

Le città al voto

MILANO

A TUTTO FONDO

DI GIANFRANCESCO TURANO



Rendering dello
Scalo di Porta
Romana e del
Villaggio Olimpico

Prima Pagina

È il modello Grimaldi. Una città-Stato "business first" in cui la parte pubblica concede permessi e licenze mentre i privati rovesciano palate di miliardi su un settore immobiliare che si vuole rigorosamente eco-compatibile e green.

I prezzi di Montecarlo sono ancora parecchio superiori rispetto a quelli di Milano, questo è vero. In compenso, il capoluogo lombardo governato da Beppe Sala, sindaco destinato a una rielezione comoda il prossimo ottobre, ha spazi che il principato di Monaco si sogna (181 chilometri quadrati di superficie contro 2) e può contare su uno stimolo di denaro pubblico colossale con i 4,7 miliardi destinati alla città dal Pnrr.

Nemmeno la pandemia con la minaccia del telelavoro è riuscita a frenare a lungo la galoppata dei prezzi che stanno imponendo alla città una selezione darwiniana spietata. L'unico effetto del lavoro a distanza sembra essere la sostituzione del tandem vincente mono-bilocale con il boom dei tri-quadrilocali con la stanza in più per lavorare. Le agenzie propongono affitti nei dintorni dei duemila euro al mese in zone ben lontane dalle aree più pregiate al netto della commissione. Comprare è ancora più difficile. Solo il ricco o chi è già proprietario riesce a vivere all'ombra delle nuove torri, purché non vadano a fuoco come è successo a fine agosto al quartiere Vigentino. Solo il molto liquido può investire per tempo nelle aree di sviluppo che una volta erano scali ferroviari o quartieri degradati e ora sono le boe per nuove gentrificazioni, nuove movidas con locali sempre pieni, come notò anni fa un milanese cento per cento trasferitosi ad Arcore, Brianza.

Da un salone del mobile a una settimana della moda, dalla Milano wine week al salone del risparmio, l'appuntamento elettorale è quasi un evento di contorno da quanto appare scontato l'esito delle urne. L'unica incertezza sembra tra vittoria al primo o al secondo turno, con l'avversario di Sala, Luca Bernardo il pediatra pistolero, pistola a Milano non è una bella parola, impelagato in schermaglie di retroguardia contro le ciclabili di corso Buenos Aires, l'area C e persino contro i troppi saloni.

Mentre la destra rimane fossilizzata nel mantra della sicurezza, la giunta uscente agisce con disinvoltura al di qua e al di là del crinale ideologico o di quanto ne resta. Manager come Fabio Terragni sono capaci di muoversi fra apparenti contraddizioni in termini come la presidenza della linea metropolitana 4, l'autostrada Pedemontana lombarda e il progetto Forestami che vuole piantare 330

mila nuovi alberi entro il 2021. E se Terragni è da sempre di area Pd, il sindaco non è mai stato iscritto al partito guidato da Enrico Letta, né ha mantenuto l'impegno di sei mesi fa, che a molti era suonato paradossale, di prendere la tessera dei Verdi europei.

Per sentire una cosa di sinistra deve parlare il vescovo, Mario Delpini: «Aumentano le disuguaglianze. C'è una parte di Milano che corre troppo e fa fin troppi profitti».

CAPITALISTI COL CUORE IN MANO

Una fiera via l'altra, già appare all'orizzonte il vero capolavoro di Sala, le Olimpiadi invernali di Milano-Cortina 2026. In Ampezzo avranno qualche nuova pista, in Valtellina incasseranno la tangenziale di Tirano, ma il grosso dei danè resterà in zona Madonnina, anche se la neve sul Naviglio si vede di rado e la nebbia è diventata uno strangolamento di polveri sottili finito nelle seconde file dell'agenda politica come l'agonia di cinema, teatri e della tanta cultura che nobilitava la corsa al profitto.

