

7.

Rigenerazione urbana in tempo di crisi

Milano e l'incerta sostenibilità del modello spaziale di sviluppo

Promuovere la rigenerazione urbana come orizzonte operativo per l'insieme di pratiche riconducibili al governo del territorio è qualcosa di più di una messa a terra di mosse e decisioni che si susseguono in ordine sparso, implicando la sua coerente assunzione una certa radicalità di opzioni su vari fronti. Questo aspetto problematico può orientare uno sguardo anche su Milano e la sua regione urbana, in particolare se confrontiamo il recente rafforzamento di tale prospettiva con la stagione che abbiamo alle spalle. Negli ultimi 15 anni Milano ha infatti particolarmente beneficiato di una globalizzazione spinta delle relazioni economiche e culturali centrata prevalentemente sulle città, e tale risultato è stato conseguito malgrado i gravi contraccolpi sociali determinati dalla crisi economica e finanziaria mondiale innescata dalla vicenda dei *subprime* statunitensi nel 2007 e amplificata dalle misure di austerità pervicacemente perseguite dall'Unione Europea negli anni successivi.

Anche in forza di importanti flussi di spesa pubblica – si pensi solo a quelli mobilitati per l'organizzazione dell'Expo 2015 – Milano è riuscita dunque a consolidare la propria posizione nella rete urbana mondiale e a convogliare

un notevole volume di investimenti immobiliari in aree centrali e semicentrali della città. Su questo ciclo di “rinascita” caratterizzato da una spiccata concentrazione urbana dello sviluppo a scapito delle località della più ampia regione metropolitana, impatta l’impressionante e drammatica sequenza di eventi critici di portata mondiale: da quello pandemico, scoppiato a Wuhan nel 2019 e tuttora in corso, al più recente conflitto causato dall’invasione militare russa in Ucraina, con effetti dirompenti sugli equilibri geopolitici e geo-economici alle diverse scale. Il tutto nel quadro di una drammatica crisi ambientale che segna il mondo attuale e impone un ripensamento radicale tanto dei modi dello sviluppo, quanto dei suoi paradigmi interpretativi.

La combinazione complessa di queste dinamiche pone interrogativi di fondo sull’evoluzione della società globale e sull’emergere di una differente morfologia del mondo che esulano da queste note;¹ ciò che tuttavia pare difficile negare è che l’insieme di tali dinamiche contraddittorie abbia implicazioni importanti per una realtà urbana milanese così sensibilmente esposta, ma pure intenzionalmente rivolta verso le dinamiche dello spazio-mondo. Torneremo tra breve su queste “geografie milanesi” in fase di riconfigurazione sotto l’urto pandemico, ma è opportuno anticipare che tale approccio implica, necessariamente, che si collochi l’evoluzione del territorio milanese nel quadro delle tendenze critiche emergenti. E tali tendenze – per quanto incerte e di non semplice decifrazione nelle ricadute spaziali – si mostrano in tensione esplicita rispetto al ciclo economico-territoriale che abbiamo alle spalle (quello “neoliberista” e “globalista”, per intendersi) e agli stessi presupposti che lo hanno sostenuto: si pensi al nesso competitività-innovazione esibito a fattore determinante di una crescita agglomerata trainata dalle principali città mondiali.² In un quadro critico di tale portata, nel quale l’instabilità sistemica mina ogni certezza sulle condizioni quantitative e qualitative dello sviluppo – non ultimo quello generato e incorporato proprio nelle principali realtà urbane – le presenti note proveranno a presentare e discutere alcune recenti tendenze

¹ Su quanto la crisi pandemica sia foriera di rilevanti effetti sulle condizioni spaziali che segnano lo sviluppo urbano e regionale, cfr. M. Bolocan Goldstein, *Spazialità contese in una congiuntura critica del mondo. Ripensare il nesso città e territori*, «Pandora», 29 luglio 2020; S. Armondi, M. Bolocan Goldstein, *Geografie dell’urbano e il mondo di ieri*, «Planum», vol. 14 (2021), 1-2, pp. 38-41. Si veda anche: E. Campanella, F. Profumo, *Cambiano le gerarchie urbane ma le città non moriranno*, «Corriere della Sera», 26 settembre 2020.

² Su tale prospettiva insiste un’influente letteratura d’oltreoceano la cui importazione consiglierebbe qualche cautela in ordine alle profonde differenze tra il contesto statunitense e l’Europa. Cfr. E. Glaser, *Triumph of the city. How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*, Penguin Books, Londra, 2011. E. Moretti, *New geography of jobs*, Mariner Books Edition, New York, 2012; B. Katz, J. Bradley, *The metropolitan revolution. How cities and metros are fixing our broken politics and fragile economy*, Brookings Institution Press, Washington D.C., 2013.

del cambiamento milanese per porre l'attenzione sul tema della sostenibilità complessiva del "modello spaziale"³ di crescita perseguito da Milano.

