

Analisi di un progetto con troppi punti interrogativi

Quartiere Fiera, i vizi privati e le (poche) pubbliche virtù

GIORGIO RAGAZZI

La Fondazione Fiera Milano ha costruito il nuovo polo fieristico di Rho-Pero, e ha ceduto buona parte dell'area urbana della «vecchia fiera», 255 mila metri quadrati, a Citylife, una cordata composta dal gruppo Ligresti, Generali, Ras, Lamaro e Lar. Su quest'area verranno costruiti quasi un milione di metri cubi, tra abitazioni e uffici, con 15 mila presenze: una nuova città. Si tratta di un progetto dal valore complessivo di circa due miliardi.

Per inserire tanta volumetria in poco spazio sono stati progettati tre altissimi grattacieli, forse belli per Shanghai, ma del tutto estranei all'anima del quartiere, e, lungo il perimetro della «vecchia fiera», una cinta di case alte 14-20 piani che incomberanno sugli edifici circostanti. Al verde è lasciato solo poco più di un terzo dell'area, e in parte si tratta di verde «condominiale». Si prevede un drammatico peggioramento del traffico attorno all'area, già oggi congestionata, per gli accessi ai novemila parcheggi sotterranei. Tutte le critiche derivano, a ben vedere, dal vizio originale del progetto: consentire una volumetria abnorme, con un indice di edificabilità doppio rispetto a quello normalmente concesso. Ma è proprio grazie a questa volumetria che la Fondazione Fiera ha potuto ricavare ben 523 milioni di euro dalla vendita del terreno.

Torniamo al tema della «collaborazione pubblico-privato». All'origine esisteva l'Ente autonomo Fiera internazionale di Milano, pubblico, al quale lo Stato cedette, nel 1922, la vecchia piazza d'Armi. Successivamente, l'Ente Fiera si è trasformato da ente pubblico in Fondazione di diritto privato, l'attività fieristica è stata scorporata nella Fiera Milano spa (quotata in borsa), e la Fondazione è divenuta in sostanza una «immobiliare» («privata») che affitta i padiglioni alla Fiera Milano spa. Il contributo del «privato» è stata la costruzione del nuovo polo fieristico, che resta peraltro proprietà della Fondazione. Questa possiede immobili valutati, prudentialmente, 855 milioni e varie partecipazioni, tra cui la quota di controllo della Fiera Milano (160 milioni ai prezzi di borsa), a fronte di debiti a lungo

Fondazione ricchissima, senza che il suo statuto indichi alcun specifico scopo sociale. L'ultimo «regalo» del «pubblico» è stata appunto la possibilità di valorizzare al massimo il terreno della «vecchia fiera», concedendo una volumetria che pur penalizza gravemente la città, e accettando che la scelta tra i progetti selezionati, dalla stessa Fondazione, fosse determinata esclusivamente in base al prezzo offerto. Visto poi che, per rispettare lo standard di 44 metri quadri per abitante, «mancavano» 106 mila metri quadrati, il Comune ha concesso di «monetizzare» queste aree pubbliche mancate al prezzo irrisorio di 242 euro al metro quadro. In teoria il comune dovrebbe incassare, tra monetizzazione e oneri di urbanizzazione, 98 milioni. Ma una volta scomputati gli oneri che Citylife sosterrà per l'urbanizzazione e gli edifici di interesse pubblico (Museo del Design e del Bambino, di cui non si sentiva proprio il bisogno), al Comune non resterà pressoché nulla. In conclusione, questo esempio di «collaborazione pubblico-privato» sembra essere stato

impostato esclusivamente in base alla logica del profitto «privato», della Fondazione e di Citylife.

Era possibile una soluzione diversa? Certamente sì, perché i numeri indicano che i costi del nuovo polo di Rho-Pero avrebbero potuto essere ampiamente coperti anche limitando alla metà la volumetria concessa e quindi il ricavo dalla vendita del terreno. Forse, al Comune, hanno sbagliato i conti, oppure si sono semplicemente adeguati alla logica del profitto. Anche la Fiera di Monaco ha lasciato la propria sede storica, 110 mila metri quadrati nel cuore della città, per trasferirsi in uno spazio più ampio, in periferia. In quel caso la Fiera ha restituito alla città il terreno che aveva ricevuto, e la città ne ha pianificato lo sviluppo, anche con la costruzione di case private ma con stretti vincoli: 27 per cento di edilizia sociale, 20 per cento destinate a famiglie giovani, densità in linea con quelle esistenti, servizi pubblici di quartiere, parco e museo.

*docente Università di Bergamo, lavoce.info

Il progetto Citylife non ha tenuto conto dell'anima del quartiere. Il contrasto della lezione di Monaco

termini per soli 164 milioni. Si tratta dunque di una

