



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO

Ricerca
Camera di Commercio Industria
Agricoltura e Artigianato Milano

Aprile 2012

Mercato urbano e trasformazioni dell'ambiente costruito

Geografie di Milano verso Expo 2015



**Dipartimento di Architettura
e Pianificazione**

Crediti

Committente:
Camera di Commercio Industria e Artigianato Milano

Ricerca condotta dal:
Dipartimento di Architettura e Urbanistica
Politecnico di milano

Gruppo di ricerca

A cura di:
Matteo Bolocan Goldstein
e Luca Gaeta

Gruppo di ricerca:
Matteo Bolocan Goldstein
Luca Gaeta
Annalisa Lodigiani
Roberto Ricci

Progetto grafico:
Roberto Ricci

Indice

0

Introduzione.
Posizionamento della ricerca
e questioni di metodo

Matteo Bolocan Goldstein e Luca Gaeta

1

Geografie dell’urbano.
Configurazioni spaziali di Milano
nel cambiamento
Matteo Bolocan Goldstein

- 1.0 Premessa
- 1.1 Crescita urbana in assenza di un ‘modello’ spaziale
- 1.2 Dinamiche strutturanti la regione milanese e tendenze attuali
- Scheda: Milano osservata dall’Ocse (2006)
- 1.3 Il governo del ciclo urbano nella fase della contrazione

2

Cantieri e progetti
Annalisa Lodigiani e Roberto Ricci

- 2.1 Cantieri e Progetti (elenco)
- 2.2 Visioni d’insieme (by tools - by timing)
- 2.3 Dati - numeri - quantità

3

Mercato immobiliare milanese.
Attori, squilibri, congiuntura
Luca Gaeta

- 3.1 L’impatto della crisi dopo la lunga crescita
- 3.2 La dinamica settoriale di prezzi e rendimenti
- 3.3 Le geografie del mercato milanese
- 3.4 La ridefinizione dei principali attori in gioco
- 3.5 Un’offerta in eccesso nelle more del PGT
- 3.6 Una domanda di città in mutamento
- 3.7 La concentrazione spaziale degli investimenti

4

Operatori in campo. Le voci
Annalisa Lodigiani

- 4.1 Il ruolo e le responsabilità del sistema creditizio nella crisi
- 4.2 Il “rischio paese” e le incertezze dell’urbanistica negoziata: la fuga del capitale estero
- 4.3 Dai discorsi sulla Grande Milano alla ri-concentrazione insediativa e degli investimenti
- 4.4 Il Piano di Governo del Territorio tra entusiasmi e perplessità

5

Schede Cantieri e progetti
Annalisa Lodigiani e Roberto Ricci

- 5.1 Milano PA e PGT (schede)
- 5.2 Prima cintura PA e PGT (schede)

6

Bibliografia illustrata
Roberto Ricci

Doninelli L. a cura di
Milano è una cozza. Storie di trasformazioni
Milano (2010)

GIZMO
MMX Architettura zona critica
Milano (2011)

Arcidiacono A. e Pogliani L. a cura di
Milano al futuro, riforma o crisi del governo urbano
Milano (2011)

Magatti M. e Gherardi L. edited by
The City of Flows. Territories, agencies and institutions,
Milano (2010).

Ranci C. a cura di
Città nella rete globale. Competitività e disuguaglianze in sei città europee
Milano (2010).

Bricocoli M. e Savoldi P. a cura di
Milano Downtown: azione pubblica e luoghi dell’abitare
Milano (2010).

Bonomi A.
Milano. Le tre città che stanno in una
Milano (2012).

Balducci A. Cognetti F. e Fedeli V. a cura di
Milano, la città degli studi: storia, geografia e politiche delle università milanesi
Milano (2010).