Il mercato ha risposto presente. A luglio lo studio di Nomisma-Scenari immobiliari su gennaio-giugno 2021 aveva presentato una classifica dei dieci quartieri italiani in maggiore progresso di prezzo. Milano Ticinese, ossia la zona Navigli, era in testa e altre due aree (Curtatone e piazza Firenze) fra le prime cinque. Nell'ultimo report di Casafari relativo a giugno-agosto i prezzi medi per comprare sono saliti di quasi il 5 per cento con punte quasi doppie in zone di periferia come Ponte Lambro, al di là della tangenziale est, e Santa Giulia-Rogoredo, a sud. Sbalorditiva la crescita degli affitti, oltre il 7 per cento, in quartieri come Bisceglie, Baggio, Olmi, tutti lontani dalla Milano glamour. Sono aumenti con pochi uguali fra le maggiori città del mondo, il cosiddetto C40 che ha un ruolo nella nuova narrazione urbanistica meneghina sotto il titolo "Reinventing cities".

Come sempre nella città che dà la linea all'Italia sulle mode, la nuova Milano è una questione terminologica: densificazione, rigenerazione, social housing, circolarità.

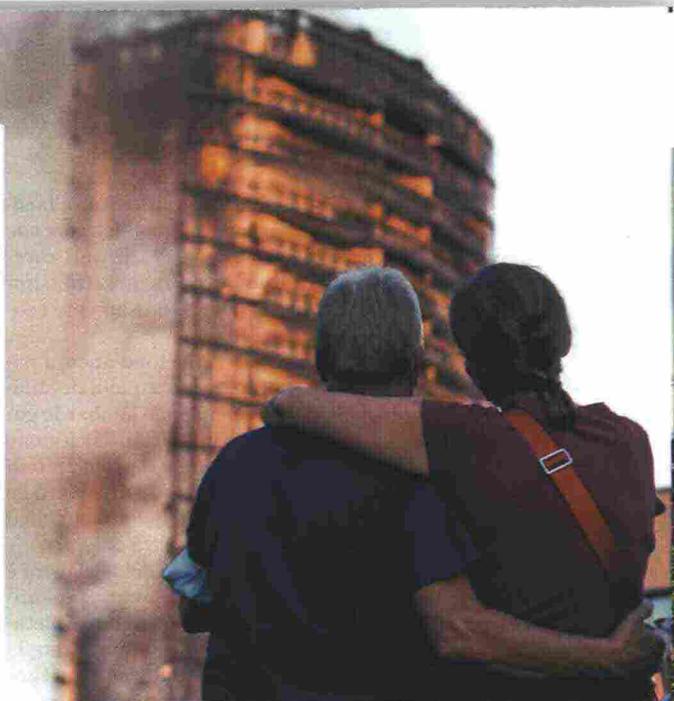
Il nemico ufficiale è il capitalista mordi e fuggi contrapposto al capitalista per bene che investe a lungo termine per gestire senza strangolare l'inquilino. Sarebbe difficile fare nomi dei capitalisti mordi e fuggi. Qualcuno lascia cadere il ricordo del fu Salvatore Ligresti, che da Milano non è fuggito mai, o di qualche furbetto del quartierino non tanto fuggito quanto finito in galera per bancarotta.

Più semplice è identificare i capitalisti buoni. C'è Hines che ha in mano il quartiere Porta Nuova e l'ex area Falck di Sesto San Giovanni insieme a Prelios e alla MilanoSesto →

È L'ELDORADO DEI COLOSSI IMMOBILIARI. TRA OPERE PUBBLICHE E EDILIZIA PRIVATA. TANTA. MA GREEN, GIURA BEPPE SALA, PRONTO A FARSÌ RIELEGGERE

Foto D. Piaggese - Fotogramma

Le città al voto



→ dell'avvocato leghista varesino Giuseppe Bonomi. Sono 4 miliardi di investimento che l'ad di Hines Italia, il trentasettenne Mario Abbadessa, ha definito un elemento di «contrasto al global warming». In modo analogo la posa della prima pietra di Citywave, nuova torre da 180 milioni del quartiere Citylife in mano a Generali Real Estate, è stata presentata come il più grande parco fotovoltaico della città con i suoi undicimila pannelli.

C'è Lendlease che a luglio ha finito di spianare l'area dell'Expo 2015 per Mind (Milano innovation district), un investimento da 2,5 miliardi che darà casa alla Città della salute con Human Technopole, l'università statale, l'Ircss Galeazzi che fu di Antonino Ligresti, fratello minore dell'allora boss di Fonsai, ed è della famiglia Rotelli (Gsd) che si avvale del contributo manageriale dell'ex pluriministro Angelino Alfano.

