

“Una regia pubblica per la città che cresce”

Al Forum di Repubblica Milano si confrontano le proposte di Cerami, Croci, Cucinella e Viel

Milano cresce, ma come cresce? Per parlare dello sviluppo della città da qui al 2030, dopo una serie di interviste raccolte nei giorni scorsi, *Repubblica Milano* ha riunito protagonisti importanti: due architetti come Mario Cucinella e Patricia Viel, un ex assessore all'Ambiente come Edoardo Croci, oggi direttore del laboratorio sulla rigenerazione urbana sostenibile della Bocconi, e Carlo Cerami, presidente di Redo, società benefit che si occupa di housing sociale. Voci diverse ma un messaggio comune: il pubblico ritrovi il suo ruolo da regista della trasformazione.

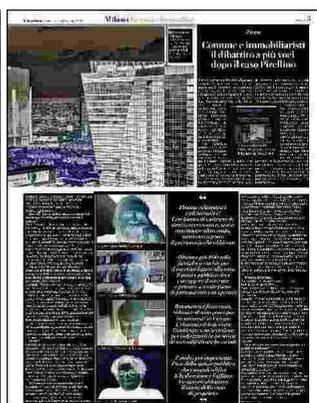
di **Alessia Gallione**

▲ a *le pagine 4 e 5*



▲ **Cemento e montagne** nel panorama

Progetti in corso che valgono 13 miliardi, la leva del Pnrr e delle Olimpiadi, l'effetto Covid: quattro protagonisti a confronto sull'agenda per Milano



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

LA SFIDA DELLO SVILUPPO URBANISTICO

Una regia pubblica per la città al bivio tra grattacieli e futuro verde

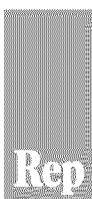
di **Alessia Gallione**

to al futuro urbanistico, concordano tutti: chi, come il direttore del Laboratorio di rigenerazione urbana sostenibile dell'università Bicconi, Edoardo Croci, Milano la studia; chi Milano la disegna come gli architetti Patricia Viel e Mario Cucinella; e chi come Carlo Cerami, il presidente di Redo sgr, società benefit che si occupa di housing sociale, Milano contribuisce a cambiarla.

Il Covid non ha fermato i progetti e gli investimenti immobiliari su Milano. Da qui al 2030, stima il Comune, cambieranno volto 7 milioni di metri quadrati, l'equivalente di 20 volte Porta Nuova. L'attenzione ambientale è uno degli obiettivi anche della giunta Sala, ma come si fa a crescere in questo senso?

Croci: «Un recente rapporto Ocse, che vede in testa Berlino, Parigi e Londra, posiziona Milano al nono posto a livello europeo come capacità di attrazione di investimenti in real estate. Abbiamo stimato che, solo per i progetti in pipeline, ci siano almeno 13 miliardi investiti dai grandi sviluppatori. Senza contare gli ulteriori fondi che arriveranno con il Pnrr indirizzati alla rigenerazione urbana: a livello nazionale, 9 miliardi di fondi diretti, che arrivano a 54 se consideriamo anche gli effetti indiretti. Tutto questo in un percorso partito con la visibilità internazionale di Expo, che vivrà un'ulteriore tappa nel 2026 con le Olimpiadi e che delinea in modo favorevole l'orizzonte del 2030. Ovviamente bisogna

I forum
di Repubblica
Milano



U

na città giovane, che dia davvero la possibilità a studenti e ricercatori e talenti di tutto il mondo di poter vivere in case, soprattutto in affitto, a prezzi accessibili.

Una città vasta che superi una volta per tutte la dicotomia tra centro e periferie con connessioni, fisiche e digitali, tra i suoi quartieri e con l'area metropolitana. Ma soprattutto una città pubblica. Con il Comune a fare da regista di una trasformazione che, a cominciare dagli spazi di tutti fino ai progetti ad alto impatto sociale, possa inventarsi anche strumenti nuovi per dialogare con gli investitori privati e giocare una partita strategica da protagonista. Prendendo ad esempio, magari, le altre metropoli europee che hanno creato Agenzie di sviluppo ad hoc. Perché è soprattutto questo il modello per la Milano del 2030 su cui, riuniti in un forum dedica-

saperlo guidare questo interesse anche perché Milano ha ancora una serie di elementi deboli, dal fronte ambientale e della qualità dell'aria al verde. Questa è una grande occasione per reindirizzare gli investimenti in una logica di sostenibilità anche sociale e per farlo è importante avere una forte regia comunale».