MILANO NELLA GLOBALIZZAZIONE: UNA "RINASCITA URBANA" CENTRIPETA

A fronte di processi di sviluppo economico-territoriale le cui dimensioni hanno da tempo superato i confini della Città metropolitana – i 132 comuni oggi istituzionalmente aggregati a quello di Milano – contribuendo a delineare configurazioni insediative aperte di tipo megapolitano e interregionale,⁴ esito di processi di "regionalizzazione del fenomeno urbano" in corso da tempo;⁵ la cosiddetta "rinascita" milanese più recente ha invece prevalentemente riguardato il cuore metropolitano. Tale processo si è tradotto in una ri-centralizzazione spinta degli investimenti economici, infrastrutturali e immobiliari che, se da un lato ha assicurato il recupero di ruolo simbolico e materiale della città, ha peraltro marcatamente contribuito a rafforzare vecchie e nuove asimmetrie interne alla città centrale, come nello spazio metropolitano e regionale.⁶

Della metamorfosi globale di Milano hanno innanzitutto beneficiato quei segmenti economici e sociali che hanno saputo (e potuto) rispondere attivamente alla decisa apertura internazionale della città: si pensi, in particolare, alle imprese legate all'export o all'insieme di servizi e produzioni che sostengono la cosiddetta economia degli eventi; in ciò esaltando il ruolo delle *élite* acculturate e cosmopolite che abitano nei quartieri gentrificati della città. Diversamente, i segmenti che hanno operato prevalentemente sui mercati locali/interni, in cui la concorrenza di prezzo diviene il fattore primario di competitività, sono stati maggiormente esposti ai colpi della crisi economica

³ Si preferisce la definizione di "spaziale" piuttosto che "territoriale". Tale termine sembra più comprensivo, riferendosi sia alla dimensione più propriamente territoriale delle trasformazioni urbane e dei rapporti tra centri e periferie nella regione metropolitana sia alla dimensione reticolare e funzionale delle relazioni intrattenute dalla città nello spazio-mondo e nel reticolo urbano mondiale. È opportuno precisare che tale distinzione tra spazialità reticolari e territoriali ha valenza analitica: le une, infatti, non si danno senza implicazioni di varia consistenza e natura sulle altre; essendo tale aspetto essenziale per cogliere la grana complessa del mutamento urbano.

⁴ Cfr. E. Turri, *La megalopoli padana*, Marsilio, Venezia, 2000; P. Perulli (a cura di), *Nord. Una città-regione globale*, il Mulino, Bologna, 2012; A. Balducci, V. Fedeli, F. Curci, *Post-metropolitan territories. Looking for a new urbanity*, Routledge, Abingdon-New York, 2017.

⁵ Cfr. M. Bolocan Goldstein, *Geografie del Nord*, Maggioli, Rimini, 2017.

⁶ Cfr. G. Pasqui, *Trasformazioni urbane e modello di sviluppo*, in Camera di commercio Milano Monza Brianza Lodi, *Milano Produttiva 2019*, pp. 161-171.

globale. In questo contesto emergono forme di “metropolizzazione povera”⁷ che caratterizzano le periferie urbane e quelle località metropolitane che offrono condizioni di vita meno care.

Dal punto di vista occupazionale si tratta di attività prevalentemente di servizio a minor valore aggiunto, rivolte sia alle imprese sia alle persone, che alimentano i segmenti più fragili e meno stabili del mercato del lavoro (in primo luogo lavoratori stranieri nelle mansioni meno qualificate, ma anche giovani talvolta con elevati titoli di studio), attività nelle quali il lavoro è drammaticamente precario, vissuto con disagio e a rischio d’esclusione sociale e di povertà. Come è stato sottolineato, «la combinazione di questi processi ha fortemente acuito i divari economico-sociali e territoriali alle diverse scale, provocando fenomeni di clusterizzazione socio-spaziale tra parti di città e territorio metropolitano agiate o fluenti [...] e parti invece problematiche oppure “stanche” e invecchiate»,⁸ e tali fenomeni di decadimento sociale e di impoverimento relativo hanno investito anche porzioni non trascurabili di ceto medio urbano più tradizionale.

Il cambiamento socio-economico dell’ultimo ventennio ci restituisce dunque un’immagine del modello territoriale metropolitano assai diversa rispetto a quella della lunga fase precedente. Al consolidamento di alcune direttrici protagoniste dello sviluppo regionale di più lungo periodo (come la Brianza e la direttrice Pedemontana nel segmento più orientale, verso Bergamo e Brescia) e al rafforzamento di assi più recenti (come nel caso della direttrice sud-est milanese, verso il Lodigiano), emerge in forte discontinuità con il passato una potente ri-centralizzazione demografica e occupazionale verso il cuore metropolitano, decisamente trainata dalle dinamiche di Milano. In altri termini, per la prima volta dopo molti anni, la forza generativa e centripeta della città viene confermata nella sua evoluzione socio-economica che – malgrado le difficoltà determinate dalla crisi economica mondiale apertasi nel 2007/2008 – evidenzia la capacità di creare nuova occupazione e attrarre abitanti in controtendenza rispetto alla gran parte dei contesti territoriali della vasta regione metropolitana (figura 1).

⁷ Cfr. G. Garofoli, *Regione urbana milanese: una “metropolizzazione povera”*, in Centro Studi Pim, *Spazialità metropolitane. Economia, società e territorio*, 2016, pp. 35-36.

⁸ E. Corsi, F. Sacchi, *Milano o del muoversi delle cose. Struttura e trasformazioni socio-economiche e territoriali dal dopoguerra a oggi*, «Archivio Storico Lombardo», cXLVI (2020), pp. 23-40: a p. 34.

