

Grandi progetti: Milano e Roma, una gru da cinquanta miliardi

Capitali vecchi e nuovi: da Ligresti e Caltagirone alla texana Hines. Un'idea comune

I tecnici parlano di «ottavo ciclo edilizio dal Secondo dopoguerra». Quel che è certo è che a Roma, come a Milano, è tornato il boom immobiliare. Sono una cinquantina, almeno, i miliardi investiti nelle due città, 40 a Roma e 10 a Milano. E almeno altrettanti ne saranno versati nei prossimi otto anni. È una cura del ferro per riqualificazioni urbanistiche e business privato, con metropolitane e teatri, Ara Pacis e Nuove Fiere, City

Life ed Expo, dove le due metropoli, cantieri a cielo aperto, hanno attratto grandi architetti, da Piano a Meyer, ma soprattutto capitalisti. Vecchi e nuovi. Da Ligresti a Caltagirone, dalla texana Hines a Zunino, dal duca Grazioli a Coppola, ecco la mappa dei progetti (e del potere) del mattone.

FOSCHI E PACI ALLE PAGINE 4 E 5

Post-Tangentopoli Sullo sfondo, due eventi internazionali che porterebbero fondi pubblici in Lombardia: gli Europei di calcio del 2012 e

l'Expo 2015. La città di Veltroni gode del vantaggio della continuità di un sindaco al secondo mandato. E del cambio di governatore in Lazio

Grandi opere, per Milano e Roma una cura del ferro da 50 miliardi

Nella Capitale i player del boom urbanistico sono Caltagirone, Toti e Bonifaci. L'effetto del nuovo metrò

Gli stranieri Hines, Morgan Stanley, JLL e il ritorno di Ligresti nei progetti della metropoli lombarda.

DI GIOVANNI PACI

Dieci miliardi di investimenti già avviati, che in otto anni cambieranno il volto di una città che sta per trasformarsi in un cantiere a cielo aperto. Tra grattacieli, parchi e tre nuove linee del metrò, il più grande intervento di riqualificazione urbanistica dal Dopoguerra interessa il 6% del territorio di Milano — la cui superficie è un settimo di Roma — e registra il cambiamento strutturale di un mercato dove, oltre agli architetti di fama mondiale, sono arrivati investitori come i fondi di Morgan Stanley, developer come la texana Hines e advisor del calibro di CB Richard Ellis e Jones Lang Lasalle. Anche se nessuno straniero si azzarda a investire senza alleati locali, tra tutti l'ingegner Salvatore Ligresti.

Già protagonista negli anni rugenti dell'edificazione, Ligresti emerge come il grande vincitore della rinascita milanese: non solo per la presenza nei principali progetti in centro — CityLife (ex Fiera, con Generali, Ras e Lamaro-Toti) e

Garibaldi-Repubblica-Varesine (con Hines) —, ma soprattutto perché, secondo quanto risulta a *Corriere Economia*, tra i piani della giunta guidata da Letizia Moratti c'è il recupero delle aree dell'ingegnere — e sono parecchie — il cui utilizzo è stato bloccato nel corso degli anni.

Non che a Milano non si sia costruito in tempi recenti, anzi, ma erano perlopiù interventi in periferia effettuati da piccoli operatori. Ora, invece, dopo la paralisi post-Tangentopoli sono tornati i grossi calibri: Ligresti (Immobiliare Lombarda, Sai-Fondiarìa), Zunino (Risanamento), Generali, Ras, Pirelli Re, Aedes, Cabassi (Brioschi), o emergenti come Euromilano (Banca Intesa, Esselunga e Cooperative) e Coppola. Gruppi in grado di investire miliardi su progetti di respiro, e la cui presenza permette all'amministrazione di programmare con la consapevolezza di avere partner che, in cambio di volumetrie, possono finanziare le infrastrutture.