In quali direzioni bisognerebbe guardare?

Croci: «È l'Europa a dircelo. In particolare, l'ultima iniziativa che si chiama "Driving urban transition" si basa su tre pilastri: la mobilità e la città a 15 minuti, la circolarità e la sostenibilità energetica. Parigi sta investendo 30 miliardi per collegarsi con 200 chilometri di metropolitane all'Ile de France con benefici stimati in un aumento del Pil di 100 miliardi all'anno. È un esempio per la Grande Milano».

Nel dibattito sul futuro della città si è molto discusso di bonus volumetrici e di incentivi: si può costruire in modo "verde"?

Cucinella: «Costruire non è mai un'azione ecologica perché gli edifici, dai costi ambientali dell'intera filiera che va dalla produzione dei materiali al loro trasporto, non sono mai totalmente a impatto zero. La sfida è come possiamo fare meglio. Oggi, quello che stiamo costruendo è talmente normato che non può uscire da uno schema di basso impatto ambientale. È tutto il parco immobiliare vetusto o irrecuperabile che va affrontato. Le strade sono parallele: cerchiamo di costruire lo stretto necessario e, senza consumare ulteriore suolo, mettiamo a posto l'esistente».

Con quali strumenti?

Cucinella: «Spesso gli strumenti urbanistici non riescono a seguire l'evoluzione delle città e lavorano su argomenti quantitativi più che qualitativi. Servirebbe un approccio olistico e, a monte, un documento semplice ma visionario con linee guida che durino nel tempo e guardino a quello che dobbiamo fare complessivamente. Qual è l'immagine di Milano tra 15 o 20 anni? Sarebbe bello che la Milano del futuro sconfiggesse l'idea di periferia, ad esempio, disegnando una nuova mappa di satelliti fuori dal centro».

Ma il Covid come ha cambiato il modello di sviluppo della città?

Viel: «Il Covid non sarà il canovaccio su cui ci immaginiamo Milano tra dieci anni, ma la pandemia ha fatto uno stress test alla città. Ci ha obbligato a considerarla da un punto di vista diverso, che è quello del singolo cittadino nella sua casa ovunque essa sia, e non in base alla distinzione tra centro e periferie. Ecco, fuori da questa forza centripeta ci siamo resi conto che la città è composta da elementi intangibili, come si muoviamo, andiamo a fare la spesa, il problema della scuola dei figli... È la città degli uomini e non la città di pietra, la vera Milano. Per questo un progetto non può prescindere da come lo spazio urbano viene vissuto e usato. È molto più importante l'uso dello spazio pubblico dei singoli edifici. Non è così rilevante come disegniamo una facciata, ma come questa si rapporta con il paesaggio, il suolo e gli

altri edifici. E oggi un servizio urbano è tutto quello che crea una microcapillarità di supporto alla vita delle persone, dal negozio che vende le matite al centro per gli anziani».

Sta parlando anche dell'idea della città a 15 minuti su cui la giunta ha puntato molto? Come si concilia con la necessità di allargare lo sguardo all'area metropolitana?

Viel: «Di fatto Milano è già una città a 15 minuti. Certo, ci sono buchi neri, rappresentati ad esempio da quartieri di edilizia popolare degli anni Sessanta che andrebbero sostituiti e non solo mantenuti, in un tessuto però molto vitale. Milano ha questo sistema multicentrico forte, che deve essere rivitalizzato creando spazi pubblici attrezzati, aumentando le aree pedonali, valorizzando il commercio al dettaglio. E questo vale anche per la Grande Milano: attraverso infrastrutture fisiche e digitali è possibile collegare i quartieri e i tanti centri dei 180 Comuni dell'area metropolitana.