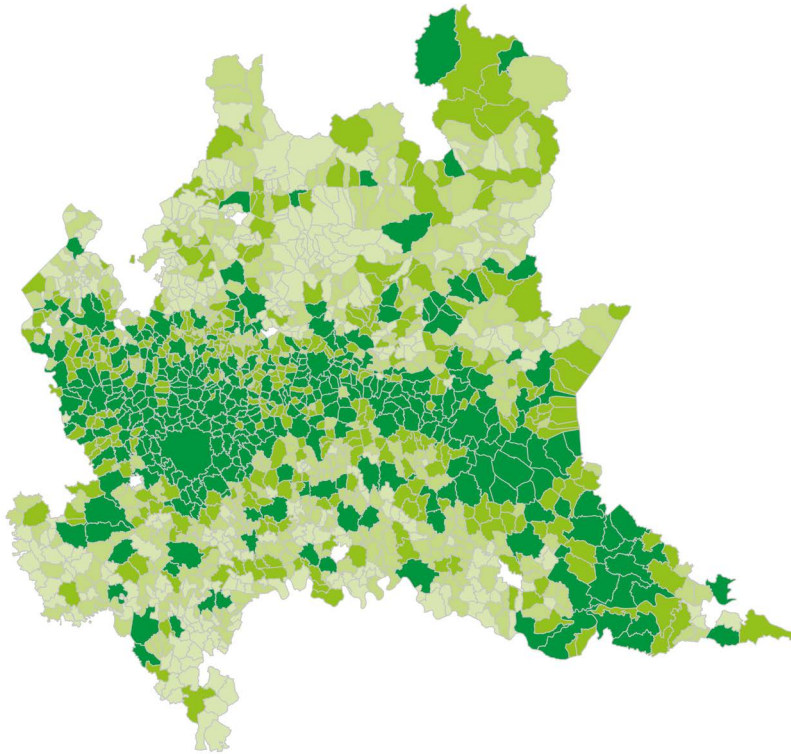
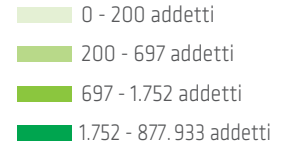


FIGURA 1 - Distribuzione degli addetti totali del settore privato

(anno 2017 - valori assoluti)

Fonte: elaborazione Centro Studi Pim su dati Istat, Archivio Asia



In questo quadro complessivo, la città è tornata dopo molti anni a crescere in termini di popolazione residente e addetti (quanto meno quelli del settore privato) a ritmi sensibilmente superiori rispetto alla media metropolitana. Un dato, quest'ultimo, che venendo spesso isolato ed enfatizzato può mettere a repentaglio una reale comprensione delle dinamiche spaziali di quella che si presenta, non da oggi, come un'articolata economia industriale e della conoscenza a base urbana-regionale, rischiando inoltre di far velo a un governo dei processi territoriali che evidenziano interdipendenze e complementarità in tensione con la perdurante "frammentazione"⁹ propria della geografia amministrativa.

⁹ Cfr. B. Dente, *Governare la frammentazione. Stato, Regioni ed enti locali in Italia*, il Mulino, Bologna, 1985.

TABELLA 1 – Popolazione residente in provincia di Milano (anni 2002, 2011, 2019 e 2020 – valori assoluti e percentuali)

Fonte: elaborazione Centro Studi Pim su dati Demo-Istat. Bilancio demografico al 31/12

Aree geografiche	Valori assoluti				Variazioni percentuali		
	2002	2011	2019	2020	2011/ 2002	2019/ 2011	2020/ 2019
Città metropolitana di Milano	2.935.908	3.095.104	3.265.327	3.241.813	5,4	5,5	-0,7
Città metropolitana senza Milano	1.691.255	1.815.156	1.859.085	1.867.231	7,3	2,4	0,4
Comune di Milano	1.244.653	1.279.948	1.406.242	1.374.582	2,8	9,9	-2,3

TABELLA 2 – Unità locali e relativi addetti del settore privato

(anno 2019/2012 – valori percentuali)

Fonte: elaborazione Centro Studi Pim su dati Istat, Archivio Asia settore privato

Aree geografiche	Variazioni % 2019/2012	
	Unità Locali	Addetti
Città metropolitana di Milano	4,7	11,7
Città metropolitana senza Milano	-0,9	2,2
Comune di Milano	8,8	19,3

In particolare, nel primo decennio degli anni Duemila, la popolazione della provincia torna a crescere, superando i 3 milioni di residenti (+5,4%); un andamento che, a fronte di un incremento del territorio metropolitano del 7,3%, evidenzia una crescita del comune centrale molto più contenuta (2,8%). Negli anni successivi al 2011, e fino alla crisi pandemica (2019), si assiste a una decisa inversione di tendenza con un vero e proprio “ritorno al centro”: Milano passa da 1.279.948 abitanti dell’inizio del periodo a 1.406.242 del 2019, una crescita del 9,9%, mentre nel restante territorio l’incremento si attesta al 2,4%. Il quadro economico e occupazionale della seconda decade degli anni Duemila conferma la potente assunzione di centralità del capoluogo: tra il 2012 e il 2019 gli addetti della città metropolitana di Milano passano da 1.401.586 a 1.565.451, ma l’incremento complessivo dell’11,7% è l’esito di una variazione che, nel capoluogo, è pari al 19,3%, mentre si ferma al 2,2% nel complesso degli altri comuni metropolitani. Una dinamica che si evidenzia in modo più esplicito nei dati relativi alle unità locali, che negli stessi anni segnano un +4,7% a livello metropolitano, ma con un tasso di variazione che sale all’8,8% nel comune di Milano e mostra invece un valore negativo nei restanti comuni (-0,9%).