**Introduzione.
Posizionamento della ricerca
e questioni di metodo**

Matteo Bolocan Goldstein e Luca Gaeta

La realtà milanese degli ultimi anni è in profondo mutamento sociale e spaziale. Nessuno sembra aver dubbi su questo aspetto che viene percepito diffusamente da analisti, operatori e cittadini, osservando e praticando il campo urbano in ogni sua dimensione. Più difficile è cogliere il segno del mutamento, catturarne la traiettoria di sviluppo e i suoi scenari evolutivi. Sul versante socio-economico non mancano ricerche che provano a cogliere il profilo e le dinamiche del mutamento nel suo farsi concreto, tra innovazioni - il più delle volte discrete e incrementali - ed effetti dirompenti della crisi in corso ¹. Sul versante del mutamento spaziale le cose appaiono più complicate. A fronte di un accentuato uso pubblico e simbolico di immagini come quelle della ‘rinascita urbana’ o del rilancio del mercato edilizio e del ‘ritorno in città’, si fatica infatti a delineare quadri analitici soddisfacenti sia in termini di informazioni e quantità in gioco, sia in termini di effetti sullo spazio urbano concreto e sulle ‘qualità’ vere o presunte che lo caratterizzano.

La ricerca che restituiamo in questo Rapporto muove dalle sollecitazioni ora ricordate per trattare alcuni degli interrogativi salienti riferibili al mutamento geografico e urbanistico di Milano: qual è la situazione dei grandi progetti/cantieri e come incidono sulle dinamiche del mercato immobiliare locale? Esiste un rischio di sovrapproduzione edilizia nell’attuale congiuntura? E, in ultimo: è possibile individuare una nuova geografia dello sviluppo urbano e in quali termini essa è l’esito spontaneo dei comportamenti spaziali degli investitori, piuttosto che di scelte pubbliche consapevoli? Le domande richiamate non sono affatto retoriche e impongono un approccio valutativo, il solo in grado di fornire un quadro aggiornato che si proponga come riferimento conoscitivo per un dibattito pubblico più documentato e consapevole.

La ricerca, finanziata dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano (realizzata da un team del dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano, nell’ambito della convenzione quadro tra la Camera di Commercio e la Fondazione Politecnico) intende far luce sulle dimensioni propriamente spaziali del cambiamento di Milano correlate al tema delle trasformazioni socio economiche, tradizionalmente al centro dell’attenzione di un’istituzione camerale deputata a rappresentare l’universo delle imprese milanesi. In questa prospettiva, la ricerca - indagando Milano a partire dalle più recenti trasformazioni del suo territorio - si qualifica nei termini di una ricerca propriamente geografico-urbanistica, provando cioè a cogliere le relazioni tra la riconfigurazione spaziale della città e le dinamiche sociali: guardando, quindi, al mercato immobiliare come tassello di un più complessivo processo di mutuo adattamento tra spazio e società. Questa prospettiva, che incrocia analiticamente il tema delle geografie dell’urbano e quello delle problematiche inerenti il mercato immobiliare e le sue dinamiche economico-spaziali, non è così usuale nel quadro delle riflessioni culturali e disciplinari sulla città. Non è un caso che tale impostazione di ricerca emerga da un dipartimento di Architettura e pianificazione che ha negli anni coltivato un’attenzione crescente verso il nesso tra l’interpretazione del fenomeno urbano e il campo della pianificazione urbanistica e delle politiche pubbliche, maturando approcci radicati nelle pratiche concrete di sviluppo della città e del territorio e nella materialità dei processi che le contraddistinguono. L’impostazione di questo rapporto si iscrive in tale atmosfera culturale e, in un certo senso, tenta di portare un ulteriore contributo conoscitivo sulla scorta di recenti esperienze di ricerca condotte su Milano ².

¹ Dal rapporto annuale Milano Produttiva della Camera di Commercio al Rapporto sulla città curato annualmente dalla Fondazione Abrosianeum, e giunto alla sua decima stagione. Ma non mancano a Milano circuiti che sviluppano sistematicamente conoscenze finalizzate all’analisi del sistema socio-economico: si pensi solo ai rapporti del centro studi di Mediobanca in partnership con Unioncamere sulla dinamica delle medie imprese italiane.

