

1. Trasformazioni urbane e modello di sviluppo

QUALE MILANO

Che rapporto esiste tra l'effervescenza del mercato urbano milanese e le più complessive dinamiche economiche della regione urbana? Quale modello di sviluppo e di integrazione sociale può essere supportato dai processi di trasformazione urbana intensiva e diffusa che caratterizzano l'area milanese in questi ultimi anni?

Per rispondere a queste domande è necessario riflettere intorno a due dimensioni preliminari: la prima attiene alla definizione di Milano che assumiamo come perno del ragionamento; la seconda riguarda la natura, le caratteristiche e le prospettive dei processi di mutamento insediativo in atto.

In una fase nella quale le narrazioni e gli immaginari ci consegnano una rappresentazione dinamica e positiva della città, dobbiamo partire dalla constatazione che con il termine 'Milano' nominiamo realtà molto diverse, sebbene tra loro strettamente intrecciate.¹

¹ G. Pasqui, *Raccontare Milano. Politiche, progetti, immaginari*, Franco Angeli, Milano 2018.

Milano è in primo luogo la città centrale, il comune capoluogo adagiato su una superficie ridotta (181 km², contro i 1.285 km² di Roma), ancora stretto nei suoi confini storici. È intorno a questa città che negli ultimi anni è cresciuta una narrazione molto forte, radicata anche nella storia lunga della tradizione ambrosiana, ma alimentata da un mutamento di aspettative percepito anche dagli investitori internazionali. Per alcuni osservatori questa Milano sta attraversando un momento 'magico', di cui Expo 2015 ha rappresentato l'evento inaugurale e simbolico: città dinamica e accogliente, forte delle sue università (poco meno di 200mila immatricolati, quasi 40mila addetti tra personale docente e tecnico-amministrativo) e delle sue eccellenze (finanza, moda e design, economie della cultura e della comunicazione e infine salute con le tecnologie a essa connesse). Una città a forte vocazione europea, attrattiva verso gli studenti stranieri (oltre 6mila solo al Politecnico!),² così come verso gli utenti temporanei dei molti eventi di successo, i city users, ma anche i migranti e più di recente i turisti (quasi 10 milioni nella città metropolitana nel 2018), soprattutto internazionali.

Questa Milano nel corso degli anni è mutata innanzitutto in modo incrementale, attraverso processi molecolari e meccanismi di mobilitazione sociale delle famiglie e delle imprese, più che come esito di piani o progetti unitari. Tuttavia, in questo cuore centrale della regione urbana si sono andati consolidando negli ultimi anni investimenti importanti, anche internazionali. L'acquisizione da parte del Fondo sovrano del Qatar dell'intero progetto di Porta Nuova, per un valore di mercato che secondo gli osservatori si aggira sui 2 miliardi di euro, ma anche operazioni come l'apertura dell'Apple Store in piazza Liberty, a pochi passi dal Duomo, mostrano come Milano sia tornata con forza sulla mappa sia dei grandi investitori finanziari internazionali sia delle multinazionali globalizzate. Non è un caso se l'alienazione da parte del Comune di Milano di un importante edificio a torre di sua proprietà, prossimo all'area di Garibaldi-Repubblica, abbia generato un'asta al rialzo: dalla base di 87 milioni fino ai 175, pagati dalla società Coima di Manfredi Catella.

È qui che i processi di innovazione sociale trovano terreno fertile, anche in ragione della porosità e dell'accoglienza degli spazi urbani. Anche in questa parte di città ci sono zone grigie, luoghi del disagio e del degrado (via Gola, via Bligny, le aree prossime alla stazione Centrale, per fare solo qualche esempio), ma il cuore urbano milanese sembra davvero al centro di un piccolo rinascimento, alimentato anche dal ridisegno di spazi a lungo abbandonati come la Darsena. Milano, tuttavia, non è solo questo. È anche la città mutevole che si estende, a geometria variabile, tra i confini municipali e la conurbazione dei comuni di prima e seconda cintura. È in questa città che si sono realizzate o si potrebbero realizzare alcune delle trasformazioni più importanti, ed è qui che appare più forte il contrasto tra dinamismo economico-sociale e nuove forme di diseguaglianza e fragilità.