L'URTO DELLA PANDEMIA SULLE POLITICHE URBANE

Per quanto impattanti in termini sociali ed economici, gli effetti compositi della pandemia su Milano necessitano ancora di valutazioni puntuali e di più saldi riscontri statistici. A questo proposito però, il calo di popolazione registrato nel comune di Milano nel corso del 2020 (-31.660 abitanti circa rispetto al 2019, pari a -2,3%) e confermato, in forma attenuata, nel 2021 (-3.000 abitanti circa rispetto al 2020, pari a -0,3%) appare un dato eloquente di una battuta d'arresto della città, potenzialmente foriera di conseguenze durature.

La pandemia sembra aver interrotto il trend di crescita demografica del capoluogo, con i residenti che calano più intensamente a Milano (tornando sotto la soglia simbolica del milione e 400mila)¹⁰ come nelle altre città capoluogo delle province lombarde, rispetto a ciò che accade nei rispettivi territori di riferimento.¹¹ Tale andamento non è evidentemente legato al solo numero di decessi a seguito del Covid-19 (il saldo naturale a Milano nel 2020 è stato pari -8.261 unità), in quanto su di esso incide particolarmente la sommatoria dei saldi migratori formali (-2.671) e, soprattutto, "informali" (-20.728). In una fase di interruzione dei flussi a livello globale, non sorprende infatti un rallentamento dei saldi migratori, che ha riguardato principalmente quell'ampia e articolata fascia di dimoranti, composta innanzitutto da studenti universitari e lavoratori non ufficialmente residenti, spesso impiegati in quelle attività segnate dalle chiusure a seguito di *lockdown*, che sfugge al dato anagrafico. Tali fasce di popolazione, per buona parte del periodo di *lockdown*, ha fatto ritorno ai propri luoghi di residenza, potendo contare sulla didattica a distanza, sul lavoro da remoto o anche solo su un consistente abbattimento del costo della vita.¹²

¹⁰ Per quanto convergenti nel segno della variazione, le fonti disponibili relative alla componente demografica del capoluogo, rappresentate da Istat (Bilancio demografico) e dal Sistema Statistico Integrato (SiSI) del Comune di Milano, mettono in luce valori diversi, principalmente in ragione della diversa metodologia di rilevazione adottata. In particolare, il dato di fonte Istat introduce nel 2020 la categoria "saldo censuario totale", che rileva la popolazione abitualmente dimorante, pur non iscritta all'anagrafe, sulla base di "segnali di vita forti" ricavati dall'incrocio di fonti amministrative, ed esclude coloro che, pur essendo formalmente iscritti all'anagrafe, non evidenziano segnali di dimora abituale.

¹¹ Tale dinamica si riscontra pure a livello metropolitano dove i peggiori saldi negativi tra iscrizioni e cancellazioni di residenti si rilevano nei principali comuni della prima cintura "allargata", che mostrano in termini percentuali valori tutti superiori alla media di -0,7% della città metropolitana.

¹² Con segnali, in questo caso, che meritano di essere interpretati: come la lieve crescita degli studenti stranieri negli atenei anche per l'anno accademico 2020/2021. Come a dire: «Continuo a investire nella reputazione delle università milanesi, senza dover sostenere gli elevati costi della vita in città!».

Risulta evidente che i problemi riscontrati drammaticamente con l'emergenza Covid-19 e alcuni segnali significativi di ritorno alle routine precedenti la pandemia dovranno essere valutate con riscontri quantitativi più ponderati, tuttavia ai fini del ragionamento che ci interessa svolgere è possibile affermare quanto l'urto pandemico abbia impattato proprio su quei vantaggi all'agglomerazione urbana che hanno sostenuto nel tempo i dinamismi della città, esibendo tale urto molteplici fattori di accentuazione di elementi di fragilità e debolezza: si pensi soltanto alle falle nella rete dei presidi socio-sanitari diffusi o – su altri fronti – alle forme intensive di organizzazione del lavoro in alcuni recenti complessi edilizi o alla rigidità nei ritmi d'uso dei vari servizi urbani e nell'offerta della mobilità. Sebbene questioni come quelle ora richiamate valgano per tutte le principali agglomerazioni urbane, non solo italiane, esse spiccano in una Milano che negli ultimi anni ha vissuto una profonda modernizzazione che presenta, da un punto di vista sociale, forti processi di polarizzazione,¹³ mentre dal punto di vista urbanistico e funzionale, rilevanti investimenti nei grandi plessi ospedalieri pubblici e privati piuttosto che in alcuni grattacieli direzionali a forte impatto simbolico.

Tale capovolgimento di fronte nelle possibili pratiche d'uso dello spazio urbano si è impresso tanto sulla percezione diffusa a livello sociale, quanto sui meccanismi di gestione della città, sfidati – questi ultimi – a un primo riadattamento spazio/temporale nei confronti della nuova condizione critica e in vista di un “nuovo ordinario”.¹⁴ Dal punto di vista più strettamente urbanistico e spaziale questa prospettiva sembra favorire un ripensamento della prossimità e delle relazioni insediative e temporali situate al crocevia tra pratiche dell'abitare, modalità di lavoro (non solo tradizionali) e forme della socialità. Emerge in questa chiave la problematica dei quartieri o, meglio, del ripensamento di Milano facendo leva sulle risorse dei diversi contesti locali, innanzitutto quelle sociali e le reti dei vari servizi alla popolazione presenti in forma diversificata nel territorio urbano come in quello metropolitano. I quartieri dunque come categoria da valorizzare, ma pure come “abito” alternativo a quello, considerato da alcuni degradante e inespressivo, delle “periferie” vecchie e nuove. Tale questione è posta come uno dei cardini di “Fare Milano”

¹³ Processi, questi ultimi, che minano alle fondamenta la teoria nota come *trickle-down*: del “gocciolamento” dall'alto verso il basso, per la quale favorire i segmenti più ricchi e privilegiati sarebbe foriero di effetti-traino sulla restante parte della società.