² Questa ricerca, pur presentando una certa originalità di impostazione, può far leva sulle conoscenze acquisite in recenti esperienze di ricerca, teorica e applicata, e restituite in alcune pubblicazioni: M. Bolocan Goldstein, S. Botti a cura di (2006), Milano oltre Milano. Racconti della città che cambia 1990-2005, Skira, Milano; L. Gaeta (2006), Il seme di Locke. Interpretazioni del mercato immobiliare, Angeli, Milano; M. Bolocan Goldstein, B. Bonfantini a cura di (2007), Milano incompiuta. Interpretazioni urbanistiche del mutamento, Angeli, Milano; L. Gaeta (2009), Il mercato immobiliare. Beni, diritti, valori, Carocci, Roma; M. Bolocan Goldstein (2009), Geografie Milanesi, Maggioli, Santarcangelo di Romagna-Rimini; L. Gaeta, L. Diappi, P. Bolchi, “Gentrification senza esclusione? Il caso del quartiere Isola a Milano”, in L. Diappi a cura di (2009), Rigenerazione urbana e ricambio sociale. Gentrification in atto nei quartieri storici italiani, Angeli, Milano; M. Bolocan Goldstein (2010), “Interpretazioni geografiche del mutamento”, in Servizio Studi e Supporto Strategico della Camera di Commercio di Milano a cura di, Milano produttiva 2010, 20° Rapporto, Milano.

Nella prospettiva ora richiamata, la costruzione del campo di indagine mostra sia una peculiarità geografica, sia una particolare attenzione ai progetti/cantieri di maggior dimensione. Per quanto riguarda la realtà geografica indagata, essa si riferisce a un campo rappresentato dalla città centrale (il comune di Milano racchiuso nei suoi ristretti confini amministrativi) insieme alla prima corona di comuni contermini (precisamente 23 comuni, tra i quali Sesto San Giovanni, Rho, Corsico e San Donato); per quanto riguarda il campo delle trasformazioni, la ricerca censisce i maggiori progetti/cantieri maturati a partire dal 2001 (con una selezione di quelli superiori ai 30.000 mq/slp, per la città centrale; e di quelli superiori ai 60.000 mq/slp per i comuni contermini). In queste scelte di metodo, ci muovono due distinte motivazioni: che l’area di indagine ‘costruita’ dalla ricerca abbia evidenziato in questi ultimi anni un crescente processo di integrazione sociale e spaziale che supera l’elevata frammentazione amministrativa ancora esistente (rappresentando, tale area, una sorta di nucleo urbano centrale di una regione urbana ben più ampia e difficilmente confinabile); e – inoltre – che a questa scala sia possibile cogliere l’evoluzione dei maggiori progetti/cantieri e il loro reciproco condizionarsi, tra casi di successo e situazioni che mostrano difficoltà, rallentamenti e blocchi.

I ricercatori hanno sviluppato il loro lavoro per circa un anno, a partire dal febbraio 2011, potendo approfondire alcuni dei temi al centro dell’indagine attraverso: una dozzina di interviste svolte con i principali operatori del mercato urbano milanese (tra settembre e novembre del 2011); il sostegno attivo e collaborativo del progetto E.Mapping di Assimpredil Ance e della sua responsabile Cecilia Bolognesi; la conduzione di un workshop, tenuto a Palazzo dei Giureconsulti il 12 dicembre dello stesso anno, nel quale le comunicazioni presentate sono state discusse e commentate da un significativo panel di operatori del campo immobiliare e dall’Assessore all’urbanistica del Comune di Milano. A tutti loro, come al Servizio studi e supporto strategico della Camera di Commercio e a OSMI Mercato Immobiliare vanno i nostri più sentiti ringraziamenti.