Che la rivoluzione urbanistica in corso si compia davvero e nei tempi previsti, e che soprattutto rappre-

senti solo la prima fase di un sviluppo ulteriore, è forse la sfida principale per il nuovo sindaco, che già entro il 2007 potrebbe varare il Piano di governo del territorio (Pgt), che rimpiazzerà il piano regolatore, degli anni '80 e con 300 varianti. Secondo l'assessore all'urbanistica, Carlo Masseroli, «il Pgt prevede interventi per decine di miliardi su un ulteriore 10% del territorio. Nuovi sviluppi? Molti, con l'uso di aree oggi del demanio militare, delle Ferrovie dello Stato, dell'Atm e di privati. Per esempio, stiamo trattando con Snai per costruire a San Siro la Città dello Sport. Lo stadio, dove arriverà il metrò, potrebbe essere abbattuto e ricostruito».

Troppa carne al fuoco? No, se dovessero arrivare gli europei di calcio 2012 e l'Expo 2015, che portereb-



Settimanale Milano

Direttore: Paolo Mieli

bero fondi pubblici. Forse sì, in caso contrario. L'input del sindaco Moratti agli imprenditori è stato chiaro: chiudere i cantieri in tempo per il 2015, e per il 2008, quando Milano e Smirne si giocheranno l'Expò, la Madonna dovrà essere oscurata dalle gru. Riuscirci non è facile. Per il momento, gru a grappoli si vedono in periferia: alla Bovisa, dove Pirelli Rc sta completando la prima delle grandi riqualificazioni; o a Sud Est, dove Risanamento sta investendo 2 miliardi a Santa Giulia, firmata Norman Foster. Per i due grandi progetti del centro è un'altra storia. E i tempi, già stretti per l'obiettivo 2015, sono complicati dalla necessaria sterzata impressa dalla Moratti per integrare il metrò coi grandi progetti definiti dal predecessore, Gabriele Albertini.

L'obiettivo è abbattere il traffico portando il metrò nelle nuove centralità, grazie a una trentina di chilometri di nuove linee, cui si aggiungono 12 km di prolungamenti. Alle già progettate linee 4 (Linate-Lorenteggio) e 5 (da Cinisello a Garibaldi), per le quali i cantieri dovrebbero essere aperti nel 2007, si aggiunge la linea 6, da Garibaldi allo stadio di San Siro, con una fermata sotto le tre torri di CityLife. Fermata non prevista dal progetto iniziale la cui ratifica, sotto forma di convenzione col comune, va firmata entro venerdì.

La linea 6, per cui al momento non ci sono finanziamenti, impatta anche sul progetto Garibaldi (già Città della Moda, definizione defunta) dove le ruspe sono già al lavoro. Si parla della necessità di rivedere i progetti e di una quarantina di milioni di costi in più che i privati non vorrebbero pagare. Il capo italiano di Hines, Manfredi Catella, e l'amministratore delegato di Immobiliare Lombarda, Antonio Talarico, si mostrano preoccupati per i tempi, meno l'assessore Masseroli: «Lo so, sono arrabbiati, ma la linea 6 è indispensabile e aumenta il valore del loro investimento. I soldi? Daremo

volumetrie aggiuntive in cambio della costruzione delle stazioni del metrò. In futuro lo faremo sempre. Con CityLife firmeremo in settimana: poi, nell'anno necessario per demolire e bonificare le aree, definiremo il nuovo progetto». Sulla strada di CityLife ci sono pure comitati di cittadini, che chiedono al Tar di bloccare le ruspe e denunciano un ammanco di 200 milioni sugli oneri di urbanizzazione. «Vedremo», dice Masseroli. Quanto alla capacità di seguire tutti questi progetti, il comune spera di risolvere il problema istituendo un project manager per ognuno.

Nonostante le grane, però, questi sono progetti che tutti considerano partiti. L'attenzione è già sulle partite del futuro: nei piani del comune c'è lo spostamento nella cintura esterna di ortomercato, depositi Atm, carcere, Tribunale, di alcune caserme e della piazza d'armi su cui oggi, dentro Milano, zona Forze Armate, si esercitano i carri armati: milioni di metri quadrati. Il business, qui, sembra agli inizi.