¹⁴ Questo il senso del documento *Milano 2020. Strategia di adattamento. Documento aperto al contributo della città*, stilato dalla Giunta del Comune di Milano nel mese di maggio a seguito del primo *lockdown* esteso a tutto il territorio nazionale, la cosiddetta “fase 1” della crisi (decretata il 9 marzo dal Governo e conclusa i primi giorni del mese di maggio). Per una riflessione più generale, cfr C. Tajani, *Città prossime. Dal quartiere al mondo: Milano e le metropoli globali*, Guerini e Associati, Milano, 2021.

– iniziativa voluta dal sindaco Beppe Sala, anche in vista del successivo confronto elettorale locale tenutosi nell'ottobre del 2021¹⁵ – e la riscoperta dei quartieri diviene un orizzonte di senso sempre più spesso evocato con l'immagine ricorrente a livello internazionale della “città a 15 minuti”.¹⁶

Come spesso accade, una crisi inaspettata e violenta consente anche di rivisitare alcuni temi già in agenda, ma rimasti nel tempo sopiti. Ne è testimonianza proprio l'attenzione riposta verso un'articolazione per quartieri della città, già immaginata dal progetto di Piano di governo del territorio (Pgt) dell'era Moratti, con l'individuazione degli 88 Nil (Nuclei di identità locali), e ora riattualizzata dalla recente variante generale del Pgt *Milano 2030*, approvata in Consiglio comunale nell'ottobre del 2019 dopo un *iter* di quasi 3 anni. Tra gli obiettivi qualificanti il piano, risalta proprio il richiamo agli 88 quartieri e la necessità di poterli “chiamare per nome” e ciò a sostegno di interventi di rigenerazione diffusa su assi e nuclei storici esterni al centro città, in relazione a un sistema di piazze pensate come porte a vocazione pedonale e alla riconquista di spazi pubblici anche per mezzo di investimenti leggeri avviati con il cosiddetto “urbanismo tattico”.

Come si può notare, a fronte di effetti potenti determinati da un'emergenza sanitaria e sociale senza precedenti, la capacità di adattamento e risposta – di contenuto e operativa – delle politiche urbane passa anche per una rivisitazione di strumenti di governo approntati nel recente passato ma in un certo senso spiazzati dalle dinamiche in corso. È certamente il caso di un Pgt che dovrà ora miscelare in modo accorto i contenuti più orientati alla crescita (e delineati sull'onda della fase espansiva trainata dall'Expo 2015) e quelli, pur presenti, ispirati da una prospettiva di riequilibrio socio-spaziale e di rigenerazione urbana più appropriata nella nuova congiuntura critica.¹⁷

Di fronte all'accelerazione impressa dalla crisi pandemica su problemi sociali e ambientali già presenti da anni, le politiche urbane hanno oggi di fronte la sfida di ripensarsi radicalmente, e di farlo a partire dall'urgenza di declinare in forma sostenibile ingenti finanziamenti pubblici previsti dal *Next Generation EU* e programmati da un Piano nazionale di ripresa e resilienza, di cui i Piani

¹⁵ L'iniziativa promossa dal Comune di Milano e coordinata da Milano & Partners (agenzia di promozione fondata insieme alla Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi) si è sviluppata nell'ottobre 2020 coinvolgendo varie istituzioni: Centro Studi Pim, Centro di ricerca Green della Bocconi, Fondazione U. Veronesi, Fondazione G. Feltrinelli, Irs, Fondazione Triulza e Politecnico di Milano.

¹⁶ Cfr. Comune di Milano, *Milano. Città a 15 minuti*, Report del Centro Studi Pim, novembre 2021.

¹⁷ Tra i vari obiettivi, il piano intende stimolare processi di riuso e rinnovamento del patrimonio edilizio degradato, in specie quello pubblico, attraverso incentivi mirati a contrastare l'abbandono e a facilitare le ristrutturazioni, accrescere la qualità edilizia e urbanistica, potenziare il mix funzionale e la presenza di servizi.

Urbani Integrati rappresentano una delle prime sperimentazioni significative (si veda in questo capitolo l'approfondimento *La rigenerazione urbana nei Piani Urbani Integrati del Pnrr*).¹⁸

IL PERMANENTE DINAMISMO DI UN MERCATO URBANO RISTRETTO

Anche durante la lunga fase critica della pandemia il mercato immobiliare milanese non ha dato segni particolari di cedimento. Se si esclude una momentanea flessione nel prezzo degli affitti e il calo relativo delle compravendite, evidentemente legati al venir meno della gran parte di *city users* provenienti dall'Italia e dall'estero, gravitanti usualmente su Milano, la tenuta del mercato è stata garantita dalle quotazioni delle nuove abitazioni e dal permanere di bassi tassi di interesse. I cantieri aperti, sebbene rallentati dal Covid-19, hanno sostenuto l'offerta prefigurando per i prossimi anni oltre 30mila nuovi appartamenti situati in prevalenza nella periferia storica della città: da Lambrate a zona Romana e Rogoredo, da Cascina Merlata a Bisceglie.

