

Ex-Fiera, tre caravelle senza vento in poppa

Sui terreni liberati della Fiera, l'ex sindaco Albertini sognava un «Central park» milanese. Ma solo un terzo sarà destinato a verde. Per il resto tutto mattone, compresi tre giganteschi grattacieli, chiamati le «Tre caravelle»

Giorgio Salvetti

La città sta crescendo, ma i progetti non sono sempre all'altezza. Prendiamo i grattacieli. Tre, giganteschi, sono stati progettati per svettare sulla ex area della Fiera di Milano (siamo in pieno centro città), dove opera Citylife, cordata composta dal gruppo Ligresti, Generali, Ras, Lamaro e Lar. Dopo il trasferimento nei nuovi padiglioni di Rho-Pero, la Fondazione Fiera ha venduto a Citylife i vecchi terreni (circa 255.000 mq) per 523 milioni di euro. Un ottimo affare. Un investimento da due miliardi di euro finanziato da un gruppo di banche coordinate dalla tedesca Eurohypo che comprende Mediobanca, Popolare Milano, Bipop Carire (Capitalia), Banco di Sicilia (Capitalia), Calyon, Banca Intesa, Banca di Roma e Mcc. Le banche hanno finanziato l'80% dell'acquisto dei terreni (circa 420 milioni di euro), la costruzione degli immobili (1,67 miliardi), oltre a 200 milioni di Iva. Fiore all'occhiello del progetto, le cosiddette «Tre caravelle», tre grattacieli giganti alti rispettivamente 215, 185 e 170 metri progettati dagli architetti Daniel Libeskind (quello di ground zero) Arata Isozaki, Zaha Hadid e Pier Paolo Maggiora. Un progetto gigantesco e avveniristico che ora invece rischia di essere già vecchio e forse non più redditizio come sembrava.

L'intera area è destinata ad ospitare uffici e oltre mille appartamenti (in zona mediamente una casa costa 5-6 mila euro al metro

quadro). Una vera e propria cittadella nella cinta della vecchia Fiera, per un totale di circa 15 mila utenti. I lavori dovrebbero terminare entro il 2014 ma non sono ancora cominciati. Il rispetto dei tempi è determinante per rientrare dalle spese e mantenere gli impegni con le banche. Palazzi tanto alti costano molto e i costruttori ora temono di rimetterci.

Contro il gigantesco progetto si batte l'associazione «Vivi e progetta un'altra Milano» (www.quartierefiera.org). In questi anni di lotta ha fatto ricorso al Tar, ha raccolto migliaia di firme ma ha ottenuto pochissimo ascolto dalle istituzioni. Per i cittadini dell'associazione si tratta di una pura operazione finanziaria e immobiliare che punta su uffici e appartamenti di lusso in una zona che invece ha bisogno di servizi, edilizia sociale e per i giovani (Citylife ha solo l'impegno di ristrutturare l'ex velodromo Vigorelli e di realizzare un Museo del design e del bambino). L'intero progetto è stato deciso da pochissimi e calato dall'alto. Per i cittadini, ma anche per molti architetti e urbanisti, la costruzione di grattacieli enormi in un'area ristrettissima non rispetta l'equilibrio e il recupero di uno storico quartiere di Milano. Inoltre, la cittadella rischia di attirare un insostenibile flusso di traffico. L'ingresso nord di Milano già ora è il più intasato con 600 mila ingressi al giorno. Il nuovo progetto prevede solo la costruzione di una strada interrata di un paio di chilometri che è destinata ad attirare ulteriore traffico e portarlo direttamente nella cit-

tà.

Anche in questo caso, per capire che cosa è avvenuto dal 1994 ad oggi, bisogna indagare l'ambiguo rapporto tra pubblico e privato che ha dato il via libera all'operazione. Il vizio di fondo sta nella concessione da parte di Palazzo Marino di una volumetria doppia in un'area ristretta. Ma proprio grazie a questo Fiera Milano ha potuto vendere i suoi terreni a peso d'oro. Con il trasferimento a Rho-Pero, l'Ente Fiera, che pure era stato abbondantemente sostenuto dai finanziamenti pubblici, è stato privatizzato. Si è trasformato in fondazione di diritto privata che controlla Fiera Spa, società scorporata che affitta e gestisce i padiglioni della nuova fiera. La Fondazione dunque si è trasformata in una sorta di agente immobiliare privato che gestisce palazzi e terreni. La concessione di volumetria è solo l'ultimo favore ai privati. Per rispettare gli standard abitativi il Comune ha anche «venduto» ai costruttori privati i metri quadri mancanti (circa 106 mila) al bassissimo prezzo di 242 euro al metro quadro (l'associazione «Vivi e progetta un'altra Milano» denuncia un ammanco per l'erario di circa 140 mila euro). E per finire è in progetto la costruzione di un'apposita fermata della metropolitana proprio in mezzo alle «tre caravel-



le», in buona parte a carico dei cittadini. Si verrebbe a trovare in un'area già servita e comunque non sarebbe pronta prima di 10-15 anni.

Nonostante le promesse dei progettisti e dell'ex sindaco Albertini che sognava un «Central park milanese» al posto della Fiera, solo un terzo dell'area sarà destinato al verde, incastrato tra un palazzo e l'altro. A metà giugno proprio intorno alla questione del verde, l'affare ex Fiera ha mostrato le prime grosse crepe. Grazie ad una permuta tra un parcheggio di proprietà del Comune e un'area di Fondazione Fiera (è sempre lei a gestire i giochi) destinata a rimanere inutilizzata, Palazzo Marino ha potuto disporre di al-

tri 75 mila mq da destinare ad area verde e ha colto l'occasione per recitare la parte. Dopo anni di totale mancanza di indirizzi, ha riconvocato i progettisti per ritoccare il progetto. I cittadini ora chiedono di rivedere tutto: «Spalmare le volumetrie», ricollocare le aree verdi e soprattutto discutere finalmente del progetto in consiglio comunale. Ma dietro la «questione area verde» si nasconde una crisi ben più profonda. I lavori di costruzione sarebbero dovuti partire nel 2006 e invece è tutto fermo. «Il progetto è stato criticato dagli analisti economici - sostiene Rolando Mastrodonato, presidente di «Vivi e progetta un'altra Milano» - sconsigliano di investire nell'ex Fiera. Insomma c'è il rischio che quei grattacieli, qualora fossero costruiti, restino vuoti e che gli spazi rimangano invenduti».

In Citylife sembra essersi determinata una spaccatura tra finanziarie (Generali e Ras) e costruttori (Ligresti), i quali sanno che costruire palazzi tanto alti costa molto e temono di non riuscire a rispettare i tempi e far quadrare i conti. L'attuale presidente di Citylife Ugo Debernardi (Generali) è dimissionario e con ogni probabilità verrà sostituito da un rappresentante dei costruttori. «Sono nei guai - è convinto Rolando Mastrodonato - il progetto ex fiera è l'esempio della politica del caso per caso che è il segno di questi anni a Milano. Ovvero nessuna visione d'insieme della città da parte della politica, nessun intervento globale da parte del Comune. Ogni speculazione è stata trattata come caso singolo guardando esclusivamente agli interessi dei privati e con totale mancanza di democrazia. Ora che il bluff ex Fiera è piuttosto evidente anche per i privati c'è da sperare che la linea intransigente voluta dalle finanziarie venga rivista e che si possa aprire lo spazio per una vera trattativa».