² Nell'anno accademico 2017/2018, il totale complessivo degli studenti stranieri immatricolati negli atenei milanesi ha sfiorato i 16mila iscritti, pari al 8% della popolazione universitaria [NdR].

In questa città intermedia trovano posto grandi operazioni immobiliari (il progetto mind sull'area post-Expo, guidato dalla società australiana Landlease; gli investimenti dei colossi della grande distribuzione ad Arese, a Cinisello Balsamo e a Segrate; operazioni di rilocalizzazione di funzioni pregiate come quelle ospedaliere a Ronchetto sul Naviglio o nelle aree Falck di Sesto San Giovanni), ma anche le vecchie e nuove periferie, nelle quali si annidano la fragilità sociale ed economica e le 'culture del rancore', di cui Aldo Bonomi parlava già dieci anni fa. In questa città intermedia, che travalica i confini comunali, i luoghi della crisi sociale sono cambiati rispetto alle geografie della città 'pubblica' e dei grandi quartieri popolari a cui ci eravamo abituati. Le dinamiche sociali e demografiche più preoccupanti non riguardano più solo le enclaves di Corvetto, Gratosoglio, Quarto Oggiaro o di San Siro,³ ma anche i quartieri privati della Crocetta a Cinisello Balsamo o del Satellite a Pioltello.

In questa 'Milano di mezzo' dunque si sovrappongono dinamiche e processi differenziati, e talvolta contraddittori, nei quali viene meno anche la leggibilità della composizione sociale e delle culture politiche. Non è un caso che nelle ultime elezioni politiche generali (marzo 2018) proprio qui si sia manifestata con più nettezza la divaricazione tra le forze della sinistra e del centro sinistra e i ceti popolari.

Milano è poi una grande regione urbana che importanti studi⁴ definiscono post-metropolitana. Si tratta di un'area urbanizzata integrata che è al centro della piattaforma produttiva lombarda, nella quale l'equilibrio e le complementarità tra città capoluogo e regione hanno rappresentato a lungo uno straordinario vantaggio competitivo. È la 'terra degli ossimori' di cui parlava già molti anni fa Giancarlo Consonni,⁵ nella quale Milano non è mai stata 'altro' dalle filiere produttive collocate a nord e a sud della linea delle risorgive.⁶

Questa Milano si estende tra la fascia pedemontana (Novara, Varese, Como, Bergamo) e la pianura irrigua (Pavia, Lodi, Piacenza) e si struttura su un complesso contesto di interrelazioni, di reti lunghe e corte, di relazioni economiche tra filiere e clusters territoriali. Proprio rispetto a queste reti è possibile riconoscere, negli ultimi anni, un rischio di divaricazione tra città e regione, tra Milano e il suo territorio, sul quale torneremo tra poco.

Questa grande regione, a sua volta, è parte di un contesto urbano allargato (una mega-city region, per dirla con Peter Hall), che si estende (almeno) da

³ F. Cognetti, L. Padovani, *Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa*, Franco Angeli, Milano 2018.

⁴ Cfr. A. Balducci, V. Fedeli, F. Curci, *Metabolismo e regionalizzazione dell'urbano. Esplorazioni nella regione urbana milanese*, Guerini e Associati, Milano 2017 e Eid., *Post-Metropolitan Territories: Looking for a New Urbanity*, Routledge, London 2017.

⁵ G. Consonni, G. Tonon, *La terra degli ossimori. Caratteri del territorio e del paesaggio della Lombardia contemporanea*, in *Storia d'Italia. Le regioni dall'Unità a oggi. La Lombardia*, a cura di D. Bigazzi e M. Meriggi, Einaudi, Torino 2001, pp. 51-187.

⁶ A. Lanzani, *Il territorio al plurale. Interpretazioni geografiche e temi di progettazione territoriale in alcuni contesti locali*, Franco Angeli, Milano 1991.