In questo modo potremmo essere davvero una città da 3 milioni di abitanti fortemente collegata e, in un sistema a rete, non obbligatoriamente dipendente dal suo centro-capoluogo».

Quindi il Comune dovrebbe concentrarsi meno sugli edifici e più sul tessuto tra i palazzi?

Viel: «Guardi, sulla vicenda del Pirellino credo che tutti gli architetti si siano posti la domanda: ma abbiamo davvero bisogno di una foresta sospesa su via Gioia o non sarebbe meglio fare qualcosa di più diffuso e attaccato al suolo e accessibile a tutti? Mi sarebbe piaciuto sentire il Comune dibattere con un investitore comunque molto coraggioso come Catella non tanto sulla quantità di costruzioni, ma sulla loro ricaduta. Non litighiamo sui numeri, ma parliamo dell'effettivo impatto di quello che facciamo sulla città di tutti, degli uomini».

Ma questa Milano che pre-Covid è cresciuta attirando cervelli, studenti, abitanti, con i prezzi delle case che continuano a salire non rischia di diventare sempre più una città per pochi, che esclude?

Cerami: «Più che un rischio vedo una realtà. Se si ipotizza che la quota di reddito da destinare al bene casa non possa superare il 30% del reddito complessivo per non sacrificare altri beni primari, oggi a Milano abbiamo circa 400 mila famiglie che rischiano di entrare in una situazione di stress per effetto del caro vita legato all'abitazione. Non è solo frutto di scelte politiche, ma di fatti oggettivi: la limitazione del territorio, il fatto che in passato è stato fortemente utilizzato e una fortissima domanda sostenuta in maniera importante da investimenti principalmente internazionali. La capacità di attrarre risorse è positiva, ma il mercato ha bisogno di una correzione da parte dell'esercizio del potere pubblico».

Come?

Cerami: «Città come Parigi o Berlino, dove stanno addirittura ripristinando l'equo canone, stanno mettendo in atto misure draconiane per intervenire sul problema del costo delle case.

Questo succede perché quelle amministrazioni sanno perfettamente che se non si consente agli studenti e ai ricercatori e alle giovani famiglie di vivere nei centri urbani, le città sono destinate a morire o quantomeno a perdere dinamismo. Servono manovre di politiche pubbliche importanti».

E il Comune che cosa potrebbe fare?

Cerami: «Ci sono esempi internazionali che Milano potrebbe replicare. Penso alla straordinaria forza che ha il patrimonio pubblico, e quindi le aree dimesse dalle caserme agli scali ferroviari, le ex scuole: sono un'enorme quantità di territorio che non è gestita con un criterio imprenditoriale. Questo è il tema. Ci sono grandi operatori, da Invimit a Cassa depositi e prestiti, che cominciano a organizzarsi in questa direzione. E ci sono soggetti come Redo, che sono il privato a ispirazione sociale, che si candidano a essere protagonisti di un partenariato pubblico-privato per costruire un capitolo nuovo delle politiche dell'abitazione. Quello che non abbiamo sono gli strumenti e i modelli di funzionamento. Serve un grande developer pubblico, che non può essere Aler e neppure Mm che hanno il problema di gestire decine di migliaia di appartamenti con i loro problemi, ma una società pubblica che abbia un capitale e sia in grado di intercettare e di dialogare con gli investitori privati. Il Comune metta in gioco il suo patrimonio come è stato fatto con Reinventing cities, immaginando di premiare i migliori progetti. Ragioni sull'idea di città e stimoli il privato a fare progetti a forte impatto sociale».

Il futuro è l'affitto.

Cucinella: «Molti operatori si sono già indirizzati verso l'affitto».

Viel: «La Milano del 2030 è una città giovane che dovrà abbattere il totem della casa di proprietà».

Cerami: «Se immagino la Milano del futuro è quella che nascerà sull'area dell'ex Macello, dove realizzeremo 1.200 appartamenti a basso costo in un nuovo quartiere con università, 600 posti per studenti, spazi per tutti. In questi anni abbiamo prodotto come Fondo immobiliare di Lombardia gestito da Redo l'80% dell'offerta abitativa in affitto a prezzo calmierato che la città ha realizzato, ma stiamo parlando di alcune migliaia di abitazioni. Anche la politica deve fare uno sforzo organizzativo e favorire un nuovo sistema: è una sfida che Milano può vincere».

