CORRIERE MILAN

Ecco i segreti del «documento direttore» sul quale la giunta comunale lavora da oltre due anni

La vetta di Milano non sarà più la Madonnina

Grandiosi progetti: una torre di 300 metri, la «city» al Garibaldi, il centro congressi, la «nuova Galleria»

Palazzo Marino intende utilizzare le aree ancora libere per cambiare il volto della città - Quattro, per ora, le grandi zone di intervento - Dov'è fallito il Centro direzionale, due imponenti strutture: la cittadella finanziaria (banche, forse la Borsa) e il Palazzo della Cultura - Alla Bovisa, moderne tecnologie e quartieri residenziali - Sopra le Ferrovie Nord, interrate, «shopping» e passeggio - Al Portello, alberghi e sale per congressi

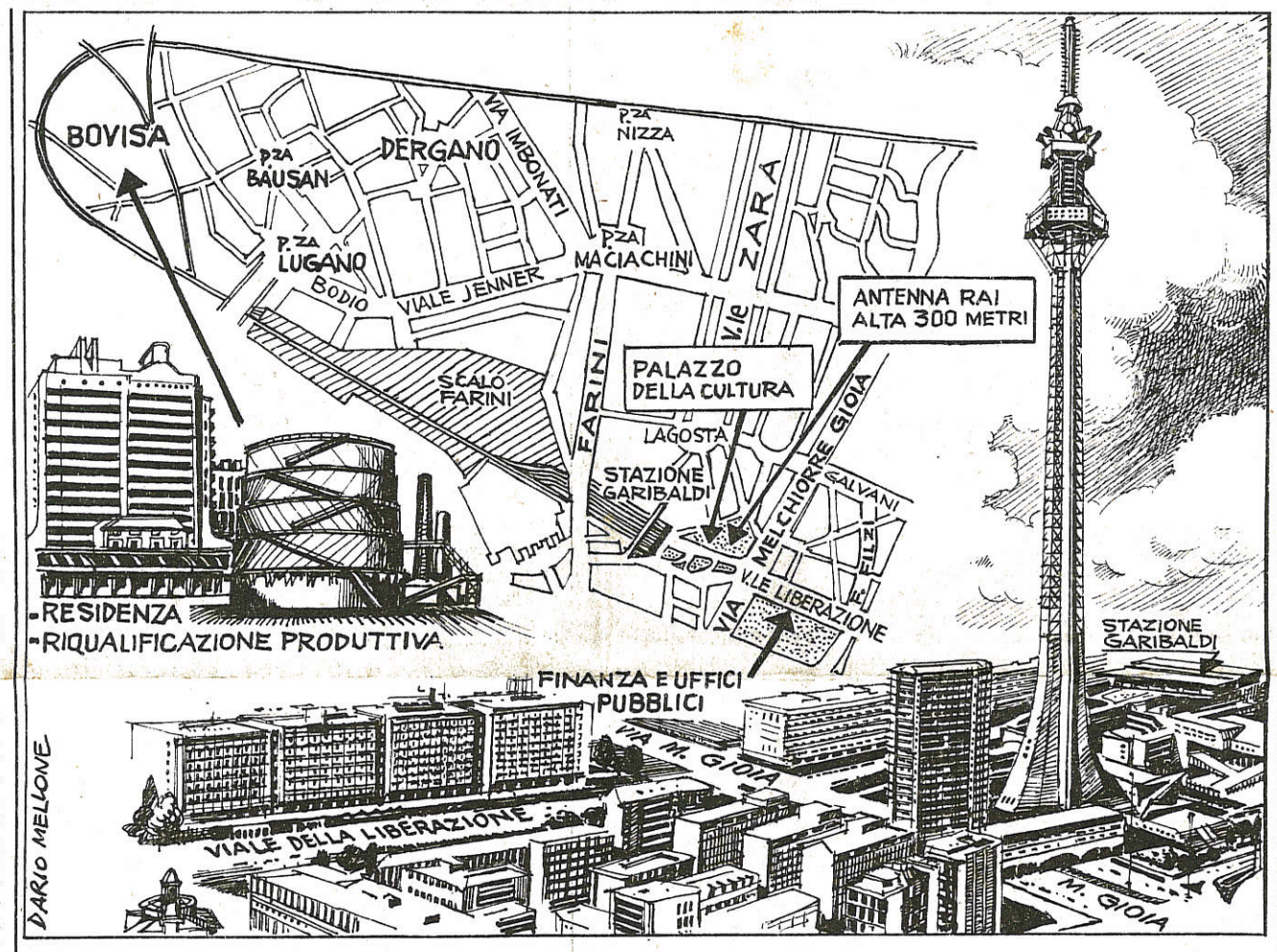
Milano operosa, Milano grande; Milano europea, Milano città-regione; Milano capitale, Milano riformista; Milano del fai-da-te, Milano che tira. Come in una ricetta: un pizzico ben dosato di tutti gli ingredienti ed eccolo qui, sul tavolo, il «grande progetto». Un'operazione urbanistico-imprenditoriale di proporzioni massicce. Inusitate. Prevede interventi di quelli che scandiscono le epoche della città. Il tutto condensato in un testo tenuto gelosamente segreto: il «documento direttore». Per due anni vi hanno lavorato tecnici, architetti, urbanisti, giuristi. A giorni il sipario si alzerà, in consiglio comunale.