Milano, aprile 2012

Matteo Bolocan Goldstein e Luca Gaeta

Geografie dell'urbano. Configurazioni spaziali di Milano nel cambiamento

Matteo Bolocan Goldstein

1.0 Premessa

Milano sta profondamente cambiando sembianze e funzioni in questi difficili anni di inizio secolo. Sebbene possa apparire paradossale, il cambiamento più visibile e percepibile della città da chiunque la viva o la utilizzi per lavoro, per consumo o per svago, è anche quello più difficile da afferrare e comprendere. Vi sono infatti molte analisi e raccolte sistematiche di dati relative al cambiamento sociale ed economico della città, assai meno in relazione al cambiamento spaziale e urbanistico. Eppure, tali continue trasformazioni, sia quelle molecolari, sia quelle fortemente concentrate nei grandi interventi, riguardano 'spazi concreti' - nuovi edifici e immobili riutilizzati, strade e ferrovie, stazioni e reti infrastrutturali, luoghi pubblici e varie installazioni di servizio - cioè mutamenti materiali del contesto urbano (non di rado assai voluminosi) che domandano forti investimenti finanziari e un tempo non breve per essere realizzati. Insomma, trasformazioni che sembra difficile sottrarre alla vista e a un qualsiasi rendiconto pubblico. Tuttavia, tali dimensioni spaziali del cambiamento milanese appaiono come misteriosamente inafferrabili. Certamente, è possibile dividersi in pubblico sulla beltà o meno di un'opera architettonica o infrastrutturale, oppure discutere sulla gara in altezza di uno dei più recenti grattacieli, ma più complicato è disporre di contributi aggiornati sulle quantità in gioco nei ricambi funzionali e nei processi reali di trasformazione dello spazio urbano, sulla corrispondenza tra domanda e offerta di città così come sulle poste sociali e simboliche implicate nello sviluppo urbano. In termini sintetici: di avanzare riflessioni sulle *geografie del mercato urbano Milanese* in profondo mutamento, come si diceva. Tale aspetto è al centro della trattazione di questo Rapporto della Camera di Commercio di Milano. Ben lungi dal pensare di esaurire il tema, ci pare interessante per lo meno porre la questione e provare a farne oggetto di una prima riflessione.

Per avanzare in questa direzione può essere d'aiuto esplicitare l'*ipotesi interpretativa* dalla quale siamo partiti. Essa può essere così formulata: *a fronte di un lungo ciclo di deconcentrazione metropolitana e di profonda metamorfosi degli assetti funzionali che hanno investito Milano, nel quadro di un fenomeno più generale di regionalizzazione dell'urbano*

(Bolocan Goldstein, 2008) che ha caratterizzato il modello territoriale di crescita del nostro paese, l'attuale fase sembra caratterizzarsi per un 'ritorno al centro' degli investimenti urbanistici, a conferma di un modello di crescita della città di tipo tendenzialmente monocentrico (e radiocentrico), geograficamente non governato. Detto in altre parole: a quel "salto di scala della città" osservato nelle dinamiche di sviluppo territoriale degli ultimi trent'anni non sembra aver corrisposto una messa in discussione del modello spaziale di crescita di Milano. Esso, al contrario, sembra essersi autonomamente riorganizzato al di fuori di qualsiasi piano o politica urbanistica, registrando quello che appare un ampliamento areale del nucleo centrale di Milano (una città, lo ricordiamo, di dimensioni amministrative assai ridotte) in grado di confermare la sua dominanza su una macro regione assai ampia e ulteriormente articolatasi nel corso degli ultimi decenni e oggi sottoposta alle intemperie di una crisi economica mondiale per molti versi inedita e dagli esiti incerti (Bellicini, 2011).

