



Nel 2015
L'area espositiva sarà caratterizzata da elevata
dotazione tecnologica e infrastrutturale.
Rete elettrica e altre utenze verranno
dimensionate per supportare la presenza di
250mila persone in un chilometro quadro

15
mila

Prezzi abitazioni di lusso in grandi sviluppi pre-Pgt
115mila euro al metro quadro sono stati i
toccati per le nuove residenze di CityLife.
A Porta Nuova, maxi-sviluppo firmato Hines a due passi da
corso Como e dall'Isola, i prezzi oscillano tra 7mila e 13mila
euro al metro quadro.

Expo 2015 miliardario ma ridimensionato

È stato ridotto il potenziamento infrastrutturale della città
La sfida è garantire il supporto finanziario per gli interventi

di Matteo Pirotschi

Aumento della produzione per 69 miliardi di euro, tre nuove linee della metropolitana che avrebbero consentito di raddoppiare la lunghezza complessiva della rete, una via ciclabile dal centro all'area di Rho-Però nella periferia nord della città, 60mila posti di lavoro in più in media ogni anno dal 2011 al 2020, 20 milioni di visitatori durante i sei mesi della manifestazione.

Fino a poco più di un anno fa questi erano alcune delle ricadute previste per la realizzazione dell'esposizione universale del 2015 in programma a Milano. Stime che nel corso degli ultimi dodici mesi sono state ridimensionate. Rispetto allo studio commissionato all'Università Bicocchi dal Comune allora guidato da Letta Moratti, la scorsa estate l'amministratore delegato di Expo 2015 Spa, Giuseppe Sala, ha indicato delle stime più prudenziali: gli investimenti collegati direttamente all'evento, quelli di cui si ha maggior certezza, saranno pari a 2,5 miliardi di euro. Nel frattempo è stato ridimensionato il potenziamento infrastrutturale della città, che nel 2015 passerà da tre a quattro linee della metropolitana più un monocolo della quinta, quella che si chiamerà l'Aspò: il porto di Linate alla rete ferroviaria per consentire ai visitatori di raggiungere il sito espositivo. Sono spariti alcuni interventi di riqualificazione urbanistica, come la via di tre metri per quella d'acqua è stato ridotto il budget da oltre 300 a 175 milioni di euro. Infine, anche sui visitatori c'è prudenza: a fine gennaio il governatore lombardo non commissario generale dell'evento Roberto Formigoni ha dichiarato che due anni fa eravamo partiti con una stima attorno ai 20 milioni di visitatori. La situazione è estremamente instabile quindi lasciamo che finisca la tempistica e nel 2013 saremo in grado di fare previsioni più realistiche e credibili.

Il periodo di difficoltà generale non ha lasciato indenne l'esposizione universale del 2015 che oltre alla difficoltà di rispettare una tabella di marcia adatta agli standard cinesi più che a quelli italiani, ora deve fare i conti con la difficoltà di garantire il supporto finanziario per gli interventi previsti. L'evento, tuttavia, continua a costituire un elemento di forte stimolo per il rilancio della città, anche se quella che si concretizzerà nel 2015 non sarà la stessa ipotizzata nel 2008-09. La società di gestione Expo 2015 Spa ha reagito al nuovo scenario ridimensionando i progetti e la realizzazione del sito espositivo, i sei mesi di manifestazione, alcune opere correlate. Meglio sfondare subito quanto possibile piuttosto che continuare a coltivare sogni

improbabili a fronte di un budget che si è ridotto da 1,2 a 1,4 miliardi di euro. Invece per quanto riguarda le grandi infrastrutture di connessione della città con il resto della regione (potenziamento e realizzazione di autostrade e ferrovie), nonostante alcune modifiche al programma originario non mancano criticità finanziarie e di cronoprogramma, ma su questo fronte la Regione professa ottimismo.

Di certo c'è che l'area espositiva sarà caratterizzata da un'elevata dotazione tecnologica e infrastrutturale. Connessione a banda ultra larga necessaria per garantire, durante i sei mesi dell'evento, una fruizione interattiva, personalizzata e con elementi di realtà aumentata che renderanno più piacevole passeggiare tra aree verdi e padiglioni. Rete elettrica e altre utenze dimensionate per supportare la presenza di 200mila persone in un chilometro quadro di superficie. Cosa ne sarà in futuro di questa smart city, però, è ancora tutto da decidere. Si è ipotizzato di trasferire l'ortomercato, di realizzarvi la cittadella della giustizia, di farne una zona residenziale che però, secondo alcuni operatori del settore immobiliare, non avrebbe un grande appeal in quanto all'estremità della città e circondata da due autostrade. L'attività, in compenso, potrà contare su una Darsena rimessa a nuovo, con relativa riqualificazione di parte dei navigli, la realizzazione di piste ciclabili e di un parco lineare che si svilupperà lungo il percorso della via d'acqua.