Torino a Venezia, secondo logiche di complementarietà e di competizione nelle quali giocano un ruolo essenziale programmi infrastrutturali e snodi funzionali. Infine, come mostrato da tempo nel lavoro di indagine promosso proprio dalla Camera di Commercio di Milano,⁷ Milano è porta dei flussi globali, città-connettore collocata in reti internazionali che travalicano la prossimità geografica e che mobilitano investimenti finanziari significativi, ma anche flussi di capitale umano qualificato.⁸ L'ipotesi che vorrei sottoporre all'attenzione è che le complementarità e le sinergie tra le molte Milano non sono garantite e potrebbero venire meno, a fronte di un insieme di rischi molto rilevanti.

QUALE TRASFORMAZIONE

La seconda dimensione del ragionamento riguarda le forme materiali della trasformazione urbana. In questa sede vorrei concentrare l'attenzione su alcuni processi, che mi sembrano particolarmente rilevanti per ragionare sul nesso tra trasformazione fisica del territorio e modello di sviluppo socio-economico, e che presentano flessioni diverse nelle molte Milano a cui abbiamo appena fatto riferimento.

La prima famiglia di processi riguarda le conseguenze sulle grandi trasformazioni urbane della crisi strutturale del mercato immobiliare che ha preso le mosse alla fine degli anni Dieci e che ancora oggi manifesta i suoi effetti. Dalla seconda metà degli anni Novanta del XX secolo ai primi anni Duemila, nel contesto milanese è stato avviato un numero rilevante di grandi progetti urbani unitari, prevalentemente su aree industriali dismesse e sottoutilizzate. Per citare solo i più importanti: Porta Nuova sull'area Garibaldi-Repubblica, City Life sul sedime della antica Fiera di Milano, Pirelli-Bicocca, gli ex gasometri di Bovisa, il Portello, Rogoredo Montecity, Ercole e Magneti Marelli tra Milano e Sesto San Giovanni, i Programmi di riqualificazione urbana sulle aree Maserati, om e Certosa, oltre a un numero significativo di Programmi integrati di intervento su altre aree di dimensioni anche più piccole. A queste trasformazioni avviate sul territorio del comune di Milano si sono accompagnate le grandi operazioni a Sesto San Giovanni, sulle aree Falck; ad Arese, sulle aree Alfa Romeo; a Rho-Pero, con il trasferimento della nuova Fiera, ma anche in moltissimi altri comuni.

Gli anni successivi al contagio della crisi finanziaria americana del 2008 hanno visto un forte rallentamento degli investimenti e una drammatica incapacità da parte di operatori e amministrazione pubblica di portare a compimento alcuni tra questi grandi progetti urbani unitari. Mentre i progetti centrali di maggiore successo (a partire da Porta Nuova) sono diventati icone

⁷ M. Magatti *et alii*, *Milano nodo della rete globale. Un itinerario di analisi e proposte*, Bruno Mondadori, Milano 2005; *Progetto Milano. Idee e proposte per la città di domani*, a cura di M. Magatti e G. Sapelli, ivi, 2012.

⁸ M. Bolocan Goldstein, *Geografie del Nord*, Maggioli, Santarcangelo di Romagna 2017.

dell'effervescenza milanese, molte altre operazioni, soprattutto quelle collocate nelle aree periferiche del comune di Milano o nei comuni limitrofi, restano al palo. Alcuni progetti sono stati profondamente modificati in corso d'opera e sono in attesa di completamento (Falck, Bovisa, Alfa Romeo ad Arese ecc.) e altri ancora presentano le caratteristiche di progetti interrotti, nei quali i problemi finanziari e operativi per giungere a un completamento appaiono ancora oggi estremamente rilevanti (Rogoredo, Porta Vittoria e altri).