Si apriranno cantieri nella zona Garibaldi-Repubblica-Centrale; e in tutta la fascia nord-ovest, verso la Bovisa. Con diramazioni a lambire il centro (la ristrutturazione delle Nord, a piazzale Cadorna) e nella cittadella degli scambi: la Fiera. Già sulla carta, ma meno maturo quanto a ideazione, il nuovo volto anche del sud-est: Rogoredo e dintorni. Lo citiamo «per memoria».

Capofila dell'operazione: l'amministrazione pubblica. Si è scoperta grande proprietaria di aree. E quindi il territorio decide di governarlo essa, sfruttando — come si riferisce nell'articolo sotto — il diritto di superficie. Utili previsti: 210 miliardi, dice un calcolo approssimato per difetto. Gruzzolo cospicuo che, rimesso in circolo, fa da volano per almeno mille miliardi di investimenti. Una risposta orgogliosa a Roma, la capitale politica, che nega con caparbietà finanziamenti a opere pubbliche (Malpensa, Nord, Borsa)? Anche. Ma più che marchiato di sciovinismo, il «grande progetto» si presenta con le caratteristiche di un modo diverso di mettere mano agli insediamenti e allo sviluppo della città.

GARIBALDI — Primo, per qualità e dimensioni degli interventi: il Garibaldi. Una distesa di terreni brulli, le luci del lunapark, le strade percorse dalle auto a tavoletta, palazzi vetro-cemento a memoria di un «centro direzionale» abortito. Accantonati i progetti anni Cinquanta e Sessanta, l'esigenza di una city è però rimasta. Il cuore ambrosiano è al Duomo. Nessuno lo rinnega. Ma le membra attive e industri: dove possono espandersi? Ecco qui, il Garibaldi. Il nocciolo è nel perimetro: stazione, via Pirelli, ex Varesine, sino a corso Como. Le aree, tante: 400 mila metri quadrati. Pubbliche per oltre l'80 per cento (una sessantina del Comune, circa il 25 delle Ferrovie). Dei privati, il resto. Nelle cifre e nel tipo di opere pensate per la city: la filosofia del progetto. Neanche pensare al vecchio metodo di lottizzare i terreni, venderli a pezzi e bocconi. L'impiego del «diritto di superficie» dà ben di più. I conti li hanno già fatti. Minimo duecentomila lire al metro quadro, netti degli oneri di urbanizzazione. La rendita: 80 miliardi.

