



**VIVI E PROGETTA**  
un'altra Milano

## **Progetto Fiera**

(PII per l'edificazione di 900.000 m3 di abitazioni/uffici nel recinto della "vecchia fiera")

### **Le ragioni del no**

Milano, 5.7.05

## Progetto Fiera: le ragioni del no

Questo documento è stato predisposto a cura dell'Associazione "Vivi e Progetta un'altra Milano"  
Via De Predis 9, 20155 Milano. Altre informazioni sono contenute nel sito [www.quartierefiera.org](http://www.quartierefiera.org)

### Accordo di Programma, Variante ed interesse pubblico

L'Accordo di Programma (AdP) firmato nel 1994 tra i Comuni interessati, la Provincia di Milano, la Regione Lombardia e la Fiera di Milano, aveva un obiettivo preciso: **promuovere la costruzione del nuovo Polo fieristico** di Rho-Però. Un AdP era quindi giustificato, poiché esso perseguiva un fine di interesse pubblico. Nell'AdP si accennava appena al riutilizzo del vecchio polo fieristico, senza precisarne modalità o finalità.

L'integrazione del febbraio 2003 all'AdP definisce con una Variante le modalità di riutilizzo dell'area dismessa dagli usi fieristici, che il Piano Regolatore del Comune di Milano sino a quel momento destinava ad attività fieristiche.

Un Accordo di programma è però una procedura accelerata consentita solo al fine di realizzare funzioni pubbliche di interesse regionale. Questa Variante prevede, invece, **l'edificazione di circa 900.000 mc di case ed uffici privati, che non può certamente definirsi progetto di interesse pubblico**. Lo strumento della Variante appare quindi una illecita forzatura delle norme urbanistiche.

Si potrebbe argomentare che la Variante sia parte dell'AdP, in quanto intesa a fornire alla Fondazione Fiera i mezzi per finanziare il nuovo polo di Rho-Però. Ma, a questo fine, **il ricavo** dalla vendita del terreno, data la volumetria concessa, è **largamente esuberante rispetto alle necessità finanziarie** della Fondazione (vedasi successivo paragrafo). La Variante non può quindi in alcun modo giustificarsi come finalizzata ad un interesse pubblico. Né appare giustificata la concessione di un trattamento più favorevole dal punto di vista della valorizzazione economica del terreno (a suo tempo **"donato" alla Fiera proprio dal Comune**) rispetto ad altri operatori economici, sia nel campo dell'imprenditoria immobiliare sia in quello degli operatori del settore fieristico, alla luce del fatto che Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano, è **ente di diritto privato** che opera in regime di libera concorrenza, e non persegue finalità sociali (ricordiamo che l'operatore delle fiere è la Fiera Milano SpA, quotata in borsa, dalla quale la Fondazione percepisce l'affitto per gli immobili dati in uso).

## **La Variante al piano regolatore – integrazione all'AdP**

La Variante del febbraio 2003 (ratificata dal Consiglio comunale di Milano il 9 dicembre 2003 con delibera n.76/03) consente l'edificazione di circa 900.000 mc di case ed uffici privati, su un'area di circa 100.000 mq di superficie fondiaria e la cessione ad uso pubblico di circa 150.000 mq di aree pubbliche.

L'edificabilità complessiva (1,15 mq/mq) è circa il doppio di quella consentita ai Programmi integrati di riutilizzo in tutte le altre aree dismesse a Milano, ma con una dotazione di spazi pubblici che è la metà di quella dovuta per la quantità edificatoria consentita.

**In quella Variante il Comune non ha imposto alcun vincolo di edilizia convenzionata, non ha prescritto limiti di altezza e densità edilizia degli edifici, né ha indicato come dovesse essere distribuita la superficie pubblica.**

Una quantità edificatoria così elevata su un'area così ristretta non può realizzarsi che con edifici molto alti e ravvicinati. Tanto ravvicinati che quasi tutti i progetti hanno utilizzato l'area pubblica inframmezzandola agli edifici privati per distanziarli almeno un po'. Così fa anche il progetto CityLife (Generali, Ligresti, RAS, Lamaro e altri) che è quello prescelto da Fiera, che prevede tre torri di 220, 180 e 150 metri di altezza e una corona di edifici che vanno dai 50 ai 108 metri (da 14 a 28 piani), che prospettano direttamente sugli edifici preesistenti alti al massimo 8-10 piani.

La Variante ha poi consentito alla Fondazione Fiera, senza alcuna giustificazione o contropartita per la città, di **mantenere in proprietà ed uso 60.000 mq** di capannoni/edifici, che secondo l'AdP avrebbero dovuto invece essere dimessi. L'Accordo di Programma prescriveva che il polo urbano dovesse ridursi da 444.000 mq a 130.000 mq, destinando quindi ad altre funzioni 314.000 mq anziché gli attuali 255.000 mq, e che sui 130.000 mq confermati a destinazione fieristica si applicasse un indice fondiario  $U_f = 1,5$  mq/mq, mentre l'indice fondiario per l'area proposta in cessione è molto più elevato ( $U_f = 2,3$  mq/mq).