I grandi progetti e cantieri tendono dunque ad alimentare una traiettoria ormai consolidata di crescita perseguita in forma accentrata dalla città negli ultimi anni: in una Milano spazialmente contratta (poco più del 10% della superficie dell'intera Città metropolitana) si concentra da tempo il grosso delle trasformazioni, con rare eccezioni ammesse in località più esterne ormai integrate nel mercato immobiliare grazie all'estensione della rete delle metropolitane (si pensi a nord-est al progetto di trasformazione delle ex-aree Falck di Sesto San Giovanni o, a nord-ovest, alle realizzazioni in corso di Mind – *Milano Innovation District*).

All'effetto traino rappresentato emblematicamente da Expo 2015, si tenta oggi di sostituire l'orizzonte dei Giochi olimpici invernali di Milano-Cortina 2026: si pensi ai principali interventi localizzati nel quadrante sud-est della città – il villaggio olimpico situato nello scalo Romana e la nuova mega-arena di Santa Giulia-Rogoredo – ma anche alle previsioni sugli effetti moltiplicatori di tale evento sull'edificabilità potenziale di Milano nei prossimi anni.¹⁹ L'insieme delle più consistenti trasformazioni, programmate o in corso di cantierizzazione (figura 2), è solo uno dei volti del cambiamento urbanistico della città, essendo l'altro, quello “molecolare”, rappresentato dalla somma di una miriade di cantieri edilizi di media e piccola taglia, oltre a più

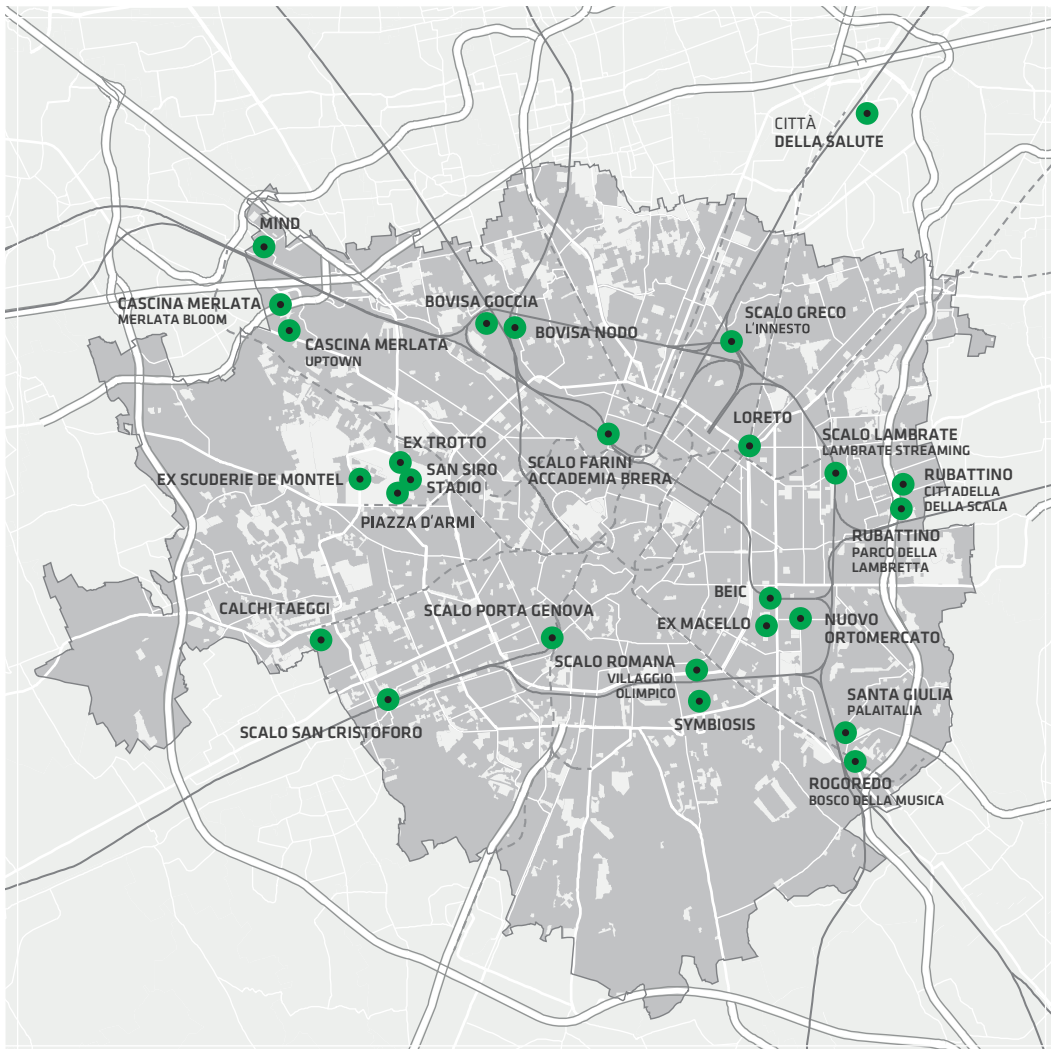
¹⁸ Un Pnrr costruito secondo logiche in gran parte avulse da una visione territoriale delle differenziate condizioni dello sviluppo del Paese, cfr. A. Coppola, A. Lanzani, F. Zanfi, *Un'Italia divisa in cinque*, «L'Espresso», 27 settembre 2020.

