

## **Milano e l'Expo 2015: la molteplicità delle sfide in campo**

Savino Natalicchio

Il 31 marzo Milano ha ottenuto la designazione a ospitare l'edizione 2015 dell'Esposizione universale (Expo) con 86 voti, contro i 65 andati a Smirne. La città con questa vittoria si appresta a vivere un momento molto particolare e fecondo della sua storia, potenzialmente in grado di affermare quella nuova idea di città che, nel recente passato post-industriale, è stata assai debole.

Al di là della retorica, da una lettura meno coinvolta emerge una città fin qui segnata dalle trasformazioni-evento, e cioè grandi progetti urbanistici, spesso caratterizzati da mix funzionali banali e ripetitivi (residenza libera, convenzionata, grandi strutture di vendita, uffici), dettati principalmente dalla necessità di montare dal punto di vista finanziario le iniziative immobiliari.

Interventi tuttavia assai deboli rispetto alle funzioni di eccellenza insediate, che spesso sono intervenute a posteriori, quasi a legittimare progetti funzionali ad una logica di modernizzazione che copia acriticamente esperienze estere.

È il caso ad esempio del museo di arte contemporanea di CityLife, del (triste) destino della BEIC a Porta Vittoria, dell'idea di un unico polo della moda concentrato nel progetto Garibaldi-Repubblica o del dibattito paradossale sulla localizzazione del Centro Congressi tra Santa Giulia e il Portello. Esperienze che mostrano l'inattualità di "funzioni strategiche" pensate ancora come macchine astratte incorporate in grandi investimenti immobiliari, quando invece le moderne forme di fruizione domandano particolare attenzione progettuale, connessioni creative, e quindi modi nuovi di essere pensate e progettate nello spazio (Bolocan).

Di converso l'identità della città, nella percezione quotidiana dei suoi abitanti, è cambiata molto più per trasformazioni minute e diffuse (recupero dei sottotetti, cambi d'uso, ristrutturazioni edilizie,...), caratterizzate da spazi a basso grado di identità, da riprogrammare flessibilmente per rispondere alle nuove esigenze (showroom, gallerie d'arte, spazi culturali e per eventi, laboratori per nuove professioni, studi fotografici e cinematografici, ecc...) di una società segnata da un forte processo di modernizzazione civile e culturale. Domande che il mercato immobiliare raramente è stato in grado di anticipare e tradurre in nuovi format edilizi.

Adesso è possibile fare tesoro dei limiti del precedente modello di sviluppo, pur segnato da indubbi successi in termini realizzativi (attuazione di aree bloccate da decenni), e inaugurare la nuova stagione della costruzione condivisa dell'Esposizione universale. Dare cioè avvio, come scritto dall'architetto Stefano Boeri, a quel "patto per la città" che sappia far dialogare le isole di eccellenza che vivono a Milano, mettendole in sintonia con il mondo che già ora la popola.

Milano si è infatti caratterizzata negli anni per la sua frammentazione: eccellenze (il teatro, il design, la moda, la sanità, la ricerca biomedica, l'editoria, la finanza) che lavorano in rete con il mondo ma spesso non si curano di dialogare tra di loro e comunicare con la città. Un pluralismo spontaneo, fatto di tante risorse, tanti attori e imprese, una poliarchia dinamica e creativa, ma che si accompagna a logiche d'azione segmentate, in un quadro di debolezza dei meccanismi di regolazione pubblici.

La sfida dell'Expo si vince se accompagnata da uno sforzo collettivo di coesione delle classi dirigenti e della società milanese nel suo insieme, che superi lo schema precedente, riarticolarlo le forze in campo e gli schieramenti politici tradizionali, ancora improntati ai modelli nazionali. L'expo rappresenta una delle più grandi occasioni di "politica pubblica" per il territorio lombardo, una vera sfida per tutte le élite dirigenti della città (politiche, economiche, culturali, tecniche...), per i molti attori e livelli istituzionali coinvolti, per le ingenti risorse in gioco, per le strette scadenze temporali e per la dimensione simbolica, e cioè agire sotto gli occhi del mondo.

Dal punto di vista progettuale, ciò vuol dire sperimentare anche qualcosa di diverso da un approccio solo "costruttivista", per icone architettoniche e grandi opere (la torre dell'Expo per esempio), cogliendo piuttosto l'occasione di una rinascita diffusa della città, che come dice Fuksas, vive in gran parte nelle sue periferie urbane e nella grande Milano.