Il progetto della Fondazione prevede la cessione ad uso pubblico del 50% dell'area, pari a 127.500. Ma la dotazione di 44 mq di aree pubbliche per abitante insediabile (1 abitante/50 mq di superficie lorda di pavimento realizzabile) prescritta dalla variante stessa richiederebbe una cessione di spazi ad uso pubblico superiore all'intera area oggetto di variante urbanistica ( $255.000 \times 1,15/50 \times 44 = 258.000$  mq > 255.000 mq dell'area in variante). Né appare accettabile la pratica di "monetizzare" le aree pubbliche mancanti, per un ammontare pari a circa la metà del dovuto.

## **Ricorso di cittadini al TAR.**

Contro il decreto del Presidente della Regione Lombardia n. 405 del 19 gennaio 2004 che ha definitivamente approvato la procedura di variante al Piano Regolatore

di Milano per l'area in questione, alcuni cittadini del quartiere hanno presentato ricorso al TAR per illegittimità procedurale e violazione dei disposti di alcune leggi e decreti nazionali, che impongono di orientare i contenuti delle varianti urbanistiche in zone simili “alle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi pubblici”, di prescrivere limiti di densità fondiaria (art. 7, punto 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444) e di prescrivere limiti di altezza degli edifici (art 8, punto 2 del medesimo decreto).

## La procedura

Prima ancora che i contenuti della Variante fossero comunicati alla Giunta e al Consiglio comunale, la Fondazione ha pubblicato sulla stampa economico-finanziaria un invito agli aspiranti acquirenti a presentare progetti conformi ai contenuti della Variante. Tutta la procedura è stata giocata sull'equivoco. Si è dato alla città l'impressione che la gara internazionale fosse stata indetta dal Comune, o che seguisse comunque una procedura pubblica, mentre si trattava solo di un invito a presentare offerte da parte di un operatore privato.

La procedura è stata decisa dalla Fondazione, ed i progetti selezionati ed approvati dal Consiglio di Amministrazione della stessa. Tra i progetti presentati la Fondazione ne ha selezionati cinque, scegliendo infine quello che le garantiva la più alta remunerazione (532 milioni di euro), **senza che il Comune abbia avuto alcuna voce in capitolo: è stato scelto il progetto che offriva più soldi, non quello migliore per la città.** D'altra parte, il Comune non aveva preventivamente indicato alcun obiettivo di interesse pubblico a Fiera, né quindi questa agli aspiranti acquirenti.

## Massimizzare il profitto o l'interesse pubblico?

Nell'impostazione della “gara” si poneva il problema se si dovesse scegliere la proposta più vantaggiosa per la collettività o più vantaggiosa per il solo proprietario dell'area. Fiera indirettamente rispose a questa obiezione modificando in corso di svolgimento il proprio bando di offerta di vendita e comunicando che avrebbe selezionato un gruppo di progetti ritenuti accettabili, e tra questi avrebbe scelto quello che offriva il prezzo più alto.

Fiera non ha mai reso noto ufficialmente quale fosse la base d'asta richiesta agli aspiranti acquirenti, anche se indiscrezioni la indicano attorno ai 250 milioni di Euro. **Ferma restando la base d'asta** ritenuta necessaria per finanziare la realizzazione del polo esterno, si sarebbe potuto (e volendo si potrebbe ancora) **impostare la gara non al rialzo sul prezzo bensì al rialzo rispetto agli interessi del quartiere e della città.** Si sarebbe allora scelto il progetto che, limitando la volumetria, offrisse maggior verde pubblico e più servizi per la collettività.

Ferma restando la base d'asta, si sarebbe potuto limitare la volumetria a meno della metà di quella assentita. Ma così Fiera non ha voluto fare, trasformando l'abnorme densità edilizia che grava sull'area e sul quartiere (1,15 mq/mq di densità territoriale e più di 8 mc/mq di densità fondiaria !) in surplus di rendita immobiliare, senza che il Comune abbia avuto alcuna voce, neppure nella scelta tra i cinque progetti selezionati dalla Fondazione.

### **Perché lasciare tanti soldi alla Fondazione Fiera Milano?**

La Fondazione Fiera Milano è una fondazione di diritto privato, gestita da 26 consiglieri nominati da Regione, Provincia, Comune e associazioni di categoria. Possiede il 56% della Fiera Milano Spa, società quotata in borsa che gestisce le fiere.

Il terreno della "vecchia Fiera" fu originariamente "donato" all'Ente Fiera proprio dal Comune di Milano. Anche per questo, l'area di trasformazione, quella sulla quale sorgerà il nuovo quartiere, inclusi gli edifici, era contabilizzata sui libri della Fondazione a 16 mn di euro: la cessione a CityLife per 523 mn genererebbe quindi una plusvalenza di oltre 500 mn. La Fondazione stima poi di avere una plusvalenza di altri 240 mn (da perizia prudenziale) sulla parte di terreno (e padiglioni) della "vecchia fiera" che resteranno di sua proprietà.