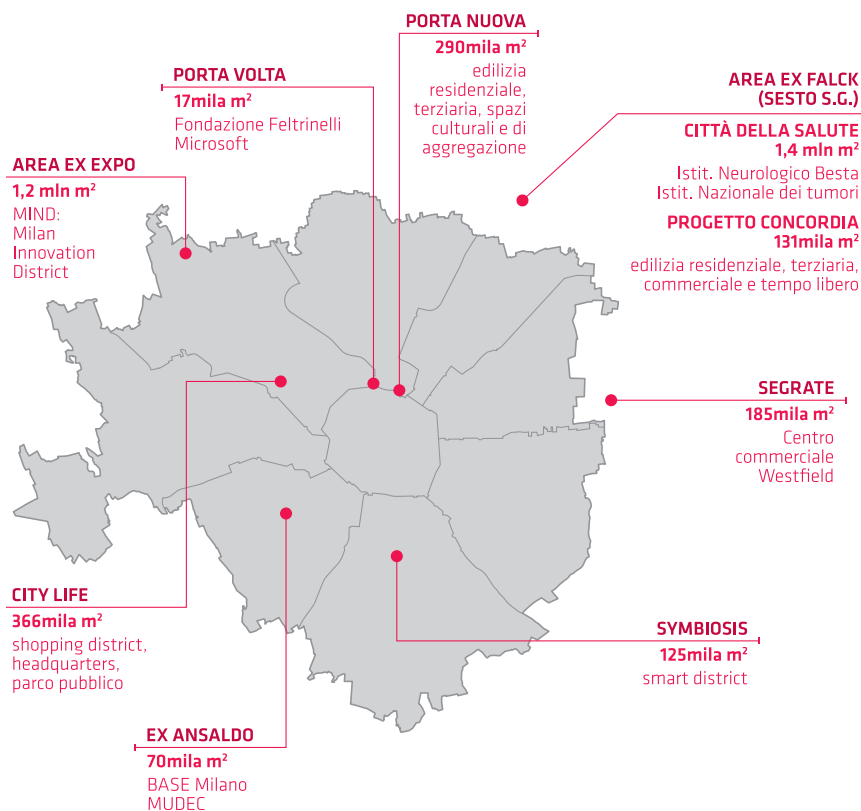


FIGURA 1 – Principali progetti di rigenerazione urbana nella città e nell'area metropolitana di Milano

Fonte: elaborazione Studi, Statistica e Programmazione

Le ragioni di questi fallimenti sono diverse nei vari casi e comunque molteplici, essendo connesse alla crisi del mercato urbano, alla fragilità di alcuni degli sviluppatori coinvolti, alla complicazione e farraginosità delle procedure amministrative, ai problemi connessi con le bonifiche, alla mancanza di funzioni pubbliche trainanti. Quel che è certo è che a fronte di una forte attrattività urbana, permane il rischio del cumularsi di un'offerta residua di aree.

Questo rischio è per molti aspetti acuito dalla recente immissione sul mercato di altre aree disponibili alla trasformazione, questa volta pubbliche o comunque di proprietà di soggetti pubblici (anche se in alcuni, casi, come per le Ferrovie, operanti in regime di diritto privato). Se l'insostenibile offerta residua di trasformazioni 'interrotte' va governata con cura, a essa si affianca la recente

disponibilità di nuovi ambiti di trasformazione, oggetto di strumenti di attuazione differenziati: scali, caserme e aree militari, aree mercatali. Si tratta di tre tipologie di aree diverse tra loro e molto differenti dai grandi recinti industriali dismessi. Queste aree hanno tuttavia qualcosa in comune: sono parte integrante dell'armatura urbana dei grandi servizi e delle grandi funzioni pubbliche che tra Ottocento e Novecento ha definito la fabbrica urbana nei suoi tratti caratterizzanti. Le aree di interscambio merci entro il sistema ferroviario, le caserme e le aree mercatali sono state parte integrante dell'armatura funzionale della città.

Si tratta di un patrimonio imponente (oltre 2,5 milioni di m2 di superficie), in condizioni differenti e con problemi diversi di riuso e recupero. Tuttavia, queste aree in generale costituiscono importanti cesure nella città, ma in prospettiva potrebbero consentire nuove relazioni tra quartieri e ambiti urbani.