C'è Coima di Manfredi Catella che realizzerà il villaggio olimpico allo scalo Romana insieme al gruppo della moda Prada con il progetto dello studio di architetti Usa Skidmore Owings and Merrill, da poco dichiarato vincitore della gara per riqualificare l'area.

Il contributo complessivo dei bravi capitalisti alla nuova Milano-Montecarlo vale molto più di questi 7 miliardi di euro a prezzi correnti e c'è chi parla di 30 miliardi di euro nei prossimi dieci anni, soprattutto in arrivo dall'estero. Gli investitori, ha sottolineato all'Espresso l'assessore all'urbani-

stica Pierfrancesco Maran, una delle locomotive elettorali di Sala, hanno sposato la causa della nuova Milano e nessuno è venuto meno agli impegni assunti prima del Covid-19.

E chi può dire oggi che la fedeltà matrimoniale non paga dopo che il governo ha destinato quasi 5 miliardi di euro del piano di ripresa e resilienza al capoluogo lombardo? La bella notizia è stata data dal sindaco alle parti sociali in giugno e da allora non passa settimana senza che si annunci una iniziativa. Si rifarà piazzale Loreto, cuore nevralgico di una formidabile operazione di marketing immobiliare come Nolo (sigla di North of Loreto, a Milano la prima lingua è l'inglese). Si riqualificheranno Bovisa-Goccia, Crescenzago, lo scalo Fs di Greco, la scuderia De Montel a San Siro. L'ippodromo del galoppo accanto allo stadio Meazza sarà restituito alla sua vocazione in attesa di sapere che ne sarà dell'impianto dove giocano Milan e Inter. Il piano di abbattimento con ricostruzione e aggiunta di ricche cubature residenziali e commerciali è stato frenato dalla titubanza della giunta di fronte alle difficoltà finanziarie dei cinesi di Suning, proprietari dei nerazzurri campioni d'Italia. Solo il presidente rossonero Paolo Scaroni non molla quella che ormai è una battaglia personale.

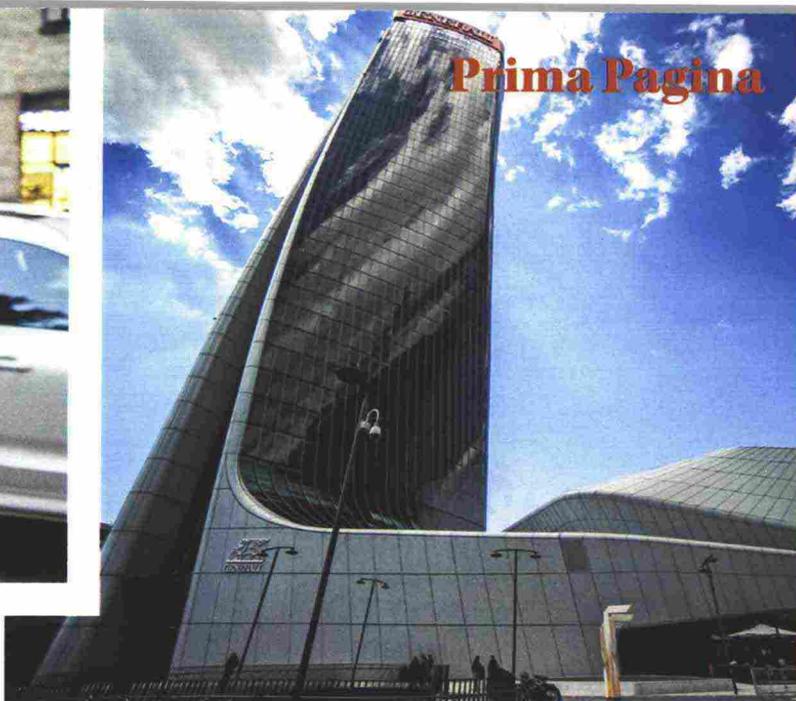
RISCHIO GHETTO

Con tanti soldi in circolazione è presumibile che le mafie puntino sempre più decisamente su Milano, come del re-

PREZZI DELLE CASE SU DEL 5 PER CENTO, AFFITTI DEL 7. RECORD DI CONSUMO DI SUOLO. L'URBANISTA: "DIVENTEREMO UNA SALA GIOCHI PER RICCHI"



Il sindaco Beppe Sala. Da sinistra, l'assessore Pierfrancesco Maran, l'incendio del grattacielo di via Antonini. A destra, Torre Generali a Citylife, nell'area della ex Fiera



sto fanno da decenni. Oltre alla densificazione praticata con la costruzione di grattacieli, tiene banco la rigenerazione di migliaia di appartamenti, agevolata dai vari superbonus all'edilizia. Ogni angolo della città è un cantiere e bisogna mettersi in fila per trovare un'impresa in un mercato che produce mezzo milione di tonnellate di inerti all'anno.