### La direzione di sviluppo e i progetti del nord-ovest

La scelta localizzativa del sito per l'Expo, identifica e rafforza quell'asse del Nordovest, che collega l'area Garibaldi-Repubblica alla Nuova Fiera di Rho e, in proiezione, a Malpensa, passando per il quartiere fieristico e il Portello da una parte e per lo Scalo Farini e la Bovisa dall'altro. Il quadrante nord-ovest di Milano contiene infatti la maggiore estensione di aree oggetto di trasformazioni, in parte già realizzate (il PRU Palazzi-Certosa, l'area ex Alfa Romeo), in parte in fase di avvio (Garibaldi-Repubblica, City-Life e Bovisa), in parte ancora da progettare (gli scali ferroviari dismessi Farini e Certosa, l'area di Cascina Merlata e l'area di via Stephenson).

Oltre ai grandi progetti urbanistici, il quadrante nord-ovest milanese vede la concentrazione di numerosi progetti infrastrutturali, finalizzati al miglioramento dell'accessibilità all'area della Fiera di Rho-Però e dell'expo, che dovranno in gran parte trovare compimento entro il 2015. Si segnalano in particolare le grandi infrastrutture di trasporto quali l'alta velocità ferroviaria, la cui stazione di porta ovest alla città sarà realizzata proprio in corrispondenza dell'expo, la linea metropolitana MM5 (P.ta Garibaldi - City-Life - San Siro) ed il Passante Ferroviario ovest (da Certosa a Rogoredo), che sarà probabilmente realizzato con i proventi che RFI riceverà dalla valorizzazione degli scali Farini e Porta Genova.

È ragionevole pensare che expo 2015 imprimerà un'accelerazione allo sviluppo di questi progetti, imponendo anche il necessario coordinamento realizzativo tra gli interventi infrastrutturali (metropolitane e strade) e i grandi progetti urbanistici.

Avvicinandosi al sito dell'expo, particolare rilevanza riveste il progetto di Cascina Merlata che interessa la grande area, adiacente al quartiere espositivo, acquistata da EuroMilano spa nel luglio 2007. L'area ospiterà, oltre ad insediamenti a prevalente carattere residenziale, il Villaggio Expo, polo ricettivo che sorgerà su un'area di quasi 40.000 mq e ospiterà i 2 mila addetti al funzionamento dell'Esposizione universale milanese, per tutto il periodo della manifestazione.

EuroMilano intende richiamarsi per la realizzazione del Villaggio Expo al caso di successo del Villaggio Olimpico di Torino, dove sono stati realizzati tre quartieri residenziali che alla fine dell'evento sono stati ceduti alla città.

### La proprietà delle aree

L'esposizione universale del 2015 si svolgerà su una superficie espositiva di complessivi 1,7 milioni di metri quadrati, in gran parte realizzati su un'area di nuovo impianto, e in parte presso le contigue strutture del nuovo polo fieristico esterno di Rho-Però.

L'area expo si sviluppa in comune di Milano, su una superficie complessiva di circa 1.280mila mq, delimitata a sud della linea ferroviaria Milano-Torino, a ovest dalla zona industriale di via Stephenson, a nord dall'autostrada A8 "Milano-Laghi", dal comune di Baranzate e ad ovest dalla S.p. 46 "Rho-Monza". Qui l'area tocca il grande comparto del polo fieristico esterno di Rho-Però che si sviluppa a sud della ferrovia.

Per ciò che concerne l'assetto proprietario (fonte il Sole 24 Ore - 2 aprile 2008), la porzione maggiore dell'area, di 640mila mq, appartiene a Fondazione Fiera Milano, i comuni di Milano e Rho dispongono di 305mila mq, le Poste Italiane di 80mila ed, infine, la società Belgioiosa (gruppo Cabassi) è proprietaria di 255mila mq.

In base all'accordo con il Comune sottoscritto nel luglio 2007 entro 18 mesi dalla conclusione dell'Expo, Belgioiosa riotterrà la piena disponibilità di 150mila metri quadrati del fondo, 105mila in meno rispetto all'estensione attuale che però ha destinazione urbanistica agricola. A partire dal 2016, quando saranno state smantellate le strutture temporanee dell'Expo, Cabassi potrà edificare con un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,5-0,6 mq/mq, con il solo divieto di realizzare attività produttive insalubri.

Per diventare operativo l'accordo è vincolato all'approvazione di un piano urbanistico attuativo che contempli la destinazione a verde e parco urbano di una superficie minima, pari alla metà dell'attuale superficie territoriale.

Il master plan dell'Expo 2015 prevede un'area "rossa" di oltre un milione di metri quadrati destinata direttamente alla manifestazione (con accesso a pagamento) e un'area "blu", di pari dimensioni, dove verranno realizzate tutte le opere accessorie alla manifestazione stessa. Il perimetro "blu" comprende in gran parte l'ambito della Fiera oltre ad altre rilevanti proprietà quali, ad esempio, l'area Camfin di 120mila mq. Come già anticipato, il villaggio dell'Expo verrà ospitato all'interno della limitrofa area di Cascina Merlata, di proprietà della EuroMilano srl.