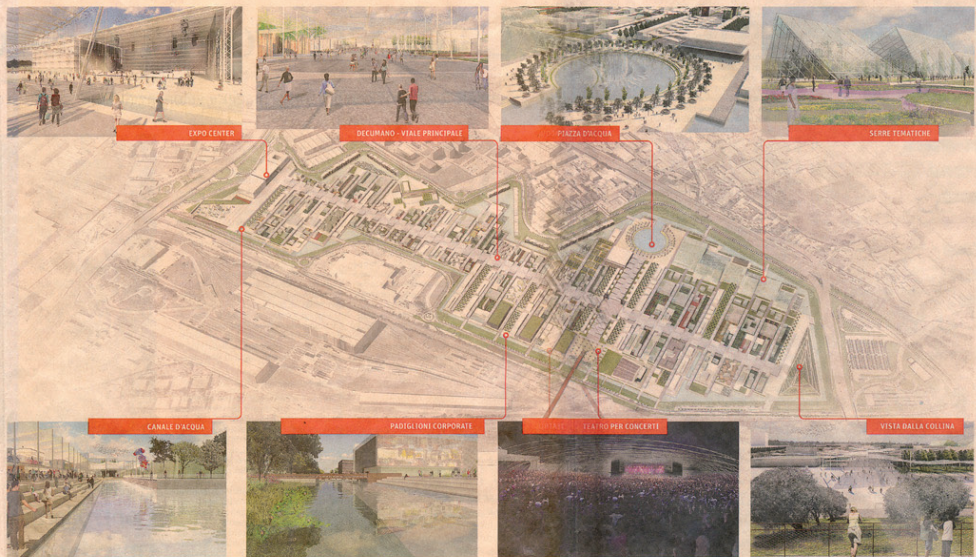
A fronte delle incertezze su budget e tempi, l'Aspò positivo è costituito dalla crescita dell'ottimismo delle imprese nei confronti dell'evento, come rilevato dalla Camera di commercio di Milano

LE ASPETTATIVE

A fronte delle incertezze su budget e tempi è in crescita comunque l'ottimismo delle imprese nei confronti dell'evento, come rilevato dalla Camera di commercio di Milano



Ad. Giuseppe Sala è l'amministratore delegato di Expo 2015



20 milioni

Smart city. Abbandonato il progetto originario caratterizzato da una serie di "orti" in cui rappresentare le filiere alimentari, si è deciso di realizzare un'area ad alto contenuto tecnologico, in cui la realtà fisica sarà arricchita da quella virtuale. Ci saranno spazi dedicati alle aziende e verranno organizzati eventi

1,4 miliardi

Budget. La società di gestione Expo 2015 Spa ha previsto di spendere poco più di 1,4 miliardi di euro per gli interventi di sua competenza

1 milione

Superficie. Il sito espositivo si estende per circa un chilometro quadrato nell'area nord ovest di Milano, al confine con i comuni di Rho e Pero

2,5 miliardi

Ricadute. Gli investimenti direttamente collegati all'evento sono stimati in 2,5 miliardi di euro di cui 500 milioni derivanti dalla partecipazione dei paesi esteri

La scommessa al 2030 si chiama social housing

Nel nuovo Piano di Governo del Territorio sono previste
24mila case low cost: quota obbligata in ogni intervento

di Michela Finizio

Dai 15mila euro al metro quadro per le nuove residenze di CityLife, ai 25 mila medi per una casa in social housing. La scommessa di Milano, proiettata all'anno, sta tutta in questa forbice di prezzo. Da un lato le abitazioni di lusso previste nei grandi sviluppi pre-Pgt, cioè approvati prima del Piano di governo del territorio e oggi in cantiere e dall'altro quello "governate" approvato, secondo le nuove regole urbanistiche.

