

Il via libera a Citylife è in arrivo (con varianti)

Marco Alfieri
MILANO

Tutto in dieci secondi. Fatto brillare il padiglione 20 della vecchia Fiera Milano, il 90% dell'area è ormai raso al suolo. Sulle macerie del vecchio recinto, se tutto procede come deve, sorgerà Citylife, uno dei grandi progetti urbanistici che interesseranno il capoluogo lombardo da qui all'Expo 2015 e che avrebbe già incontrato circa 1.300 manifestazioni di interesse sul commerciale. Insomma sarà una settimana decisiva per il progetto della cordata Ligresti, Lamaro, Allianz e Generali, specie dopo le recenti polemiche sui tre grattacieli (di Isozaki, Hadid e Libeskind) che sorgeranno al centro del nuovo quartiere.

Venerdì 16, infatti, la variante al Pii 2005 arriva in Giunta: salvo clamorose sorprese dovrebbe passare. Anzitutto perché Vittorio Sgarbi, l'anti Citylife per antonomasia, che aveva sposato le tesi contro la verticalizzazione urbana promossa dal *Domenicale* di Marcello Dell'Utri, è stato appena licenziato dal sindaco Moratti. E poi perché lo stesso Silvio Berlusconi, anch'egli critico sul nuovo skyline, è ormai preso dalle cose di Governo, il che renderà un po' meno arduo al sindaco e all'assessore Carlo Masseroni blindare il progetto. Forti delle migliori della variante che porta le aree verdi e pubbliche a crescere del 47,2% (da 128 a 190 mila metri quadrati), all'inserimento del museo di arte contemporanea nella palazzina di Libeskind e all'arrivo del metro M5 con la fermata Tre torri. Una variante che non alleggerisce le volumetrie totali ma che incrementando l'area verde (14 mila metri quadrati recuperati in superficie più altri 60 mila derivanti dallo spicchio tra Gattamelata e Arduino girato da Fondazione Fiera a Citylife), permette di spalmare l'indice di edificabilità, che passa da 1,15 a 0,90.

È il massimo del compromes-

so. A palazzo Marino lo sanno bene. Se Citylife venisse ulteriormente modificato, si rischierebbe l'effetto domino. Si dovrebbe probabilmente rifare la gara. Luigi Zunino, nonostante i problemi finanziari del suo gruppo, potrebbe fare ricorso contro il comune sulla dislocazione del centro congressi (che dovrebbe sorgere nel vecchio recinto espositivo) facendo saltare l'accordo con Fiera. La Moratti perderebbe uno dei progetti gioiello in vista di un Expo su cui sta tarando tutta la strategia. Mentre sempre Fiera dovrebbe restituire 523 milioni.

La stessa ipotesi di rettifica del grattacielo curvo di Daniel Libeskind - «sembra un membro storto», ha ironizzato Umberto Eco - e di una sua parziale destinazione a uso alberghiero (Combo Hotel) oltre che terziario, confermata da Marco Lamata, responsabile del progetto Citylife, rientra esattamente in questo contesto. Ufficialmente l'idea al vaglio dello studio Libeskind è di renderlo leggermente più nobile, di alzare un po' le spalle rettificandone la sagoma nell'ambito di quella flessibilità che rientra in tutti i passaggi alla progettazione esecutiva (per quella delle tre torri ci vorranno mesi). Una correzione di pochi gradi (forse uno) che potrebbe essere impercettibile, anche se molti scommettono su una revisione maggiore. Una modifica meramente strutturale, dunque: una forma meno accentuata si governa meglio sia nell'utilizzo dei materiali, che nella cantierizzazione e manutenzione. «Ma è chiaro che dietro la correzione c'è anche l'esigenza di rendere lo skyline più commerciale, più appetibile» spiegano fonti vicine al dossier. «Il punto è che bisogna fare torri che si vendano, specie in una congiuntura in cui il mercato immobiliare frena». In questo senso una normalizzazione architettonica, che lo stesso Ligresti vedrebbe di buon occhio, è necessaria.