La recente approvazione dell'Accordo di programma per il riuso degli scali, l'avvio del processo di alienazione e riuso di alcune caserme (a partire dalla Montello in piazza Firenze e dalla Mameli in prossimità della Manifattura Tabacchi), la difficile operazione di rigenerazione dell'area mercatale nel quadrante di sud-est della città evidenziano la centralità di queste aree per le strategie urbane. Ciò non deve sorprendere: scali ferroviari (e porti), caserme e mercati sono stati oggetto di alcune delle più importanti operazioni urbanistiche degli ultimi anni in molte città europee.⁹

Un secondo aspetto che mi sembra importante sottolineare è che Milano e il suo territorio non sono solo cambiati attraverso la realizzazione di grandi progetti urbani. Ancor più rilevante è stata una trasformazione diffusa, che ha interessato parti di città (quartieri, quadranti) che hanno subito una metamorfosi incrementale fatta di edificazione di sottotetti e di rialzi degli edifici, di cambi di destinazione d'uso, di riusi molecolari di immobili produttivi e artigianali, di riqualificazione di spazi residenziali che hanno anche condotto a processi di parziale gentrificazione.

Si tratta di fenomeni che hanno interessato sia parti di città più centrali (l'Isola, le aree tra Porta Romana e Porta Vittoria, i quartieri alle spalle della stazione di Porta Genova) sia aree più lontane dal centro (Lambrate, via Mecenate, l'area a nord di piazzale Loreto).

Gli attori fondamentali di questi processi di trasformazione diffusa sono state le imprese, soprattutto in filiere quali la moda, il design, le economie dell'arte e della cultura, i professionisti, i creativi, i cosiddetti makers, ma anche operatori immobiliari e famiglie, lungo una linea di mutamento urbano che ha caratterizzato molte delle più dinamiche città europee.

Si è trattato di processi spesso spontanei e 'dal basso', non pianificati e solo in parte governati, con alcune conseguenze critiche sulla qualità dei servizi e degli spazi aperti, delle relazioni e delle prestazioni di spazi caratterizzati da profonde metamorfosi funzionali. D'altra parte, queste aree hanno anche

⁹ Cfr. *Le grandi trasformazioni urbane. Una ricerca e un dibattito per gli scali milanesi*, a cura di L. Montedoro, Fondazione OAMI 2017.

presentato caratteri fortemente dinamici e sono parte integrante dell'attrattività di Milano in questo ciclo economico e simbolico.

In che modo i processi di trasformazione diffusa e intensiva hanno intercettato il riassetto delle economie urbane? Per rispondere a questa domanda è necessario osservare che tanto i processi di trasformazione intensiva, legata al riuso delle grandi aree industriali dismesse, quanto la trasformazione diffusa e molecolare hanno ridefinito e riorganizzato i rapporti tra attività economiche, filiere produttive e città.

Ciò è avvenuto in almeno tre direzioni, tra loro interagenti. In primo luogo, alcune filiere innovative (non solo la moda e il design, ma anche la salute, l'economia della cultura e dell'arte, la ricerca spesso connessa con le attività universitarie, per fare solo alcuni esempi) hanno delineato una nuova geografia e un'inedita territorializzazione degli spazi della produzione. Le strategie spaziali di ospedali, università e istituzioni culturali (di natura sia pubblica che privata) sono state spesso il motore decisivo delle maggiori operazioni di trasformazione urbana (si pensi alla centralità delle università come attori urbani e immobiliari), anche in ragione della capacità di mobilitazione di investimenti ingenti che spesso sono preclusi alle amministrazioni locali.

In secondo luogo, alcune grandi imprese di settori tradizionali e molto solidi (banche e finanza, terziario avanzato e servizi alle imprese) si sono riorganizzate nello spazio urbano e metropolitano, spesso sostenendo direttamente le operazioni più significative di trasformazione (è il caso delle assicurazioni nell'area della Fiera o di una grande impresa bancaria a Porta Nuova).

In terzo luogo, il settore della grande distribuzione, pur in profonda trasformazione, rappresenta ancora un investitore privilegiato negli ambiti di trasformazione di grande e media taglia, spesso rappresentando la funzione di traino di operazioni urbanistiche imponenti, guidate anche da grandi operatori internazionali (Auchan, Westfield).