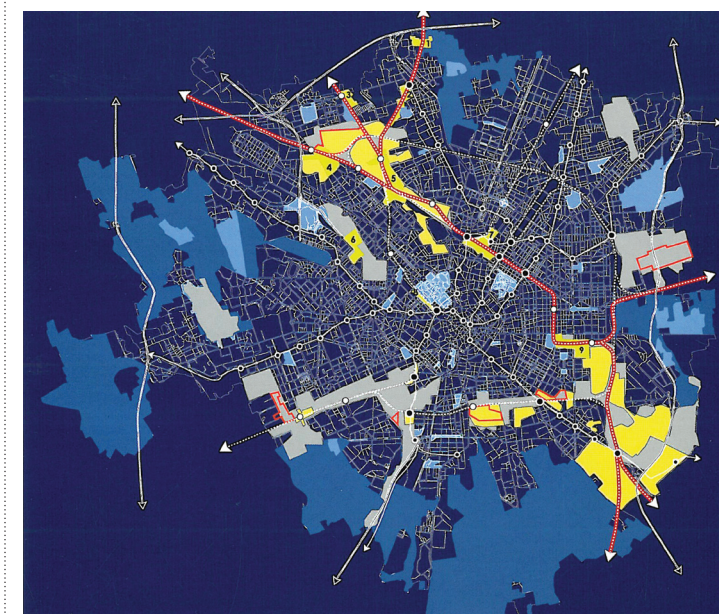
La verifica di tale ipotesi passa attraverso l'indagine delle *geografie del mercato urbano milanese*. A tale riguardo, in questa sezione del Rapporto affronteremo aspetti relativi: **1)** ai processi e ai modelli spaziali di crescita della città, in particolare riferimento ad alcuni tentativi di modernizzazione rimasti sulla carta; **2)** alle dinamiche strutturanti la regione urbana milanese e alla non facile composizione delle sue plurime geografie economiche; il tutto posto in relazione **3)** alle tendenze verso un 'ritorno al centro' degli investimenti immobiliari che pongono con una certa urgenza questioni di riorganizzazione complessiva dello spazio urbano.

1.1 Crescita urbana in assenza di un 'modello' spaziale

Una città si evolve per trasformazioni parziali e giustapposte, questo sembra essere un dato acquisito dall'esperienza storica, prima ancora che derivante dalla conoscenza geografico-urbanistica e territoriale; tuttavia, vi sono momenti nei quali un 'principe' o, in chiave contemporanea, una coalizione di interessi al governo di una città, senza per questo negare i processi parziali e incrementali appena richiamati, può riconoscersi in un progetto pubblico spazialmente connotato. Esso può asse-

condare il modello implicito prevalente nella lunga storia dello sviluppo della città (limitandosi a migliorarlo e razionalizzarlo) o può, diversamente, entrare in tensione con esso in forma più o meno marcata e funzionale a un ridisegno degli equilibri sociali e spaziali esistenti. Tale opzione può imprimersi in termini spazialmente diffusi (in grado di attivare un riordino e una cucitura dei molti interstizi da recuperare e qualificare), piuttosto che avanzare in forma selettiva (secondo una logica policentrica e relativamente accentrata che richiama - in forma pianificata e intenzionale - una progettazione 'per parti' della città), ma deve comunque essere in grado di generare nuove determinanti dello sviluppo urbano capaci di qualificare la traiettoria di crescita di una comunità insediata e, allo stesso tempo, provare a ridurre le disparità socio-spaziali.