I vincoli imposti dal Parco Sud impedirebbero ulteriori consumi di terreno dell'area metropolitana di Milano che, per estensione, è la seconda zona agricola d'Italia. Ma molti Comuni dell'hinterland hanno competenza diretta sui progetti di espansione immobiliare e non hanno bisogno di altre autorizzazioni in un contesto già molto permissivo del piano regolatore regionale.

«Il rischio è diventare una sala giochi per ricchi», dice Paolo Pileri, urbanista del Politecnico e autore di un bel saggio intitolato "Progettare la lentezza" (2020). «Parliamo pure di densificazione a patto che ci sia uno stop alle costruzioni nei terreni intorno a Milano. Purtroppo il vincolo del Parco Sud non basta tanto che quest'anno la Lombardia è prima in Italia per consumo di suolo e Milano è prima in Lombardia. Alcuni progetti nascono vecchi, come il nuovo Mercato Centrale che imita Eataly in una zona a pochi passi dal sottopasso Mortirolo, dove la gente dorme per terra. Molto **co-housing** c'è stato grazie all'assessore al Welfare, Gabriele Rabaiotti. Ma stiamo creando quartieri dove non si dorme la notte per la movida e zone dove non mi basterebbero cinque vite di lavoro per comprare casa. Stiamo svendendo la città ai fondi. Saranno loro a decidere che cosa è bene per la città».

E non è certo un caso se, come accadeva ai tempi di don Salvatore Ligresti, fra i quartieri che si stanno valorizzando di più ci sono quelli interessati dalle nuove stazioni della metro rossa (Parri Valesia, Baggio, Olmi) pa-

gati con 398 milioni di euro di soldi pubblici.

Altri 500 milioni di denaro privato in cambio di una concessione di 90 anni finanzieranno l'operazione di social **housing** forse più ambiziosa, gestita da Redo sgr. È l'ex macello di via Lombroso nella parte sud-est della città verso Linate. L'obiettivo è creare in tempo per le Olimpiadi un quartiere per 15 mila nuovi residenti con affitti inferiori ai 500 euro al mese e prezzi d'acquisto al di sotto di 2500 euro al metro quadrato.

Intanto, ai fini della campagna elettorale, la giunta può tranquillizzare l'inquieto elettore progressista con il superamento degli obiettivi nel recupero delle case popolari sfitte. Sala aveva promesso di arrivare a quota tremila, siamo già oltre 3500. Ma ci sono ancora 14 mila cittadini in lista d'attesa, circa l'1 per cento dei residenti totali, non pochi quindi.

Dovrebbero essere loro a garantire un altro slogan, il mix sociale, che la sinistra oppone alla spaccatura tra ghetti per ricchi e ghetti per poveri in ricordo di esperienze urbanistiche come il Qt8. Erano altre epoche, però, quando nello stesso condominio vivevano l'operaio dell'Alfa e il dirigente Rai. Oggi una casa al Bosco verticale, che torreggia sulla gentrificatissima Isola, costa di sole spese mensili più dello stipendio di un insegnante.

In fondo anche la circolarità ha un significato particolare. C'è il comune cittadino che con le sue tasse finanzia i servizi che gli faranno pagare di più l'appartamento. E c'è il tabaccaio di Maratea che si svena per mantenere il figlio all'università pagando un affitto folle a un padrone di casa che si è trasferito a Maratea, dove con la rendita di un trilocale in zona Bocconi si vive da califfi e c'è anche il mare come a Montecarlo. A Milano no, non ancora.

Foto: M. Alberico - Fotogramma, C. Greco - Agf, N. Marilisi - Agf (2)

© RIPRODUZIONE RISERVATA