Terminata l'Expo gli edifici e le strutture permanenti verranno destinati al pubblico utilizzo, mentre quelli temporanei saranno abbattuti a spese del Comune di Milano. Di conseguenza una delle questioni di più stretta attualità per l'immediato futuro è la definizione delle funzioni pubbliche cui dovranno essere destinate le strutture dell'Expo, oltre alla vocazione complessiva dell'area per la città.

### Prospettive per il mercato immobiliare e per gli investimenti nelle costruzioni

Con l'assegnazione dell'esposizione universale a Milano, l'impatto economico sul mercato immobiliare e sul settore delle costruzioni sarà senza dubbio di grandissimo rilievo. Expo 2015 rappresenta infatti per l'edilizia milanese una delle più grandi opportunità dal dopoguerra ad oggi.

Volendo entrare nel dettaglio, appare evidente che il comparto dove l'attesa di sviluppo è maggiore è quello alberghiero. L'aspettativa è duplice: se da una parte crescerà l'offerta, e quindi il numero di camere disponibili - si stima che si passerà da 23.000 posti letto a circa 26.000 - anche le performance di redditività del settore dovrebbero crescere: in particolare il TOC (tasso occupazione camere) e il RevPar (Revenue per available room, ossia i guadagni per camera disponibile). Questa crescita dei ricavi porterà ad un apprezzamento dei valori immobiliari dei prodotti alberghieri, sostenuti da un volume crescente delle transazioni, fenomeno tra l'altro già in corso.

I quasi trenta milioni di visitatori attesi per l'Expo, e quelli che verranno richiamati prima e dopo l'evento per la visibilità di cui godrà la città, porteranno Milano ad affermarsi, insieme al contesto più ampio della pianura padana, come polo turistico di prima categoria a livello internazionale.

Il comparto residenziale, non direttamente interessato dall'evento, dovrebbe essere stimolato positivamente in forma indiretta per via dei grandi progetti urbanistici che oggi stanno prendendo avvio, con un'imponente trasformazione dell'identità della città. Questi interventi avranno un impatto evidente sul sistema insediativo e sulla forma urbana, tradizionalmente monocentrica, della città. Milano si articolerà in nuove centralità urbane, anche in ambiti periferici e di prima cintura (Santa Giulia, Bovisa, aree Falck a Sesto San Giovanni, ...), secondo un processo comune ad altre importanti aree urbane mondiali. I valori immobiliari, guidati dai grandi interventi urbanistici e dalle nuove infrastrutture (in primis, le metropolitane) cominceranno a seguire nuove logiche spaziali, venendo meno l'attuale schema centripeto di crescita esponenziale verso il centro.

Il descritto effetto policentrico, unito all'afflusso di turisti ed operatori internazionali, dovrebbe trainare un aumento dei canoni delle locazioni commerciali e terziarie e dei valori immobiliari nelle aree interessate dall'indotto diretto del polo espositivo e delle strutture complementari, lungo la direttrice di sviluppo che da Milano porta a Malpensa.

Sul fronte degli investimenti, secondo Luigi Colombo, presidente dei costruttori lombardi, l'effetto Expo dovrebbe farsi sentire sempre di più nei prossimi anni, con un picco del triennio 2010-2012. Nei prossimi sette anni sono previsti investimenti infrastrutturali per oltre 14 miliardi (di cui 3,2 strettamente legati all'evento e altri 11 per opere già deliberate). Di questi, 1,2 miliardi saranno destinati alla realizzazione del sito di Rho-Però dove si terrà l'esposizione.

Per il 2014 sono da concludersi tutte le infrastrutture in programma: dalla Brebemi, alla tangenziale est esterna di Milano, alla Pedemontana. Per ciò che concerne le infrastrutture ferroviarie, sono attese l'ultimazione dell'alta velocità Milano-Bologna e Milano-Torino e, ancora, le linee della metropolitana M4 e M5.

Volendo anticipare gli effetti post evento, probabilmente per gli anni dal 2016 in poi è prevedibile un rallentamento degli indicatori economici. La ragione è da ricercare nel fatto che l'Expo, come ogni grande evento, ponendo una scadenza certa, avrà l'effetto di anticipare e concentrare investimenti e consumi, lasciando quindi una sorta di stasi per gli anni successivi.

Se si considera infatti il recente caso di Torino, si registra che dopo gli ottimi risultati ottenuti nel 2006 nel settore alberghiero con le Olimpiadi invernali, dal 2006 al 2007 il tasso occupazione camere ha fatto registrare un decremento del 27%, che ha anche scontato l'incremento dell'offerta ricettiva (+5% di camere) rispetto al passato.