Sono 150 gli alloggi già venduti a Porta Nuova, il maxi-sviluppo firmato Hines a due passi da Corso Como e dall'Isola, su un totale di circa 400: qui i prezzi oscillano tra i 7mila e i 13mila euro al metro quadro, per una media di 1,4 milioni a compravendita. Il 75 per cento degli acquirenti ha scelto di investire nel mercato sociale. Il grattacielo progettato da Stefano Boeri, Pù a Nord Ovest continua

a crescere il cantiere di CityLife, dove però gli acquisti vanno a rilente e ancora non è chiaro il destino delle tre torri previste nel progetto iniziale. Livico il complesso Parco Vittoria prevede 150 unità immobiliari a partire da euro 5.000 al metro. E per finire anche le abitazioni del nuovo complesso La Corte Verde di Corso Como, avviato da Hines e Ingpi e firmato Cino Zucchi Architects, non dovrebbero scendere sotto i 6 mila euro al metro quadro. I prezzi di questi sviluppi, tutti approvati in fase pre-Pgt e oggi nel pieno della fase di vendita, sono inaccessibili per la maggioranza dei cittadini e l'amministrazione comunale è pronta a "correggere" questo divario.

Il Piano di governo del territorio (che include regole per lo sviluppo della città da qui al 2030), è revisionato e rivisitato dall'assessore Paolo Manzoni - con una manovra che colpisce direttamente il "bene" casa, appro-

L'edilizia ora guarda ai sette scali ferroviari

Il futuro delle aree si svincola dal Pgt ed è appeso
all'approvazione di un Accordo di programma

Milano-Romana, Rogoredo, Porta Genova, scalo Farini, San Cristoforo e Lambrate. Sono tanti gli scali ferroviari milanesi oggi abbandonati e qui, dove il vecchio Pgt prevedeva grandi sviluppi, ancora si dirigono le aspettative dei costruttori. Mentre il nuovo piano di governo del territorio affronta il sito per persona in Consiglio comunale, il futuro di queste aree si svincola dai limiti previsti nel documento e resta appeso all'approvazione dell'Accordo di programma tra Ferrovie dello Stato, Regione e Comune.

È stato l'assessore all'Urbanistica Ada Lucia De Cesari a decidere di mandare a questo accordo il destino degli ex scali ferroviari milanesi: «L'edificabilità di queste aree deve

essere connessa a investimenti per la rete ferroviaria», ha detto. E le trattative in via di definizione tra le istituzioni locali dovranno concludersi nelle prossime settimane. Le aree interessate mettono assieme una superficie di oltre un milione di metri quadrati su cui - nei vecchi progetti - erano previsti vari interventi: dal parco urbano di Scalo Romana con pista ciclopeditonale e collegamento pedonale tra la stazione; Lodi; Lilla e fermata omonima della metro; 4 al distretto della moda con parco sul Naviglio a Porta Genova, passando per edilizia convenzionata residenziale, ma anche un grande parco allo Scalo Farini su un'area di 500mila metri quadrati.

Secondo gli indici edificatori del vecchio

ambiti di trasformazione urbana da cui è previsto uno sviluppo sono scesi da 26 a 2 e la superficie costruibile è stata più che dimezzata. Dai potenziali 57 milioni di metri quadri realizzabili si è passati a 2,5. Con un vincolo, messo nero su bianco come una promessa dal Comune: nelle aree superiori a 10mila mq l'indice di edificabilità fissato a 0,35 mq/mq può raddoppiare, ma con una quota obbligatoria destinata all'housing sociale. Per un totale di 24mila case low cost nei prossimi anni.

Il meccanismo stabilito dall'amministrazione è semplice. Oltre i 10mila mq di superficie, ma ogni metro quadrato si potrà costruire 0,35 metri di edilizia libera e altri 0,35 con i suddivisi: 0,20 in vendita agevolata (2mila euro al metro), 0,10 in affitto convenzionato (80/100 euro al metro) e 0,05 a canone sociale (quello delle case popolari). E chi vuole concentrarsi solo sull'edilizia libera, può sempre consegnare al Comune la quota destinata all'edilizia convenzionata. A creare maggiori problemi ai costruttori è proprio la quota destinata alle locazioni: il peso dei prestiti bancari e la scarsa redditività di questa quota mette a rischio la sostenibilità del progetto. Tanto che l'amministrazione ha aperto un confronto con le imprese, cercando un sistema per "monetizzare" e definire una "contropartita economica".

