Melchiorre Gioia tra piante e siepi. Per questioni di costi e bonus volumetrici ridimensionati, l'idea della passerella di biodiversità era già sfumata qualche anno fa.

Abbonamento di Irene Fassini (irene.fassini@citynews.it)

Abbonamento di Irene Fassini (irene.fassini@citynews.it)



Il ponte serra che avrebbe dovuto collegare il Pirellino e la Torre botanica

La Sky forest di piazzale Loreto

Così come quei 200 alberi e 4mila metri quadrati di verde pubblico che dovevano essere la colonna portante della riqualificazione di piazzale Loreto (Loc, Loreto open community). Nelle intenzioni di Nhood, sviluppatore del nuovo piazzale, la parte centrale di uno degli snodi più trafficati di Milano doveva essere ricoperta dalla Sky forest, con alberi assorbenti che avrebbero dovuto contenere l'inquinamento e ridurre l'effetto isola di calore.

Alla fine di aprile, Nhood sembrava finalmente pronta a partire con il cantiere, dopo un iter lungo e complesso sul titolo idoneo per realizzare l'opera, rallentata anche dalle inchieste sugli abusi edilizi. Ma 2 mesi dopo l'annuncio dell'avvio ufficiale e pochi giorni prima dell'inchiesta per corruzione che ha travolto anche il sindaco e l'assessore all'urbanistica, Palazzo Marino ha fatto marcia indietro. I tempi sarebbero cambiati e Loc non risponderebbe più alle nuove esigenze dei cittadini. Perché troppo d'impatto e costoso (80 milioni di euro) e poco utile a ridurre le isole di calore. Quelle stesse isole di calore che Nhood sosteneva di contrastare. Non è chiaro come

possano essere cambiati i bisogni dei milanesi in così poco tempo e perché oggi la 'foresta' di Loreto non basti più.



Un render del progetto MilanoSesto

Il parco pubblico alle ex acciaierie Falck

Non accade solo a Milano. A Sesto San Giovanni un progetto potrebbe vacillare proprio a causa di un parco pubblico ancora da realizzare. Alle aree ex Falck è stato avviato uno degli interventi di rigenerazione urbana più importanti d'Europa, sede anche della Città della Salute. Nella Città della Salute si trasferiranno l'Istituto dei Tumori e il Besta, 2 centri di eccellenza nelle cure oncologiche e neurologiche. Da tempo aspettano una nuova sede, visto che quelle attuali sono diventate troppo piccole per il numero di attività svolte.

La Città della Salute è il primo tassello di una riqualificazione molto più ampia, che coinvolge l'intera area delle ex acciaierie Falck (di proprietà della società MilanoSesto). Dietro ci sono gli sviluppatori Coima e Redo, che dovrebbero realizzare diversi palazzi residenziali (anche a prezzi calmierati), uffici, spazi commerciali e uno studentato su un'area di 1,4 milioni di metri quadrati.

Lo scorso febbraio gli sviluppatori hanno chiesto al Comune di modificare ancora una volta il masterplan, cambiando le volumetrie

e riducendo le opere di compensazione, tra cui la superficie di verde pubblico a favore di quella edificabile. Ma questa volta il Comune di Sesto San Giovanni sembra non abbia intenzione di cedere e potrebbe riscuotere le fidejussioni a garanzia degli interventi.

30 luglio 2025 00:30

© Riproduzione riservata

Abbonamento di Irene Fassini (irene.fassini@citynews.it)

Abbonamento di Irene Fassini (irene.fassini@citynews.it)