

la mancata pianificazione consegna la città alle banche

Speculazione | *Gli investimenti sono stati molto ingenti, ma senza vantaggi effettivi per la collettività. Con Ligresti è tramontato lo strapotere degli immobilieri*

LUCIA TOZZI

■ Sulle recinzioni che chiudono gli ultimi stralci di cantiere nell'area Garibaldi-Porta Nuova, all'ombra della torre Unicredit, sono affissi dei grandi cartelli su cui campeggia la scritta: «Milano entra in una dimensione internazionale». La causa di questa transizione sarebbe «la nascita della passeggiata più lunga di Milano», paragonata nell'ordine alla Highline (sic) di New York, alla Rambla di Barcellona e alle Tuileries di Parigi.

Prima di decifrare questo messaggio un passante avrebbe potuto esprimere una certa soddisfazione nell'attraversare un giardino tra i nuovi grattacieli sull'area delle ex-Varesine, poi una passerella sopra la trafficatissima via Gioia, lo spazio commerciale della piazza Gae Aulenti e infine il pedonalizzato Corso Como. Il percorso collega in modo confortevole aree fino a ora separate da ostacoli, strade e barriere, ed è forse la prima volta che un intervento privato di grandi dimensioni unisce invece di separare, innerva il tessuto urbano di nuovi spazi pubblici e connessioni invece di segmentarlo con nuovi recinti. E questo è un fatto incontestabile, un merito che anche un attivista antispeculazione o un esteta disgustato dalle forme non può non riconoscere all'immobiliare Hines-Catella e al Comune che ha imposto il rispetto dell'interesse pubblico.

Ma il confronto con quei tre archetipi, con quegli spazi pensati e ripensati, scenografici, evoluti nel tempo grazie alla somma di grandi intelligenze progettuali e di committenti

forti, è una zappa sui piedi. L'immagine di quelle gloriose *promenades* associata alla visione di Porta Nuova produce la dolorosa consapevolezza che Milano non sarà mai New York, né Barcellona, né Parigi: e questo perché ha definitivamente ripudiato l'idea di potersi progettare come città. La sequenza rattoppata di strade commerciali, retri e passerelle che costituisce la passeggiata milanese comparata alla potenza, alla fluidità, all'eleganza della rambla o dell'High Line è una metafora perfetta delle rispettive politiche urbane. Qui si ha orrore del disegno, si cresce per giustapposizioni, esposti alle altalenanti convenienze dei privati, mentre in contesti pure antitetici come la Barcellona di Cerdà e la *liberal* New York si riescono a elaborare strategie più ampie e complesse, in grado di creare qualità urbana.

La ripulsa di Milano nei confronti della pubblica regia risale a tempi lontanissimi, quando ancora l'urbanistica godeva di buona fama nel mondo. Qui non solo si derogava di più ai piani, ma si teorizzava la mano libera, l'eliminazione dei vincoli. Il sistema immobiliare era ancora imperniato sulla figura del palazzinaro più che sulla finanza, ma lo sviluppo urbano seguiva già lo schema frammentario imposto dagli attori privati, mentre la controparte pubblica arretrava sempre di più. Nell'arco di tre decenni, dall'epoca dell'urbanistica contrattata all'attuale Pgt, il governo della città si è ridotto a un puro coordinamento degli affari altrui.

L'esito di questo processo è descritto con grande chiarezza nell'ultimo libro di Franco Stefanoni, *Le ma-*

Qui si ha orrore del disegno, la crescita è esposta alle altalenanti convenienze dei privati

ni su Milano (Laterza, 2014): una lunghissima serie di fallimenti, con la quasi unica eccezione di Porta Nuova, ammesso che poi riesca a vendere le case. Dalle torri vuote di Ligresti sparse ai quattro angoli della città agli infiniti progetti mai realizzati sui grandi centri sanitari (Cerba, Città della Salute), dalla desolata Bicocca di Pirelli Real Estate al Campus Bovisa, dalla biblioteca Europea a Porta Vittoria di Danilo Coppola, al disastro ecologico e umano di Santa Giulia a Rogoredo ed Ex-Falck a Sesto San Giovanni, fino ai ridimensionamenti di Citylife e soprattutto di Expo, Milano appare in questo racconto molto diversa da come viene rappresentata dalla stampa mainstream. L'imbarazzante rallentamento o abbandono dei cantieri testimonia gli investimenti andati a male, le cordate imprudenti, le crisi finanziarie e le corruttele. L'Expo 2015, che avrebbe dovuto essere l'antidoto alla crisi finanziaria, il motore dello sviluppo, si è trasformato in un pantano pericoloso. Si è costruito e investito più che altrove, ma senza redistribuzione di soldi o vantaggi effettivi per la città. Zunino, Ricucci, Pirelli Real Estate, Coppola, i Cabassi, le Cooperative e molti altri hanno avviato delle trasformazioni che si sono rivelate dei pesi.

Tutte le vicende sono ricostruite nell'intreccio di luoghi, politici e ca-

pitali, senza il minimo cenno all'estetica e senza entrare nel merito dei progetti. Da questo sguardo concentrato emerge che alla radice di quasi tutte le operazioni immobiliari milanesi, anche le più apparentemente estranee alla sua sfera, ci sia o ci sia stato in qualche forma Ligresti. Quasi ogni terreno è passato prima dalle sue mani, quasi ogni investimento ha avuto una sua partecipazione, anche se il suo stato di intoccabile e la successiva caduta hanno contribuito a occultare il più possibile queste informazioni. Nessun immobiliare oggi raggiunge l'estensione di quello

che era stato il suo impero, ma in compenso la quasi totalità dei progetti è finanziata da uno stesso gruppo di banche in varie formazioni, capeggiate da Unicredit e Banca Intesa. Gran parte del futuro di Milano viene deciso da loro, anche se in sordina, mentre il ruolo dei singoli developer – sempre molto attenti a distinguersi dagli antichi palazzinari – sfuma sempre di più verso la rappresentanza.

È difficile valutare quali possano essere sul lungo periodo le conseguenze di questo sistema, anche perché sono storie letteralmente inenar-

rabili. Se le decisioni vengono prese in luoghi sempre più oscuri, la comunicazione e il marketing urbano assumono un rilievo sempre più grande, producendo un rumore efficacissimo a sottrarre ai cittadini la percezione di quello che gli accade intorno. Politici, amministratori, immobiliare, professionisti, docenti del settore, e naturalmente i media mainstream contribuiscono con pari energia ad alimentare il rumore, e le uniche voci in grado di interrompere questo flusso uniforme sono quelle di singoli giornalisti, come Stefanoni. Ma per quanto?



HINTERLAND Un complesso edilizio in costruzione in via Rizzoli, a Crescenzago, quartiere posto nella periferia nordorientale di Milano

DANIELE DAINELLI/CONTRASTO