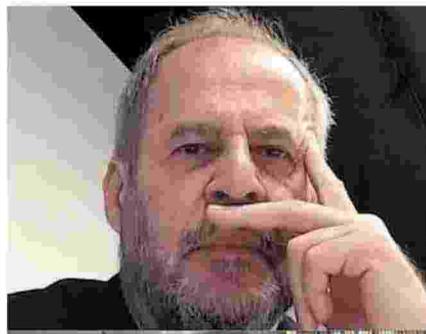
Quindi la chiave è un nuovo rapporto tra pubblico e privato?

Croci: «La regia pubblica è fondamentale e i grandi strumenti urbanistici da soli non bastano. Alcune città ci sono dotate di vere e proprie Agenzie di sviluppo che hanno il compito di indirizzare gli investimenti con strumenti innovativi».

Cucinella: «Sarebbe molto interessante che il pubblico giocasse il suo ruolo spingendo anche il privato verso la qualità. Il dialogo è la chiave, ma a quel tavolo il pubblico deve sedere

avendo in mente la città che vuole diventare. Mi piacerebbe molto che Milano, ad esempio, avesse un laboratorio urbano dello spazio pubblico per proporre progetti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ L'architetto Mario Cucinella



▲ Carlo Cerami di Redo Sgr



▲ Edoardo Croci della Bocconi



▲ L'architetta Patricia Viel

—“—
I bonus volumetrici e gli incentivi? Cerchiamo di costruire lo stretto necessario e, senza consumare altro suolo, mettiamo a posto il patrimonio che abbiamo

Abbiamo già 400 mila famiglie a rischio per il carovita legato alla casa. Il potere pubblico deve correggere il mercato e pensare a nuove forme di partenariato con i privati

Il momento è favorevole, Milano è al nono posto per investimenti in Europa. L'elemento debole resta l'ambiente: è un'occasione per indirizzarli in un'ottica di sostenibilità anche sociale

È molto più importante l'uso dello spazio pubblico che i singoli edifici. E la direzione è l'affitto: bisognerà abbattere il totem della casa di proprietà

—”—

Il tema

Comune e immobilariisti il dibattito a più voci dopo il caso Pirellino

Tutto è partito dal Pirellino. Il grattacielo diventato il simbolo di una battaglia sugli immobili abbandonati che, prima, ha fatto litigare Comune e Regione e, poi, ha agitato lo stesso centrosinistra a Palazzo Marino. Alla fine, l'amministrazione Sala ha tagliato il bonus di costruzioni extra che la legge lombarda concedeva agli edifici considerati dismessi, ma questa vicenda ha aperto una riflessione più ampia sul futuro della Milano del 2030.

Nel dibattito pubblico aperto dopo il caso Pirellino su Repubblica con una serie di interviste,

ha detto Manfredi Catella, l'imprenditore che vuole trasformare il palazzo, lui ha visto «più una discussione ideologica che costruttiva su quello che Milano vuole diventare». Perché c'è un'occasione che Milano, ha rilanciato, non può perdere: «Dar-

si obiettivi all'altezza della città straordinaria che può diventare nel 2030». Ma il modello per il futuro, ha rivendicato l'assessore alla Rigenerazione urbana Giancarlo Tancredi, Palazzo Marino lo ha ben chiaro: «Sviluppo, transizione ambientale e

attenzione sociale. Non è costruendo di più che si rigenerano i quartieri». E se l'urbanistica del Politecnico Alessandro Balducci ha invitato ad allargare lo sguardo a una grande Milano che, ormai, si estende su un'area vasta di scala regionale, l'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran ha dettato la

priorità per la metropoli che continua ad attrarre investimenti: «Gli stipendi non salgono abbastanza, il costo delle case sì. Dobbiamo dare la possibilità a chi oggi rischia di non potersi permettere di vivere qui di poterlo fare».



Lo skyline
Milano in cambiamento nel panorama segnato dai grattacieli di Porta Nuova e Citylife