Non a caso, la dialettica stareb-

be attraversando anche gli azionisti di Citylife: da un lato i soci finanziari (Generali e Allianz), dall'altro i costruttori (Toti-Lamaro e Immobiliare Lombarda). Per i primi, Citylife è sostanzialmente un investimento immateriale, un fiore all'occhiello, quindi la valenza estetico-architettonica è fondamentale, pur nel ritorno economico. Per Lamaro e in parte Ligresti (che gioca nella doppia veste di assicuratore e di costruttore ed è chiamato alla sintesi) conta maggiormente la vendibilità del progetto. La dialettica, va da sé, diventa fisiologica quando si devono stendere i contratti esecutivi.

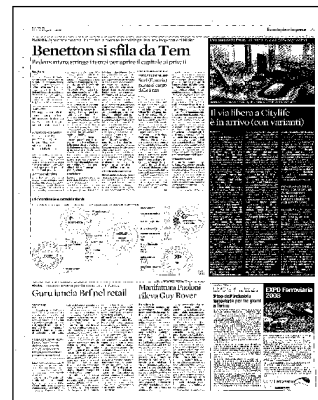
Si spiegherebbe così l'appa-

UNA PICCOLA CORREZIONE

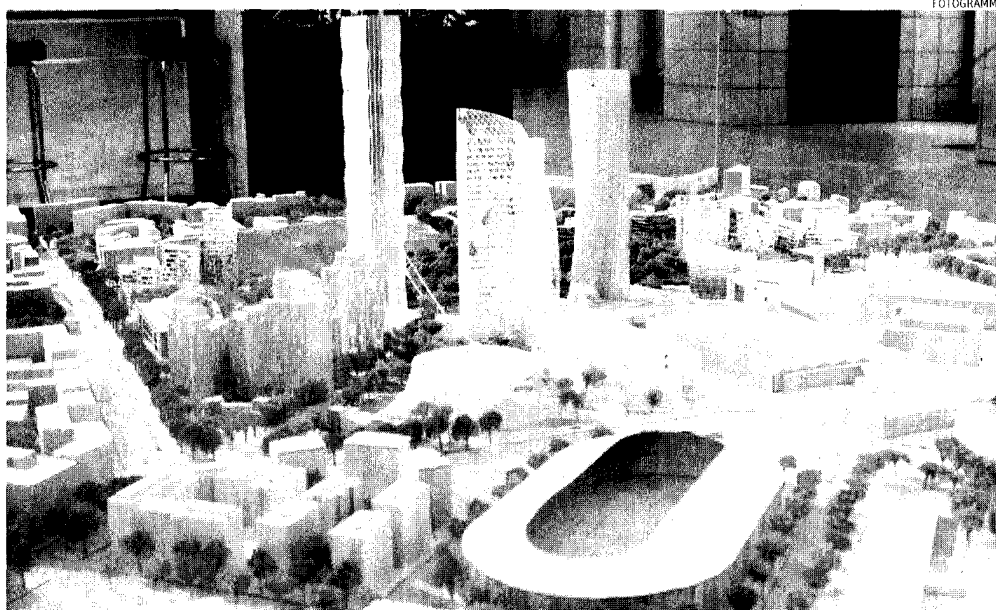
Venerdì la Giunta comunale dovrebbe approvare la variante al Pii 2005. Il grattacielo di Libeskind raddrizzato di un grado

rente schizofrenia di un'accelerazione nelle demolizioni del vecchio recinto fieristico, e al contempo la correzione del progetto, da parte dei developer, per renderlo più funzionale. Una flessibilità che il consorzio Citylife avrebbe concordato con palazzo Marino: verrà affinata la progettazione ma senza arrivare ad annullare la curvatura di Libeskind o a modifiche sostanziali della sua forma, questo no. Lo skyline è segnato potentemente da quella sagoma curva. Raddrizzarla del tutto farebbe venir meno la caratterizzazione urbanistica e il vincolo che Citylife ha verso il Comune, la cosiddetta servitù qualitativa: il rispetto del progetto originario. Su questo Moratti è tassativa: «Il contratto va rispettato. Altri cambiamenti sarebbero giuridicamente impossibili». E la sfida Expo non permette passi falsi o ritardi.

marco.alfieri@ilsole24ore.com



L'ex area della Fiera. Già raso al suolo il 90% degli edifici



FOTOGRAMMA

Riconversioni. Il plastico del progetto City Life, che muterà il volto dell'ex area Fiera a Milano