¹⁹ Cfr. Risanamento-Scenari immobiliari, *Olympic games 2026. Milano e Cortina sul podio immobiliare. Impatto delle Olimpiadi sulla città e sul sistema territoriale*, 2022.

di 3mila iniziative di riqualificazione energetica incentivata dal cosiddetto superbonus 110%. Una città "cantiere aperto", titolano a più riprese i quotidiani locali, nella quale una quota consistente del valore è dunque generato (e tenacemente atteso) per via immobiliare, e spesso con il sostegno di quote rilevanti di spesa pubblica incorporate in infrastrutture e opere di vario tipo (dal sistema della mobilità e delle reti tecnologiche fino a investimenti in dotazioni culturali, ospedaliere e universitarie) senza le quali molti degli investimenti privati non troverebbero affatto condizioni di sostenibilità economica.

FIGURA 2 – Principali trasformazioni urbanistiche, programmate e in corso di realizzazione (anno 2022)

Fonte: elaborazione Centro Studi Pim



In tale quadro, è difficile sottrarsi alla sensazione che la Milano globalizzata degli ultimi anni sia una piattaforma, non sempre consapevole, di un processo complessivo di produzione di ambiente costruito di eccezionale portata²⁰ nel quale le dinamiche di valorizzazione del suolo rappresentano parte integrante del processo di finanziarizzazione dell'economia mondiale. Se tale euforia immobiliare ha effetti simbolici ed economici pervasivi, mobilitando tanto l'impiego di "capitale eccedente",²¹ quanto un diffuso consenso di pubblico, i fenomeni che abbiamo richiamato influiscono pure in modo preoccupante sulla riconfigurazione delle relazioni tra spazio e società alle diverse scale dello sviluppo urbano.

APPRENDERE DALLE CRISI IN CORSO, RIPENSARSI NELLO SPAZIO

Le questioni legate alla valorizzazione delle nuove forme della rendita urbana rappresentano dunque un rilevante tema economico e politico, come pure un importante motivo riguardante la geografia dello sviluppo metropolitano e regionale. In questa chiave, continuare ad affidarsi al presunto allineamento tra sviluppo economico e crescita immobiliare senza preoccuparsi dell'ampliarsi dei divari sociali e spaziali che tale crescita contribuisce a determinare rischia di generare consistenti e duraturi effetti dannosi sulla traiettoria di sviluppo urbano. La lievitazione continua dei valori immobiliari e del costo della vita in città (oggi aggravato dalla ripresa di un'inflazione causata dalla crisi energetica innescata dalla guerra in Ucraina) merita di non essere sottovalutata: non solo per i suoi potenti effetti di polarizzazione ed esclusione sociale, ma pure – lo vogliamo sottolineare – per le ricadute in termini di gerarchizzazione tra luoghi e per i rischi che un modello di crescita così spazialmente squilibrato possa, al di là di una certa soglia, tramutare i vantaggi di agglomerazione in diseconomie di congestione e in "crisi ambientale" dai molteplici effetti depressivi per la stessa città centrale. Tali temi, troppo spesso considerati "danni collaterali" dell'impetuoso sviluppo urbano milanese degli ultimi anni, assumono ulteriore rilievo se letti in relazione a una fase mondiale caratterizzata da crisi e turbolenze che provocano una crescente instabilità geografica dello sviluppo a tutte le scale.

²⁰ Un processo da alcuni considerato "fuori scala": cfr. L. Bellicini, *Immobiliare, debito, città: considerazioni sui primi dieci anni del XXI secolo*, in G. Dematteis (a cura di), *Le grandi città italiane. Società e territori*, Marsilio, Padova, 2011, pp. 77-115.

²¹ David Harvey ci ricorda che l'ambiente costruito oltre a creare «un vasto campo di mezzi di produzione e di consumi collettivi, assorbe enormi quantità di capitali sia per la sua costruzione sia per la sua manutenzione e, in questo senso, l'urbanizzazione è un modo di assorbire l'eccedenza di capitale»: D. Harvey, *L'enigma del capitale e il prezzo della sua sopravvivenza*, Feltrinelli, Milano, 2011, p. 95.

Quel che si vuole richiamare in conclusione è la necessità, si potrebbe dire l'urgenza, di un protagonismo della città che sappia, da un lato, riscoprire le sue radici territoriali e regionali, mantenendo al contempo una proiezione attiva in uno spazio-mondo in profonda riconfigurazione.²² Per Milano tale orientamento spaziale necessita di alimentarsi di nuovi rapporti territoriali e reticolari: sul primo versante, ciò implica un salto di scala delle politiche e delle azioni di sviluppo sostenuto da forme di cooperazione e alleanza progettuali con i territori metropolitani, oltre che con città e regioni del contesto settentrionale (si pensi solo alle opportunità presenti lungo i corridoi territoriali tra Milano e Bologna o tra Torino e Venezia); sul secondo versante, invece, quello della "diplomazia urbana" e dei partenariati transnazionali, Milano può certamente ambire a recuperare il filo, smarrito da qualche anno, di un proprio ruolo di primo piano nel contesto mediterraneo: un contesto oggi investito da processi di regionalizzazione geopolitica nei quali anche città e regioni possono contribuire a ridefinire un equilibrio di forze orientato alla pace e alla cooperazione allo sviluppo.²³

In una fase geo-storica nella quale i processi di mondializzazione non sembrano più rispondere a una logica unitaria globalizzante, e data fino a oggi per scontata, crediamo che proprio una città come Milano, così partecipe delle dinamiche del mondo, ma pure così orientata verso un riformismo redistributivo che in altre fasi ha saputo includere con intelligenza ceti sociali e territori in un processo di sviluppo, abbia risorse e sensibilità in grado di ripensarsi nello spazio, ridisegnando una diversa prospettiva.