**L'incasso da Citylife è largamente esuberante rispetto al quanto serve per finanziare il nuovo polo di Rho-Pero.**

Il costo del nuovo Polo è stimato in 750 mn, compreso l'acquisto delle aree, e la Fondazione ha già ottenuto ampie linee di credito. Il nuovo polo verrà affittato alla Fiera Milano spa (quella quotata in borsa) ad un canone già stabilito, pari al 6% del costo totale (cioè circa 45 mn). Ai tassi d'interesse attuali, con una rata del 6% ed un rimborso su 20 anni si può ripagare un mutuo pari all'80%: in teoria dunque il nuovo polo potrebbe essere finanziato dalla Fondazione "mettendo" solo 150 mn (il 20%) di fondi propri, ed utilizzando l'affitto per rimborsare il mutuo.

La Fondazione incassa poi anche altre rilevanti somme dalla Fiera Milano spa: oltre ai dividendi, circa 12 mn l'anno per l'uso di marchi e 33 mn per l'affitto della "vecchia fiera". Anche se quest'ultimo ovviamente si ridurrà in proporzione dell'area ceduta, resta pur sempre che la Fondazione avrà ricavi certi più che sufficienti a finanziare il nuovo polo con un mutuo dell'80%.

Nel piano finanziario originale, ci dicono che la Fondazione facesse conto, per finanziare il nuovo polo, di incassare circa 200-250 mn dalla cessione dell'area del vecchio polo.

La Fondazione è già molto "ricca": ha un capitale proprio di 315 milioni di euro, e rilevanti plusvalenze potenziali, come quella sulla sua partecipazione in Fiera Milano Spa, che agli attuali prezzi di borsa vale 160 mn più del valore contabile iscritto a bilancio, oltre a quelle sugli immobili ed altre.

**Che senso ha mettere tanti fondi a disposizione di una Fondazione di diritto privato**, che non persegue scopi precisi di pubblica utilità, gestita da consiglieri largamente scelti per nomina politica che non debbono rispondere ad

azionisti? Cosa farà poi mai la Fondazione in futuro con tanti fondi in esubero? Andrà ad investire in Cina o in Sud America?

**Perché mai il Comune dovrebbe rinunciare ad imporre alcun vincolo all'utilizzo dell'area di trasformazione, al solo fine di massimizzare il profitto della Fondazione?**

### **L'esempio della Fiera di Monaco**

Anche la fiera di Monaco ha recentemente lasciato la propria sede storica, 110 mila mq nel cuore della città, per trasferirsi in uno spazio più ampio, in periferia. Ma in quel caso la Fiera ha restituito alla città il terreno che aveva ricevuto, e questo è stato destinato a museo, edilizia convenzionata e verde pubblico. Non chiediamo tanto, ma almeno un ragionevole equilibrio tra civiltà e profitto.

### **Effetti sulle finanze del Comune**

Per la “monetizzazione” delle aree verdi mancanti, la Fondazione dovrebbe versare al Comune 97 milioni di euro. **In realtà, al Comune ne andranno forse, a mala pena, 2 di milioni.** Gli altri verranno scomputati a fronte di urbanizzazione primaria (19), urbanizzazione secondaria (19, di cui 15 per il parco ed i giardini), museo del design (21), museo del bambino (23) ed infine 13 per “rifunzionalizzazione Vigorelli” (che non si sa cosa sia, ma che sarà effettuata in project financing con procedura parallela). In definitiva, a fronte dei 532 milioni pagati da Citylife, il Comune ne incasserebbe solo 2. Ma dovrà poi farsi carico di sostanziosi investimenti in viabilità, oltre che, in futuro, del mantenimento del parco e dei “navigli”: **per il Comune è un'operazione in perdita secca!**

In definitiva, a fronte dei 532 milioni pagati da Citylife, il Comune ne incasserebbe solo 2. Ma dovrà poi farsi carico di sostanziosi investimenti in viabilità, oltre che del mantenimento del parco e dei “navigli” dopo i primi 5 anni a carico di Citylife: per il Comune è un'operazione in perdita secca!

### **L'impatto estetico e ambientale**

Da tempo si confrontano coloro che vogliono fare di Milano una città di grattacieli, e quelli che ne vogliono preservare il carattere “rinascimentale”, mantenendo l'altezza regolamentare di un tempo (24 metri). Che vuol dire anche preservare la civiltà delle città europee, la cui vita ruota attorno alla piazza ed ai negozi in strada, in contrasto con la selva di grattacieli che caratterizza i centri urbani americani o di paesi di recentissimo sviluppo come la Cina.