«In un momento cruciale per le sorti della pace - afferma il Presidente di Aspesi Milano, Paolo Manzoni - con una manovra che colpisce direttamente il "bene" casa, appro-

viamo il fatto che l'amministrazione abbia scelto di andare verso una città come bene comune. Una revisione delle regole che produce certezze negli ambiti di trasformazione può portare ad un offerta di case di qualità superiore ad un minor costo e quindi più vicina alla domanda di una cittadinanza colpita da fragilità sociale e incertezze.

A preoccupare gli operatori, infine, sono le tempistiche: «Un anno fa - ha detto Giuliano Asperti, vicepresidente Territorio e Infrastrutture di Assolombarda - esprimevamo il nostro compiacimento per l'approvazione del Pgt: la cui discussione cominciò nel 2008. Oggi l'orologio è tornato indietro: sarà riapprovato entro il fine del 2012. Non vorremmo tavolo di Mosè - ha concluso Asperti - ma uno strumento molto flessibile, capace di adattarsi alla realtà che cambia e alle opportunità che essa offre. Chiediamo rapidità di approvazione e un confronto tra le parti politiche senza pregiudizi sui contenuti».

Il rischio è che, una volta presentate le osservazioni accolte in Consiglio comunale, l'amministrazione venga obbligata - anche attraverso un ricorso al Tar - a ripubblicare il Pgt e quindi a tornare indietro di circa due anni, ricominciando l'iter. Le modifiche apportate sono sostanziali e quindi il testo va ridiscusso - fa notare l'opposizione in Consiglio comunale - Nei prossimi anni il Pgt potrebbe restare in limbo, presentando nelle stanze del Tar...

Pgt nell'ex scalo ferroviario Farini avrebbero potuto addensarsi fino a 60mila metri quadrati di superficie lorda pavimentata, pari a 10 grattacioli come il Pirellone. Ma in base al nuovo Piano, che sembra ispirare l'amministrazione comunale, «meno grattacioli, più housing sociale», sembra difficile che il cemento possa invadere queste aree. L'indice di utilizzazione territoriale del nuovo Pgt è stato abbassato a 0,35 mq/mq (al posto dei precedenti 0,65 per le funzioni urbane e 0,50 per il tessuto urbano consolidato) ed è difficile credere che qui possano essere fatte eccezioni. Eppure è possibile.

«Di fatto gli ex scali ferroviari sono stati scoperti dal nuovo Pgt e quindi il momento non ci sono indicazioni per quelle aree - afferma Carlo Masseroli, capogruppo Pd in Comune - che da sempre contestata la scelta della giunta d'Aspiola di revocare il testo precedentemente adottato - il vecchio Pgt dava regole certe uguali per tutti, ora dipende tutto dagli accordi con Fs. Si ritorna alla vecchia urbanistica e ai vecchi riti, in cui c'erano operatori più uguali di altri in base alla loro capacità di interloquire con l'amministrazione».

La decisione di mandare a uno strumento di programmazione urbanistica, con l'Accordo di programma, il futuro degli scali ferroviari milanesi preoccupa anche gli operatori: le trattative potrebbero creare delle presequezioni a

favore degli attori più grandi e strutturati: le interezze sulle regole di partenza, tra una zona e l'altra, potrebbero disincentivare i capitoli degli investitori stranieri. Gli spazi in questione sono inseriti nel tessuto urbano e quindi hanno un alto valore commerciale. Il punto più "caldo" è lo Scalo Farini (500mila mq) servito dal passato ferroviario e dalla stazione Garibaldi; c'è poi lo scalo merci di Porta Romana (200mila mq), Porta Genova (100mila), Lambrate (50mila), Milano San Cristoforo (200mila), Rogoredo e lo scalo Certosa (entrambe 50mila). L'assessore De Cesari spiega: «Al momento è chiaro che si tratta di aree che oggi non godono di nessun indice di edificabilità. La loro definizione è connessa all'esigenza di garantire un progetto di riqualificazione delle aree che parta dalla qualità, che tenga conto del contesto urbano circostante e delle numerose istanze dei cittadini e delle zone. L'amministrazione è pronta a mettere in gioco il proprio territorio ma allo stesso tempo chiede che ci sia corrispondenza altrettanto impegnosa da parte di Fs. Che ha il compito di garantire la qualità del servizio ferroviario, realizzare interventi di riqualificazione della rete e di incremento del servizio ferroviario. L'accordo di programma è lo strumento per uno scambio equilibrato».