²² Ho proposto pubblicamente la questione in M. Bolocan Goldstein, *Radici nel territorio e sguardo sul mondo nel nuovo scenario*, «La Repubblica», 30 aprile 2020. Per uno sviluppo analitico di questi temi si veda M. Bolocan Goldstein, F. Sacchi, *Milano oltre la pandemia. Città e territori di fronte alla sfida della cooperazione*, in P. Costa, L. Ferranna, C. Nicosia (a cura di), *Venezia metropolitana per il Nordest post-COVID. Rapporto su Venezia Civitas Metropolitana 2021*, Marsilio, Venezia, 2021, pp. 369-394.

²³ In questa direzione va il *Florence Mediterranean Mayor's Forum*, ispirato dall'esperienza storica del sindaco Giorgio La Pira e organizzato il 25-27 febbraio 2022 dal Comune di Firenze in collaborazione con la Chiesa Cattolica Italiana.

LA RIGENERAZIONE URBANA NEI PIANI URBANI INTEGRATI DEL PNRR

Il D.lgs 6 novembre 2021, n. 152 (art. 21) assegna alle Città metropolitane un ammontare complessivo pari a 2.493,79 milioni di euro per il periodo 2022-2026 da dedicare a Piani Urbani Integrati (Missione 5 “Inclusione e Coesione”, Componente 2 “Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore”, Investimento 2.2. “Piani Urbani Integrati” del Pnrr). I Pui sono finalizzati a «favorire una migliore inclusione sociale riducendo l'emarginazione e le situazioni di degrado sociale, promuovere la rigenerazione urbana attraverso il recupero, la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree pubbliche, nonché sostenere progetti legati alle *smart cities*, con particolare riferimento ai trasporti e al consumo energetico». Il piano di riparto dello stanziamento attribuisce complessivamente alla Città metropolitana di Milano 277.292.703 euro.

I Pui milanesi selezionati sono stati i seguenti:²⁴

- **Pui 12. “COME IN” – Spazi e servizi di INclusione per le COmunità Metropolitane.** Il progetto “COME-IN” ricomprende 34 interventi in altrettanti comuni, su aree o edifici pubblici comunali sottoutilizzati, degradati o abbandonati, per un totale di 392.001,98 mq rigenerati. Il progetto prevede la realizzazione, da parte di ciascun Comune interessato, di opere per un totale di 76.159.105,64 euro, di cui si richiede un finanziamento con fondi Pnrr per 66.113.715,00 euro, mentre i Comuni co-finanziano i progetti per un totale di 10.045.390,64 euro (non è previsto l'intervento di privati).
- **Pui 13. “Città metropolitana Spugna”.** Il progetto ha l'obiettivo di provvedere a una riqualificazione ecosistemica del territorio, attraverso la permeabilizzazione del suolo (parcheggi, piazze, sedi stradali e aree verdi) e la gestione delle acque meteoriche, tramite una serie di interventi *nature based*. Tale progetto, che insiste su 32 Comuni, prevede novanta interventi su aree pubbliche, per un totale di 529.248 mq rigenerati. Il progetto prevede la realizzazione, da parte di Città metropolitana in accordo con CAP Holding S.p.A. di opere per un totale di 50.194.049,66 euro, senza alcuna forma di co-finanziamento o intervento di privati.
- **Pui 14. “CAMBIO”. 70 Km di superciclabili all'interno della Città metropolitana di Milano.** Il progetto interessa 30 comuni, mira a realizzare cinque superciclabili prioritarie del Biciplan della Città metropolitana di Milano, per un totale di oltre 70 km. I tracciati si propongono di

²⁴Fonte: <https://dait.interno.gov.it/finanza-locale/documentazione/decreto-22-aprile-2022>.

connettere scuole, aziende, stazioni, ospedali, parchi e musei, andando a rafforzare gli itinerari ciclabili sia di lungo raggio sia a livello comunale e intercomunale, legati agli spostamenti quotidiani. Il progetto prevede la realizzazione, da parte di Città metropolitana, di opere per un totale di 50.067.856,00 euro, senza alcuna forma di co-finanziamento o intervento di privati.

- **Pui 15. "MICA" – Milano Integrata, Connessa e Accessibile.** Il progetto si propone:
 - 1) la rigenerazione urbana dell'ambito territoriale di Rubattino e delle aree limitrofe (bonifica e ampliamento del Parco della Lambretta, nuova scuola integrata con aree verdi e riqualificazione di edifici pubblici da adibire a usi scolastici);
 - 2) la riqualificazione dei nodi di interscambio (nove stazioni della metro e quattro stazioni ferroviarie), connettendo trasporto pubblico (anche sovracomunale) e itinerari ciclabili. Il progetto, che interessa complessivamente 71.828 mq, prevede la realizzazione, da parte del Comune di Milano, di opere per un totale di 110.917.081,00 euro, senza alcuna forma di co-finanziamento o intervento di privati.