La “fiera” è oggi un quartiere residenziale bello ed omogeneo, con palazzi di

6- 8 piani. Costruirci palazzoni di 28 piani come quelli previsti attorno al recinto della fiera, che incomberanno con la loro ombra sui palazzi circostanti, è una bruttura ed un' offesa a chi oggi vi abita. Costruirci tre enormi grattacieli non ha alcun senso, né estetico né urbanistico. **La vita, la cultura del quartiere e della città ne risulterebbe stravolta.**

Non sentiamo il bisogno di imitare Shanghai: non è quello il futuro verso il quale vogliamo andare. **Le nostre città possono evolversi inserendo armoniosamente il bello ed il moderno nelle strutture urbane che abbiamo ereditato e che permeano la nostra cultura.**

Libeskind ha dichiarato che i grattacieli diritti "lo annoiano", e che oramai forme nuove e contorte sono necessarie per "stupire" la gente. Questa era anche l'estetica propugnata dal Metastasio, poeta dimenticato di un'epoca decadente. **Non sentiamo il bisogno di essere stupiti, e vorremmo invece città a misura d'uomo.**

Il sito ha un'alta sensibilità paesistica in quanto, come complesso fieristico con padiglioni di rilievo architettonico, è contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine, mentre dal punto di vista vedutistico, assicura una visuale consolidata con la catena alpina in direzione del Monte Rosa e del Resegone e con il Centro Storico, in direzione di Santa Maria delle Grazie, il Castello ed il Duomo.

Sul perimetro dei viali che circondano il recinto fieristico ci sono edifici costruiti tra le due guerre che costituiscono un insieme omogeneo di elevato valore ambientale; di particolare interesse sono gli isolati al lato di piazza Giulio Cesare. Quello a ovest è formato da palazzine isolate tra cui l'edificio che Giò Ponti costruì per la propria famiglia a metà degli anni trenta (villa Leporte), mentre quello a est è formato da edifici ad appartamenti, di cui alcuni sono opera di Asnago e Vender e sono tra i più significativi edifici per abitazioni del novecento a Milano.

Di particolare interesse è anche il complesso delle tre piazze disposte a sud, est e ovest del recinto fieristico: Piazza Giulio Cesare/Largo Africa, Piazza Arduino e Piazza Sei Febbraio. L'insieme di Largo Africa e Piazza Giulio Cesare è stato pensato come ingresso trionfale alla Fiera con una fontana monumentale e edifici simmetrici.

L'impatto del progetto è molto alto in quanto altera i caratteri morfologici del luogo, adotta tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali, altera la continuità delle relazioni tra elementi architettonici, è in conflitto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, ha un'elevatissima incidenza visiva a causa dell'altezza delle torri.

Il progetto non rispetta gli allineamenti delle strade circostanti e perde l'occasione storica della dismissione della Fiera per ricreare i tracciati degli assi di via Scarampo-via Rossetti/Mascheroni e via Domenichino-via Domodossola.

Altri progetti presentati alla Gara indetta da Fondazione Fiera erano maggiormente rispettosi del contesto urbano ed avevano un minore impatto paesistico. Il progetto è stato invece peggiorato con la previsione di due nuovi grattacieli residenziali da 23 e 27 piani, che incombono sugli edifici esistenti, al confine del recinto fiera verso piazza Arduino e piazza Sei Febbraio.

## **Le ombre e le visuali**

Lo studio delle ombre rivela che ampie aree del parco saranno all'ombra per sei mesi all'anno, d'inverno solo la zona centrale verso piazza Giulio Cesare sarà soleggiata.

Anche gli edifici intorno alla Fiera perderanno il sole, in particolare quelli che si affacciano su viale Boezio, in cui calerà il sole d'inverno già alle tre del pomeriggio. Per non parlare delle visuali che godono gli edifici intorno: la vista del Monte Rosa e del Resegone sarà sostituita da quella dei tre grattacieli di Isozaki, Libeskind e Hadid e dagli edifici residenziali di Maggiora, Libeskind e Hadid.

## **Viabilità e traffico**

Il problema urbanistico del quartiere Fiera è noto da tempo: la Fiera di Milano si insediò nel 1922 sull'area dell'ex Piazza d'Armi, la cui giacitura aveva un orientamento difforme dai tessuti edilizi circostanti perché il Piano Beruto nel 1899 la disegnò secondo un'astratta simmetria con la giacitura del Cimitero Monumentale rispetto all'asse di corso Sempione. Essa ha, quindi, storicamente rappresentato un problema urbanistico irrisolto per la direttrice nord-ovest della città, provocando inconvenienti via via più gravi sia dal punto di vista viabilistico che di un corretto assetto insediativo urbano. Una traccia di continuità con tale atteggiamento è reperibile persino nello schema della cosiddetta T rovesciata proposta dal Documento di Inquadramento urbanistico approvato dal Comune di Milano nel giugno 2000, che indicava nella direttrice nord-ovest verso Malpensa e nella sua perpendicolare a nord-est da Linate verso Orio al Serio gli orientamenti insediativi da privilegiare.

Il polo urbano della Fiera e il nuovo quartiere Fiera sono situati sul un asse stradale lungo il quale hanno accesso a Milano le statali del Sempione, la Padana inferiore e la tangenziale Nord. Sulla viabilità ordinaria urbana si inserisce quindi il traffico di pendolari e merci di un'area da elevatissima densità di popolazione e di attività commerciale e industriale: tale flusso è pari a circa la metà dei 750.000 veicoli che ogni giorno entrano in Milano.