Il confronto

1.285

chilometri quadrati
È la superficie su cui si estende il Comune di Roma.

182

chilometri quadrati
È la superficie su cui si estende il Comune di Milano.

2,5

milioni di romani
In totale gli abitanti di Roma sono 2.546.804.

1,2

milioni di milanesi

In totale gli abitanti di Milano sono 1.256.211.

1.981

abitanti
La media per chilometro quadrato a Roma.

6.902

abitanti
La media per chilometro quadrato a Milano.

36,6

chilometri
È l'estensione della metropolitana di Roma, formata da due linee che si intersecano solo alla Stazione Termini.

76

chilometri
È l'estensione della metropolitana di Milano, la più estesa d'Italia (3 linee), che supera per estensione la somma delle altre 5 reti metropolitane.

408

chilometri
È l'estensione della metropolitana di Londra, che conta 14 linee. È una delle reti più estese al mondo. La rete di New York è di 368 chilometri, a Mosca di 290, a Madrid di 227, a Parigi di 200, a Berlino di 146.

Cantieri sotto la Madonnina

■ CERTOSA (EX FINA)
Sup pavimentata: 133.777 mq
Developer: Euromilano

■ CASCINA MERLATA
Sup Pavimentata: 147.054 mq
Developer: Euromilano

■ PORTELLO (UNITÀ 2 E 3)
Sup pavimentata: 128.866 mq
Developer: Nuovo Portello Srl,
Auredia Srl

■ BISCEGLIE, CALCHI,
TAEGGI
Sup pavimentata: 644.900 mq
Developer: Sintesi Sviluppo
Srl, Acqua Pia Antica
Marcia SpA

■ CITYLIFE
(EX FIERA)
Sup pavimentata: 292.909 mq
Developer: CityLife (Generali, Ras,
Imm Lombarda/Ligresti Lamaro/Toti)

■ GARIBALDI
REPUBBLICA VARESINE
Sup pavimentata: 311.693 mq
Developer: Hines,
Imm Lombarda/Ligresti



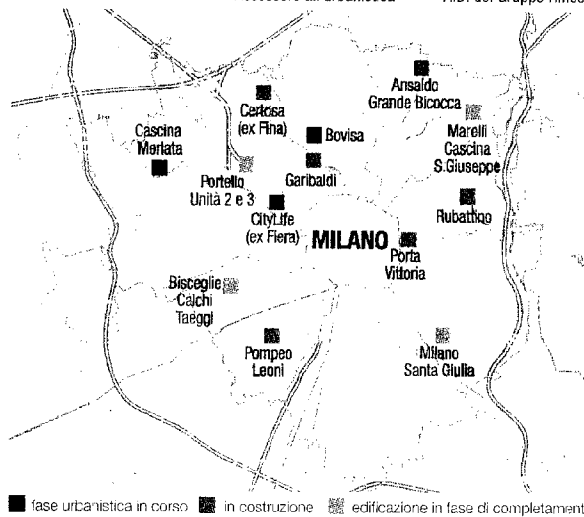
Letizia Moratti
Sindaco



Carlo Masseroli
Assessore all'urbanistica



Manfredi Catella
A.D. del Gruppo Hines



■ MARELLI
CASCINA S. GIUSEPPE
Sup pavimentata: 255.455 mq
Developer: Aedes

■ PORTA VITTORIA
Sup pavimentata: 103.377 mq
Developer: Gruppo Coppola

■ ANSALDO
GRANDE BICOCCA
Sup pavimentata: 809.600 mq
(di cui oltre 600 mila mq
già costruiti)
Developer: Pirelli RE

■ RUBATTINO
Sup pavimentata: 287.944 mq
Developer: Aedes

■ MILANO SANTA GIULIA
Sup pavimentata: 644.900 mq
Developer: Risanamento Spa

■ POMPEO
LEONI (EX OM)
Sup pavimentata: 153.080 mq

■ BOVISA GASOMETRI
Sup. pavimentata: 400.000 mq
Developer: Euromilano Srl