LA CITY — Dire che cosa sarà messo al Garibaldi è dare la dimensione di un progetto che va ben oltre i confini amministrativi di un Comune. Servizi per la Lombardia e il Paese, insomma. Primo: la finanza. Palazzo Marino nutre pensieri di concorrenza o di dispetto a piazza Affari? Le intenzioni parlano un linguaggio sfumato; dicono di iniziati-



Ecco come cambierà il volto di Milano secondo la ricostruzione che Dario Mellone ha fatto dei tre principali progetti di intervento, su cui la giunta municipale lavora segretamente da due anni. Nella zona Garibaldi, a destra la imponente antenna radiotelevisiva che, con i suoi trecento metri, sarà alta quasi il triplo della Madonnina. Eretta lì dove ora piantano solitamente le tende i circhi, è candidata a diventare il simbolo nella nuova Milano del Duemila. Accanto: il palazzo della cultura regionale. Attorno banche (italiane e straniere) e servizi finanziari. Altra zona di intervento, alla Bovisa, la periferia degradata che ha al centro il gasometro.

il polo finanziario del Sud Europa, il terminale di una linea ideale: Londra, Francoforte, Zurigo. Strutture per rivitalizzare il mercato borsistico e il risparmio.

Ed ecco le banche. Tante. Non gli sportelli, però; ma le sedi centrali. Nei propositi v'è una graduatoria: privilegiare nell'assegnazione dei terreni gli istituti di credito che, traslocando al Garibaldi, alleggeriscono le vie attorno al Duomo e al Cordusio. Gomito a gomito: banche straniere. Dicono che stanno facendo la fila per accaparrarsi la piazza di Milano. A chi è scettico i bene informati danno la notizia che presso la Banca d'Italia giace un elenco: è la lista d'attesa delle aziende di credito straniere — una decina, non poche — che hanno fatto domanda di localizzazione qui.

Di contorno, due altre presenze: rappresentanze commerciali e un po' di terziario pubblico. Le prime ovviamente favorite dal treno progettato Garibaldi-Malpensa. Quanto agli uffici, un occhio ve l'ha messo da tempo la Regione.

LA CULTURA — La cultura rappresenta il secondo grande settore di realizzazioni. Anzi: sarà questo a fornire il simbolo della nuova Milano, con una mastodontica antenna Rai-Tv, «megagalattica», dicono, per chi sino a oggi ha nutrito una visione provinciale di Milano. Addio primato della Madonnina, quanto ad altezza, è ovvio, e delle altre vette-simbolo di epoche «passate»: la torre del parco, il grattacielo Pirelli, quello di piazza Repubblica. Il nuovo monumento misurerà 300 metri, proprio come la torre Eiffel. Accanto: il palazzo della cultura regionale. Con diversi auditorium, di varia capienza, dalle 200 alle duemila persone (nulla a che fare con il centro congressi della Fiera); il centro bibliografico regionale (in aiuto alla Sormani, che non ce la fa più); gli archivi, con parte della Braidense.

BOVISA — Stringe il cuore a entrare in città dalla Bovisa, che scorgi venendo da Certosa, Affori, Quarto Oggiaro. Non offre più neanche il fascino delle periferie di Sironi. La fuliggine nasconde vuoto e degrado; non più speranze di ciminiere e di progresso. Simbolo ne è il gasometro, al centro della zona. La Montedison ha ceduto tutto alla municipalità. E i progetti, si sa, parlano da tempo di metano. Sia esso algerino o sovietico non influisce sul mesto addio a questo pezzo di Milano.

Secondo il «grande progetto» ruspe e cantieri arriveranno anche qui, massicciamente. Due gli «scenari». O l'Azienda Energetica Municipale ne fa il centro dello sviluppo di nuove tecnologie. O cede tutto. Nell'un caso o nell'altro si parla di «riqualificazione produttiva», che qualcuno sogna di accompagnare anche con una «città della scienza» (altro polo, rispetto al costruendo nuovo Politecnico di Gorgonzola). Attorno: case. Le aree: una distesa, anche qui. Del pubblico: un mezzo milione di metri quadrati. Nelle casse si annunciano tra i 50 e i 70 miliardi, «riconvertibili» in interventi produttivi coerenti.

CADORNA — A Porta Magenta, tra il Parco e il Castello, con la Fiera a un tiro di schioppo e Garibaldi e Bovisa a un paio di fermate di treno o di metrò (com'è tutto prodigiosamente collegato!) ecco il piano per Cadorna. Più sofisticato rispetto agli altri. L'ambizione è di muoversi idealmente, ad oltre un secolo di distanza, nel solco del Mengoni. Viene abbassata la sede dei binari, interrati quasi a livello di metropolitana. Sopra, si delinea una nuova superficie. Lì nasce la «nuova Galleria». Commercio e passeggio, da Cadorna a via Mario Pagano. Vetrine e costruzioni, a sinistra; vista, a destra, verso il Parco e la Triennale. Aree, ovviamente, tutte pubbliche. In termini finanziari si parla di un'operazione che può fruttare tra i 20 e i 30 miliardi.