Nell'ampia area dismessa dell'ex Alfa Romeo-Portello sono stati già insediati e sono in fase di realizzazione edifici a destinazione commerciale ( IperCoop) e residenziale di notevole volumetria. Nei padiglioni del Portello rimarranno poi le Fiere più prestigiose e che attraggono il maggior numero di visitatori(Artigiano in Fiera,SMAU etc): la Fiera continuerà quindi ad avere un pesantissimo impatto sulla viabilità e sulla situazione dei parcheggi. A tutto ciò si aggiungeranno i 4.400 residenti, i 5.800 addetti delle attività commerciali e di terziario del nuovo quartiere Fiera più un numero di visitatori stimato dalla Fondazione in 6.000.



Il PII prevede che il traffico in ora di punta aumenti di un 12% circa, da 2.400 a 2.700 auto la mattina, e da 3.300 a 3.700 la sera. E' difficile dire se queste stime siano realistiche. Sorprende la sovra(?)stima del traffico attuale: oggi dal recinto fiera di auto ne escono pochissime!, e pare invece molto sottostimato il traffico futuro, considerando che addetti al commerciale e terziario (5.800) dovranno ben arrivare la mattina e tornare la sera, alcuni dei residenti (4.400) vorranno ben uscire e poi rientrare, senza considerare i visitatori.

Per quanto riguarda la viabilità, il nuovo quartiere "modello" non prevede alcuna via di attraversamento o scorrimento per cui **tutto il volume di traffico indotto si riverserà sui viali del perimetro esterno con ulteriore disagio per gli attuali residenti.**

Per le esigenze di parcheggio è prevista la realizzazione di 9.500 posti auto sotterranei (che renderà mediocre la qualità del verde realizzato sulle aree sovrastanti). Per l'ingresso a questi posti auto vengono indicati due accessi: da piazza Arduino e da via Domodossola, entrambe oggi già congestionate (tutto il traffico da viale Scarampo ad Amendola passa oggi davanti a piazza Arduino). **Non sappiamo immaginare come l'accesso di migliaia di auto ai parcheggi sotterranei possa essere compatibile con gli attuali (e crescenti) flussi che già ingolfano quelle direttrici!**

Peraltro non c'è alcuna garanzia che i residenti, gli impiegati e i visitatori del nuovo quartiere (15.000 persone) utilizzino effettivamente i nuovi parcheggi: dato che i residenti e le aziende dovranno acquistarli e i visitatori pagare una tariffa oraria è prevedibile che, per risparmiare, molti di loro parcheggino la loro auto nelle vie limitrofe, sottraendo posti auto nelle strisce gialle e blu agli attuali residenti e congestionando ulteriormente la zona, visto che la "nuova città" sarà un'oasi vietata alle auto.

Non deve infine essere trascurato il problema del traffico di automezzi pesanti indotto dal gigantesco cantiere attivo per quasi 10 anni : a questo proposito si ricordi che nessuna delle aree convertite in Milano si trova in una zona centrale e residenziale come la Fiera.

Nessuna ipotesi viene formulata per potenziare il trasporto pubblico quando ai residenti è ben noto come la linea rossa della metropolitana sia già attualmente al limite della sua capacità. La nuova linea 5 con la fermata sotto le tre torri è solo una salvaguardia del progetto ma non ha alcuna possibilità di essere realizzata in tempo utile.

## Il Verde

Il parco non è quello che ci si aspettava, cioè la metà dell'area (127.000 mq): **sono solo 95.000 mq** (poco più della metà dei giardini di Porta Venezia), **stretti da edifici alti dai 12 ai 50 piani** e quindi d'inverno e primavera per la maggior parte

all'ombra. Per ingrandire il parco sono stati previsti due nuovi grattacieli residenziali da 23 e 27 piani.

Il parco non occupa una superficie regolare, ma si incunea tra gli edifici con aree di larghezza compresa tra i 40 e i 150 metri: è come uno stretto fondovalle tra alte montagne a picco, la cui altezza è maggiore della larghezza del parco. Il parco ha quindi carattere piuttosto di verde condominiale. Inoltre un terzo del "parco" è sopra la soletta dei parcheggi, con inevitabili effetti sul tipo e la dimensione delle piante che si potranno piantare. Le promesse di un nuovo "Central Park" appaiono oggi quasi buffe, alla luce del PII.

Ridicolo è pensare che due colline naturalistiche con bosco fitto lungo il "nuovo naviglio" avrebbero un effetto significativo sul microclima fino al Parco Sempione. Il naviglio è peraltro solo una lama d'acqua profonda pochi centimetri e le due aree naturalistiche sono state notevolmente ridotte rispetto alla proposta iniziale.

Per ampliare il parco si sono aggiunte delle zone in piazza Giulio Cesare e intorno al Vigorelli che il Comune avrebbe potuto realizzare direttamente con gli oneri e gli standard incassati. Questo allargamento di 29.000 mq non consente poi di confrontare il progetto di Citylife con quelli degli altri partecipanti alla gara, che si sono limitati al recinto della fiera.