Sul fronte delle attività produttive, esse rimangono insediate nella regione urbana, ma stanno ridefinendo e reinventando modalità di organizzazione spaziale e forme di territorializzazione. In questo contesto i nuovi luoghi del lavoro (come i coworking), i nuovi laboratori urbani e *maker spaces* rappresentano certamente un elemento significativo dal punto di vista simbolico, ma il loro impatto socio-economico e spaziale è ancora in larga misura da verificare.

TRASFORMAZIONI, SPAZI, ECONOMIE

Queste dinamiche della trasformazione devono essere necessariamente intrecciate ai processi economici e sociali in atto, restituiti per esempio in questo stesso volume e nei volumi precedenti di *Milano Produttiva*. La lettura delle dinamiche strutturali del contesto metropolitano milanese ci consegna infatti alcuni elementi rilevanti per l'interpretazione dei mutamenti in atto nei «territori della produzione».¹⁰

In primo luogo, l'area milanese si presenta come un contesto caratterizzato da un'economia urbana diversificata, caratterizzata da segmenti nei quali la conoscenza è un fattore produttivo fondamentale, ma con forti tendenze alla polarizzazione. Questa polarizzazione ha due facce. La prima è la crescita del divide che separa settori (spesso di nicchia) ad alto valore aggiunto e knowledge intensive da un'economia dei servizi a bassa intensità di tecnologia e di capitale, ma anche *labour intensive* (logistica e commercio, servizi alla persona, servizi di cura, ristorazione, attività connesse alle nuove economie del turismo e così via).

La seconda è la progressiva divaricazione tra l'economia urbana della città centrale (comprensiva anche della quasi totalità dei comuni di prima cintura, pienamente integrati da questo punto di vista al core metropolitano) e quella della piattaforma regionale. La persistenza di contesti nei quali il ruolo delle economie manifatturiere esposte ai mercati internazionali è ancora significativa appare sempre più concentrata in alcune aree del territorio della regione urbana, ed evidenzia dunque una vera e propria divergenza tra la struttura produttiva milanese e quella regionale.

Questi processi di polarizzazione e diversificazione, se guardati a livello strutturale e osservati in termini quantitativi, ci consegnano una situazione nella quale le forme di produzione neo-artigianale, basate sulla sperimentazione microimprenditoriale di tecnologie manifatturiere flessibili e innovative a elevata intensità di conoscenza, costituiscono una nicchia certamente interessante ma poco significativa nel quadro complessivo dell'economia urbana, sia dal punto di vista dell'occupazione che sotto il profilo del valore aggiunto prodotto.

Inoltre, i mutamenti strutturali del mercato del lavoro consegnano una progressiva crescita delle diseguaglianze, in termini di distribuzione del reddito, e un aumento impressionante delle forme di individualizzazione e precarizzazione dei rapporti di lavoro, con rischi molto forti, e già visibili, di tenuta del tessuto sociale. Questa fragilità ha anche una geografia ben definita, concentrandosi nelle vecchie e nuove periferie ma anche al di fuori del core urbano.

Le attività di produzione, che pure continuano ad avere un ruolo importante nella regione urbana e in alcuni settori (lungo l'asse del Sempione, in alcune aree del lecchese e del bergamasco, in alcune parti della Brianza milanese, per

¹⁰ V. Cappelletti, G. Pasqui, *Economie urbane, spazio e struttura produttiva: il caso milanese*, in *Territorio e produzione*, a cura di C. Bianchetti, Quodlibet, Macerata (in corso di pubblicazione).

fare alcuni esempi), anche in ragione delle modalità di riassetto e riorganizzazione della produzione (customizzazione, *just in time*, *lean production*), finiscono per collocarsi in prossimità di infrastrutture viabilistiche che permettano flussi continui di materie prime e prodotti intermedi ed elevata accessibilità. Nella città centrale, e sicuramente nei confini del comune di Milano, sembra illusorio immaginare che una nuova stagione manifatturiera possa far crescere la domanda di spazi di dimensioni significative. D'altra parte, non saranno certamente le pure interessanti esperienze dei *fab lab* e più in generale dei maker spaces¹¹ a garantire una domanda significativa di spazi in relazione per esempio alle ultime grandi aree rimaste sottoutilizzate, quelle pubbliche (ferrovie, mercatali o militari).