FIERA — Resta la Fiera. Si è parlato tanto dell'ampliamento, del centro congressi, dei nuovi alberghi. L'area del glorioso Portello, dell'Alfa Romeo, s'è rivelata preziosa. Ma è nel «grande progetto» che anche l'intervento sulla Fiera trova la propria collocazione. Le aree sono tutte pubbliche, tra comune e ente Fiera. L'un per l'altro, l'«utile» dovrebbe dare una sessantina di miliardi. Di qui gli investimenti relativi.

Per una Milano-cantiere. Oggi racchiusa soltanto in un documento segreto di oltre duecento cartelle. Presto sapremo se anche proiettata nei fatti. Non appena si aprirà la bagarre. Che viste le dimensioni del «grande progetto» s'annuncia

I privati avranno il «diritto di superficie» se faranno case e uffici su terreni pubblici

Il «documento direttore», oltre alla parte per così dire geografico-urbanistica e di economia generale che riguarda il futuro delle aree milanesi lungo il «passante ferroviario» Bovisa-Vittoria, si occupa del regime dei suoli da adottare per le aree stesse.

Infatti, una volta fatti i piani urbanistici, si tratta di realizzarli concretamente, coinvolgendo, il più possibile, l'iniziativa privata, dal momento che quella pubblica — tra l'altro per ragioni finanziarie — non basterebbe a varare un programma di tanto respiro.

Gli esperti incaricati dal comune hanno studiato al riguardo una formula originale: una «chiave giuridica» per risolvere il delicato problema, che coinvolge rilevanti interessi. Ed è una soluzione che mira a non far torto a nessuno, anche per non suscitare reazioni e contenzioso.

La «chiave giuridica» consiste nell'attribuire lo stesso coefficiente edificatorio a tutte le proprietà pubbliche o private coinvolte dai «progetti di area» (per ora tre: Centro direzionale, zona del tappa dopo il «documento direttore» contenente le indicazioni generali) stabilirà i perimetri delle superfici interessate alle nuove sistemazioni urbanistiche e i relativi volumi edificatori.

Ad esempio, per il «Centro direzionale», si calcola una nuova volumetria fino a 900 mila metri cubi, su una superficie disponibile di 320.800 metri quadrati (187 mila di proprietà del Comune, 91 mila delle Ferrovie dello Stato e 42.800 di privati).

Il rapporto fra volumetria e superficie complessive (2,8 metri cubi per metro quadrato al massimo) sarà concesso a ciascun proprietario. Con ciò si realizza forse l'unico esempio vistoso in alta Italia di indifferenza volumetrica dei suoli edificatori.

La situazione è semplificata, nel Centro direzionale, dal fatto, come s'è visto, che le aree appartengono alla mano pubblica per oltre l'80 per cento.

Sulle aree di proprietà comunale, il «documento direttore» propone la concessione del diritto di superficie, a tempo determinato (60 o 90 anni) e anche a per le quali è più difficile, nel nostro Paese, parlare di diritto di superficie limitato nel tempo).

Il diritto di superficie (specie quello a tempi lunghi) dà al Comune due grossi vantaggi: restare comunque proprietario del suolo e diventarlo anche del fabbricato a estinzione del diritto; e controllare meglio e più rapidamente il rispetto delle destinazioni d'uso.

Se la «chiave giuridica» escogitata sembra poter funzionare, dovrà però funzionare pure la chiave economica, la quale, in sostanza, consisterà nel prezzo del diritto di superficie prima, e della costruzione dopo.

Gli esperti incaricati dal Comune hanno valutato anche questo aspetto, conducendo opportuni sondaggi. E hanno finito col concludere che, all'atto pratico, si formerà indubbiamente un prezzo di mercato, e che al Comune converrà starne al disotto, sia per svolgere una opportuna funzione calmieratrice, sia per spingere concretamente la realizzazione dell'intero ambizioso programma.