Il fatto che il parco serva ai nuovi residenti e non a quelli che abitano nel quartiere è evidenziato dal calcolo del verde per abitante, pari a 18,7 m<sup>2</sup>/abitante. Il numero degli abitanti equivalenti è peraltro sottostimato in quanto i residenti stimati sono 3.750 mentre i residenti previsti per le norme urbanistiche e per il calcolo del traffico sono 4.500 circa (con il dato corretto di 6.586 abitanti equivalenti invece di 5.836 il verde per abitante è solo 16,5 m<sup>2</sup>/abitante, ben al di sotto dei 18 m<sup>2</sup>/abitante minimi (Berlino ne ha 35, Londra 30)

Se si dovessero considerare anche i 35.000 abitanti del quartiere come utenti del parco, si otterrebbero solo 2,7 m<sup>2</sup>/abitante.

E' da tenere conto infine che i calcoli sulla capacità biologico-territoriale (BTC) considerano la situazione degli alberi tra 72 anni, quando il verde sarà a maturità. Chi vivrà vedrà !

### **Le strutture sociali**

Un museo del design può contribuire ad attrarre visitatori, anche alle fiere che resteranno. Ma costruire un tale costoso museo è la scelta migliore per il quartiere o la città? Che senso ha progettare un "museo del bambino"? Il quartiere trarrebbe certamente maggior beneficio da impianti sportivi e centri sociali, oggi carenti. In alternativa, si potrebbe promuovere l'insediamento di uffici e laboratori di ricerca (una "città della scienza") con molto maggior ritorno per la città.

## **I cittadini del quartiere, mai interpellati o ascoltati, sono fortemente contrari al progetto Citylife**

Si moltiplicano gli episodi di protesta da parte di residenti per difendere i loro quartieri da interventi urbanistici che incidono profondamente sulla qualità della loro vita. I cittadini vengono a sapere dell'approvazione di progetti solo a conclusione di un processo decisionale burocratico che coinvolge solo uffici ed amministrazioni pubbliche, con una logica elitaria ed antidemocratica. Non sarebbe il caso di indire dei referendum, o almeno delle assemblee consultive aperte, per raccogliere gli "umori" dei residenti?

Nel caso del progetto Fiera, nulla è stato fatto in tal senso, anzi la grande stampa non ha dato alcuna notizia del dissenso, in ossequio ai potenti interessi economici che stanno dietro il progetto, e l'assessore Verga non ha accolto né l'invito al convegno promosso dai residenti, né la richiesta di un incontro.

La gran maggioranza dei residenti del quartiere Fiera sembra non condividere affatto l'entusiasmo per il progetto Citylife, tanto lodato da Formigoni ed Albertini. D'altronde, già le impressioni annotate dai visitatori della Triennale, quando il plastico del nuovo progetto fu lì esposto, erano state largamente negative.

Un'occasione per sentire l'umore e le critiche dei residenti è stato il Convegno promosso per il 16 aprile dall'Associazione vivi e progetta un'altra Milano, presso il liceo artistico Boccioni, che ha richiamato circa 500 residenti. Relatori architetti ed urbanisti di chiara fama, come Giuseppe Boatti, Guido Canella, Marco Romano, Federico Acuto, Sergio Brenna o imprenditori come Luca Beltrami Gadola ed altri.

**Il peccato originale del progetto, a parere di tutti, è l'enorme ed abnorme volumetria** concessa alla Fondazione, che ha costretto gli architetti di Citylife a progettare, oltre ai tre grattacieli, palazzoni di 15 sino a 28 piani, in stridente contrasto con l'armonia del quartiere, dove le case di piani ne hanno al massimo 8.

Al di là dei vari motivi di critica al progetto (traffico e verde, volumetria e mancato rispetto di norme urbanistiche etc.) un altro tema di fondo del convegno è stata la denuncia dell'**arroganza dei "poteri forti"**, inclusa la loro influenza sulla stampa. Beltrami Gadola ha parlato di **"falso ideologico strisciante"**. E' un falso ideologico presentare la Fondazione come un ente di diritto privato. E' un falso ideologico rappresentare la scelta del progetto CityLife come risultato di una gara "pubblica". Ci si chiede che senso abbia arricchire tanto una Fondazione di diritto privato, che non persegue scopi precisi di utilità sociale, gestita da consiglieri di nomina politica, che non debbono rispondere ad azionisti.

Hanno brillato per la loro assenza, anche se invitati, sia Verga, assessore per l'urbanistica, sia il presidente del Consiglio di Zona. Di fronte alla totale chiusura dei "poteri forti" i residenti, che hanno già raccolto 3000 firme per una petizione al Sindaco, si chiedono ora se l'unico modo per farsi sentire, in questo paese, siano gli scioperi della fame o il blocco del traffico.