Si tratta dunque di osservare lucidamente l'emergere di un rischio di disaccoppiamento tra le economie emergenti e l'offerta di spazi, soprattutto se guardiamo alla città centrale.

Diverso è il discorso per quanto riguarda il commercio e la logistica. I mutamenti radicali delle forme del consumo (a partire dall'e-commerce),¹² e i processi di disintermediazione a essi associati, sembrano destinati a modificare alcune delle strategie localizzative delle imprese della grande distribuzione. Ciò accade da una parte attraverso la riorganizzazione delle filiere della logistica (connesse all'azione di *players* quali Amazon), e dall'altra attraverso la rilocalizzazione nei contesti urbani centrali di spazi commerciali che svolgono funzioni di vetrina nel cuore delle città. Questi processi sono già in parte in atto in alcuni recenti progetti riguardanti il centro di Milano: si pensi ancora una volta alla realizzazione dell'Apple Store in piazza Liberty. In prospettiva anche alcuni grandi *players* (per esempio IKEA) potrebbero sviluppare strategie localizzative di questa natura.

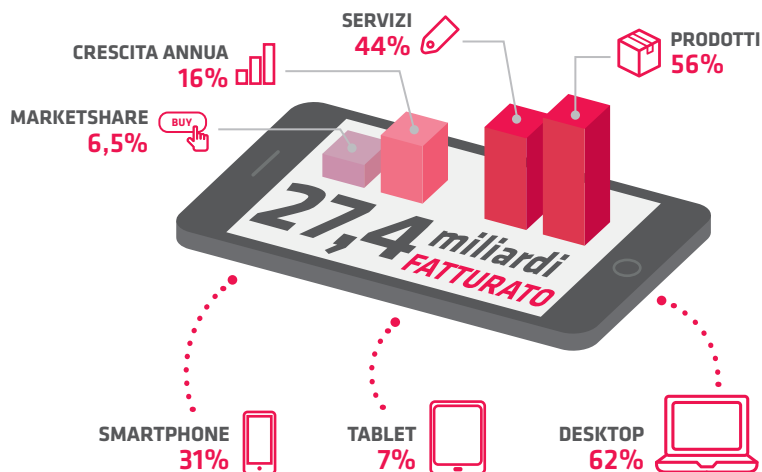
Per quanto riguarda le attività direzionali e di ricerca, a elevato valore aggiunto, spesso connesse strettamente alla presenza di grandi istituzioni della ricerca (università, istituti di ricerca, ospedali) è possibile senza dubbio riconoscere una forte dinamicità del contesto milanese, soprattutto in alcune filiere (dal biomedicale, e più in generale dalle *life sciences*, alla manifattura 4.0). Tuttavia, per la loro natura, queste attività solo in misura ridotta producono una domanda di spazi specializzati: la loro distribuzione spaziale nel tessuto urbano dipende da logiche diverse rispetto a quelle definite dai vincoli posti dalle attività manifatturiere tradizionali, ma trae beneficio dal rapporto con specializzazioni produttive presenti sul territorio che siano in grado di industrializzare l'innovazione.

¹¹ Cfr. *Maker e città. La rivoluzione si fa con la stampante 3D?*, a cura di M. D'Ovidio e C. Rabbiosi, Fondazione Giangiacomo Feltrinelli, Milano 2017.

¹² *Sweco's Annual Report 2018* (www.swecogroup.com).

FIGURA 2 – L'e-commerce in Italia nel 2018: domanda per genere di device, composizione del fatturato per tipologia di acquisto, crescita annua e marketshare rispetto al totale del commercio B2C

Fonte: elaborazione Studi, Statistica e Programmazione su dati Osservatorio eCommerce B2C Netcomm – School of Management Politecnico di Milano



Nel complesso, i mutamenti strutturali in atto nell'area milanese, sia sul fronte della composizione dimensionale e settoriale sia dal punto di vista della riorganizzazione delle pratiche della produzione e dei mercati del lavoro, confermano una sovrapposizione di processi spesso contraddittori, le cui conseguenze dal punto di vista spaziale sono multiple e irriducibili a immagini unitarie.