Un centinaio di residenti ha inviato **messaggi di posta elettronica all'assessore Verga, ovviamente senza alcun riscontro**. Tra i tanti, vogliamo riportare il messaggio di un architetto che vive nel quartiere:

*“ Egregio assessore, caro collega,*

*mi riferisco al progetto per l'area della fiera proposto da City Life ora in approvazione. Non mi dilungo sulle critiche architettoniche oramai espresse con decisione dal mondo della cultura, compreso Fulvio Irace l'altra sera all'Urban Center. Scrivo per esprimere sensazioni che so condivise da tanti milanesi:*

- ***mi sento offesa** perché le autorità cittadine, in nessun momento del percorso decisionale hanno pensato all'inserimento urbanistico, viario, culturale e storico dell'area.*
- ***mi sento offesa** perché avete cercato di prendermi in giro promettendomi il “Central Park”, quando sapevate che date le cubature eccezionali concesse sull'area ciò era matematicamente impossibile.*
- ***mi sento offesa** perché i “grandi progettisti internazionali” non hanno ritenuto Milano degna di un progetto migliore. L'impressione è che si siano divisi le cubature ed ognuno di loro ci abbia lavorato in modo indipendente, nei ritagli di tempo, altrimenti l'insieme sarebbe più armonico, gli edifici più relazionati fra di loro e con la città. Sappiamo che, quando vogliono, sono capaci di fare cose bellissime!*
- ***mi sento offesa** perché l'unica logica di tutto l'intervento è stata quella del massimo profitto a breve termine, senza valutarne le ricadute.....per l'amministrazione e per i cittadini.*
- ***mi sento offesa** perché a causa delle decisioni poco ragionate la linea uno della metropolitana diventerà ancor più insufficiente e l'ingresso da Nord a Milano impraticabile.*
  - *Sono preoccupata di un cantiere che durerà molti anni e che se la crisi economica malauguratamente continua, coinvolgendo (ci sono già i primi segnali) anche il mondo dell'edilizia, sarà un cantiere che non finirà mai: uno squarcio pieno di detriti ed alla fine perdite economiche per tutti.*
  - *Non capisco perché si persevera nel riempire la città di uffici che rimangono vuoti.*

***La prego, come Assessore al Territorio, come persona intelligente sensibile e colta quale lei è, non permetta che i cittadini Milanesi siano offesi così profondamente.”***

### **L'approvazione del PII**

La legge regionale 12/2005 prevede all'art. 14 che i piani attuativi conformi alle previsioni degli atti del PGT sono adottati e approvati dalla giunta comunale mentre quelli che introducono varianti sono adottati dalla giunta e approvati dal consiglio comunale.

Tuttavia il PII Fiera, essendo in attuazione del PRG del 1980 e non essendo stato ancora adottato il nuovo PGT, non è sottoposto alla nuova normativa e pertanto, pur essendo conforme alla variante all'accordo di programma del 19 febbraio 2004, deve essere adottato dalla Giunta e approvato dal Consiglio Comunale. Una

ordinanza cautelare del TAR del 28 giugno 2005 ha confermato questa tesi e ha stabilito che l'art. 14 è utilizzabile solo dopo che il Comune avrà approvato il nuovo PGT.

I PII devono poi essere sottoposti a valutazione di impatto paesistico ai sensi dell'art. 25 delle NTA del PTPR:

*1. In tutto il territorio regionale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, di cui al comma 9 dell'articolo 7 della L.R. 23/1997, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.*

Pertanto devono essere esaminati dalla Commissione Edilizia Integrata dagli Esperti Paesistici, e qualora superino il limite di tolleranza, non sono approvabili, a meno che non sia indetta una conferenza pubblica con Regione, Provincia, Comune e Consiglio di zona e con la presenza delle Associazioni Ambientaliste. Successivamente anche i singoli progetti edilizi devono essere sottoposti a valutazione di impatto paesistico. Questo esame non può essere delegato al Nucleo di Valutazione delle proposte di PII.

Nel caso specifico riteniamo che il progetto superi la soglia di tolleranza e quindi non sia ammissibile a causa della sensibilità del sito e dell'impatto del progetto e che debba essere radicalmente rivisto, prevedendo innanzitutto una diminuzione dell'indice di utilizzazione territoriale che va riportato all'indice massimo previsto dal Documento di Inquadramento di 0,65mq/mq.

Chiediamo pertanto al Nucleo di Valutazione ed alla Commissione Edilizia Integrata di respingere la proposta definitiva del PII Polo Urbano Fiera in modo che la Fondazione Fiera riesamini completamente il progetto presentato, tenendo conto delle idee fornite anche da altri concorrenti.

Chiediamo inoltre all'Osservatorio Edilizio di essere garante del rispetto puntuale delle normative in vigore, senza scorciatoie procedurali.

### **Cosa chiediamo?**

Chiediamo al Nucleo di Valutazione, alla Commissione Edilizia Integrata ed alla Giunta di respingere la proposta definitiva del PII Polo Urbano Fiera. Chiediamo inoltre all'Osservatorio Edilizio di essere garante del rispetto puntuale delle normative in vigore, senza scorciatoie procedurali. Ciò che non è stato fatto in sede di Variante può e deve essere fatto dal Comune in sede di esame del progetto di Piano di Intervento presentato da Fondazione Fiera per conto del suo promissario acquirente.

Chiediamo che si tenga conto delle osservazioni espresse in questo documento, innanzitutto che il volume consentito venga riportato a quello previsto per tutti gli altri PII del Documento di Inquadramento Urbanistico (0,65 mq/mq), come avrebbe dovuto essere se non si fosse utilizzata illegittimamente la scappatoia della Variante all'Accordo di Programma. Chiediamo che vengano rispettate le altezze degli edifici

circostanti, che il verde pubblico venga mantenuto compatto, che si includano nel progetto impianti sportivi e strutture sociali per il quartiere e per la città.

**E' comprensibile e legittimo che Fiera tuteli prioritariamente i suoi interessi economici; non è comprensibile né legittimo che il Comune subordini il proprio ruolo a quegli interessi anziché tutelare prioritariamente gli interessi della città e dell'ambiente.**

Sinora questo ruolo è stato surrogato dall'azione spontanea dei cittadini del quartiere: quando vedremo fare il proprio dovere da parte dei nostri amministratori pubblici ?

ALLEGATI:

- Lettera aperta al Sindaco
- Ritagli stampa

Lettera aperta al Sindaco Albertini

Caro Sindaco,

una campagna stampa ci ha presentato il nuovo quartiere che dovrebbe sorgere sull'area della Fondazione Fiera come un progetto d'avanguardia che dovrebbe "riqualificare" la nostra zona. Il progetto rischia di essere approvato senza che sia stato lasciato spazio all'espressione di opinioni diverse, da parte di cittadini e urbanisti. Vogliamo quindi esprimerle alcune delle nostre riserve.

Sul piano estetico/urbanistico osserviamo che la zona Fiera è oggi un gradevole quartiere residenziale, con case non superiori agli 8 piani. Costruirci in mezzo tre altissimi grattacieli (e palazzoni alti sino a 28 piani) è una stridente rottura della vocazione e dell'equilibrio estetico-culturale della zona. Saranno anche edifici bellissimi nelle loro contorsioni aeree, ma sono corpi a noi estranei. Se poi Lei ritiene che Milano debba crescere in altezza, un piano urbanistico razionale non richiederebbe che i grattacieli vengano concentrati nella "city", come in tutte le megalopoli moderne?

In verità, sia i grattacieli che tutto il progetto rispondono ad un'unica logica, quella di massimizzare la cubatura e quindi il ricavo per la Fondazione Fiera Milano, che incasserà, dopo l'approvazione del Programma Integrato di Intervento da parte del Comune, ben 523 milioni di euro.

Alla Fondazione è stato concesso un indice di edificabilità quasi doppio rispetto alla norma degli altri piani integrati di intervento. Se il terreno fosse appartenuto ad un privato Lei, Signor Sindaco, avrebbe mai approvato un progetto simile? La Fondazione è un ente pubblico, ma la Fiera è una società "privata", quotata in Borsa, e vi è un intreccio ambiguo tra natura pubblica e privata degli interessi che si proteggono.

Sul piano del metodo notiamo poi che la scelta del progetto è stata lasciata interamente al Consiglio della Fondazione stessa, e loro hanno scelto la proposta finanziariamente più ricca ed affidabile, non la migliore per la città.

Ci dicono che il 58% del terreno sarà destinato a verde e spazi pubblici. E' molto poco, quando si costruiscono grattaceli di oltre 200 metri. E poi, quanta parte di questo 58% sarà occupata da "spazi pubblici" come strade, parcheggi, scuole, museo etc.? Lei ha parlato di un nuovo "polmone verde" per la città, ma guardando il plastico del progetto di verde se ne vede ben poco, qualche macchia chiusa tra edifici incombenti.

Ci dicono che in questo nuovo quartiere vi saranno uffici per 5mila impiegati e abitazioni per altrettanti residenti: in pratica una nuova città, che per essere vivibile richiederebbe un'area tre o quattro volte maggiore. Di uffici a Milano ve ne sono in esubero: perché costruirne così tanti, proprio in un quartiere a vocazione residenziale?

Non possiamo non preoccuparci vivamente per gli effetti sui parcheggi e sul traffico, considerando quanto sia già ora intasato l'accesso in Milano dai viali Sempione e Scarampo. Non si vede come la linea MM1, che già dovrà servire il nuovo polo fieristico di Rho-Però, potrà assorbire anche il carico di questa nuova città. La qualità della vita, per chi abita oggi nella zona, peggiorerà drammaticamente.

In conclusione, Signor Sindaco, ci pare che, lasciando prevalere esclusivamente la logica del profitto, si vada a creare un altro insediamento superaffollato, con spazi pubblici angusti, con traffico e parcheggi da incubo. Possiamo sperare che, quando il progetto verrà esaminato dal Consiglio Comunale, verranno pesate anche le ragioni della civiltà e non solo quelle del bilancio della Fondazione Fiera?

Associazione Vivi e Progetta un'altra Milano  
Via G. De Predis 9, 20155 Milano