I processi di polarizzazione economica, sociale e geografica (tra Milano e il suo territorio; tra contesti altamente urbanizzati, congestionati e a forte densità e aree maggiormente supportate dal punto di vista logistico e infrastrutturale; tra mercati del lavoro contigui ma assolutamente non comunicanti) pongono dunque problemi in parte inediti alle strategie spaziali per la produzione e alle politiche pubbliche.

DUALISMI POSSIBILI: LE SFIDE PER LE POLITICHE

Se proviamo a tornare ora alle domande di apertura, relative alla connessione possibile tra effervescenza del mercato immobiliare e dinamiche economiche della regione urbana, possiamo identificare le sfide del governo della trasformazione spaziale in tre diverse declinazioni.

La prima ha a che vedere con il dualismo possibile tra Milano e il suo territorio, tra una città centrale dinamica e un contesto regionale nel quale la crisi economica ha prodotto effetti permanenti sulla produttività e sull'innovatività di settori e filiere tradizionalmente forti. La seconda è connessa alla produzione di clivaggi interni al tessuto del cuore metropolitano, in ragione di un crescente aumento delle disuguaglianze sociali e spaziali che restituisce un'immagine inedita di un mercato del lavoro duale (tra terziarizzazione alta e bassa) e di una società che distribuisce poco e male la ricchezza prodotta. La terza riguarda infine la crescente disgiunzione tra una città 'pubblica' sempre più in sofferenza (si pensi all'intrattabilità del tema, recentemente sollevato da

Antonio Tosi, delle case per i più poveri;¹³ o al degrado crescente dello straordinario patrimonio del welfare materiale prodotto nel corso del XX secolo) e una città privata attrattiva e 'vibrante'.

Sullo sfondo di queste sfide, il rischio è che la ripresa di dinamiche immobiliari accelerate e concentrate soprattutto nelle aree più centrali della regione urbana non sia in grado di supportare strategie pubbliche capaci di sostenere nuove economie urbane, che assumano decisamente come orizzonte di senso il disaccoppiamento tra crescita insediativa e sviluppo economico e sociale.

In altre parole, le pur meritorie iniziative di sostegno delle pratiche di innovazione sociale non sono sufficienti. È indispensabile contemporaneamente riprendere una stagione di politiche pubbliche che siano in grado di mobilitare risorse e intelligenze in grado di sostenere azioni di carattere redistributivo, capaci anche di convogliare una quota della rendita generata dalla trasformazione urbana verso le aree più disagiate.

Promuovere insieme inclusione e innovazione non è facile. Tuttavia, se vogliamo ridurre le divaricazioni possibili, abbiamo bisogno di un'azione concentrata su progetti integrati, che tengano insieme azioni materiali e immateriali, che siano realistici e non velleitari e che siano in grado di intercettare la domanda degli abitanti e di non dimenticare i soggetti più deboli. Per far questo è innanzitutto necessaria una pubblica amministrazione abilitante, capace di non lavorare in modo settoriale e di riconoscere opportunità e occasioni. Tuttavia, è inutile nasconderselo, servono anche ingenti risorse pubbliche, senza le quali il rischio di un'ulteriore polarizzazione sociale e spaziale diventa sempre più forte. La trasformazione urbana, in particolare nelle aree maggiormente a rischio, non può che essere in prima istanza cura e progetto della città pubblica. Tutte le città italiane, e Milano tra queste, hanno bisogno di un grande programma di opere di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio del welfare materiale, non solo promuovendone la messa a valore, ma anche incoraggiandone usi capaci di attivare pratiche di innovazione sociale. D'altra parte, la trasformazione urbana deve partire dal ripensamento delle vecchie e nuove periferie, che per la loro collocazione nei processi di urbanizzazione possono ambire a diventare nuove centralità.

La necessità di temperare inclusione e innovazione si richiama anche a una lunga tradizione civica ambrosiana. D'altra parte, è una sfida molto difficile: sulla capacità di limitare i possibili *trade-off* e di interpretare in modo lungimirante questa doppia narrazione si gioca il destino della città.

¹³ A. Tosi, *Le case dei poveri*, Mimesis, Milano 2017.