E' ciò che durante la cosiddetta transizione terziaria milanese degli anni ottanta del '900 l'amministrazione locale ha tentato di avanzare attraverso un'ipotesi di modernizzazione urbana governata da uno schema spaziale selettivo e riconoscibile, incentrato sulla realizzazione dell'infrastruttura ferroviaria del 'passante' e su una progettazione urbanistico-funzionale integrata delle principali aree di proprietà pubblica attestata lungo il suo tracciato. Un 'documento direttore' (del febbraio del 1984, sindaco Carlo Tognoli alla guida di un'amministrazione di sinistra) si faceva carico di approntare tale opzione e di presentare alla città tutta i contenuti e gli effetti di tale orientamento geostrategico dello sviluppo urbano (**Fig. 1**). Il *Documento direttore progetto passante* si presenta fondamentalmente come un contributo strategico e gestionale, un 'atto ad efficacia interna' - come viene fin da subito sottolineato - nel tentativo di verificare e coordinare 'in parallelo' la composizione degli interessi pubblici e privati. Da questo punto di vista, non è una sorpresa che i Progetti d'area (Garibaldi Repubblica, Fiera, Cadorna, porta Vittoria) che rappresentano le priorità di intervento urbanistico dell'amministrazione (in ragione dell'elevata accessibilità territoriale determinata dal tratto ferroviario passante e dalla rilevante presenza di terreni di proprietà pubblica) siano rimasti complessivamente sulla carta, ad eccezione della sola espansione della Fiera al Portello, che avviene però al di fuori dell'ipotesi gestionale e funzionale immaginata inizialmente. Gli ambiti interessati dai progetti d'area non troveranno infatti sviluppi operativi anche per l'assenza di quella condizione di "fattiva partecipazione alla nuova costruzione urbana di ope-



(Fig. 1)

Lo schema spaziale del documento direttore progetto passante del 1984.

Fonte: ridisegno per Urbanistica n. 119, 2002.

ratori pubblici e privati con funzioni innovative rispetto a quelle tradizionalmente svolte” ipotizzata nelle pagine dello stesso Documento direttore e posta a premessa del nuovo stile di pianificazione.

Non vi è qui modo di avanzare ulteriori riflessioni a bilancio di quella importante esperienza (Bolocan Goldstein, 2009), ma il suo richiamo ben esemplifica il ragionamento che stiamo conducendo attorno al modello spaziale urbano e alle stesse possibilità di una sua riforma incrementale. Tale ‘disegno’ dei primi anni Ottanta rimase tuttavia segnatamente incompiuto, non riuscendo in alcun modo a mobilitare una coalizione di interessi più ampia, e dovendo fare i conti fin da subito con la forza di un grande investitore privato che si muoveva in condizioni di proprietà del suolo (in uno specifico sito, di dimensioni considerevoli) e che privilegiava una strategia economico/finanziarie coerente con un riuso urbanistico aggregato e puntuale dei propri immobili: è la storia della trasformazione di successo della Pirelli (all’epoca una tra le più ingenti trasformazioni funzionali e insediative nel panorama europeo), realizzata nelle aree della Bicocca collocate nel quadrante nord del nucleo milanese, lungo viale Sarca, verso Sesto San Giovanni, in aperta tensione con lo schema spaziale nord-ovest/sud-est scelto pochi mesi prima come orientamento strategico dello sviluppo urbano/metropolitano (Bolocan Goldstein, 2003).

Ancor più debole e isolato appare l’azzardo tecnico tentato più di recente dall’amministrazione locale con lo schema spaziale della ‘T rovescia’, così veniva nominato all’interno del *Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali* del gennaio 2001 (prima giunta di centro-destra eletta con la nuova legge 81/1993, sindaco Albertini). *Ricostruire la Grande Milano* è l’ambiziosa titolazione scelta come orizzonte di senso della politica urbanistica comunale; a conferma di una duplice istanza orientata a riformare sia il sistema di pianificazione - superando la logica impositiva e cogente del piano regolatore, verso uno stile di piano in grado di accompagnare lo sviluppo della città verso obiettivi dichiarati e traguardi da raggiungere - sia il modello spaziale, in una città territorialmente raccolta che esprime molti suoi dinamismi ben oltre i confini amministrativi, in una dimensione regionale ampia e differenziata. Una mossa, quest’ultima, compresa entro il quadro di una riconfigurazione estroversa dello sviluppo urbano della “Grande Milano” che tentava di operare un vero e proprio salto di

scala della città attraverso l’allargamento del mercato urbano milanese: un’apertura regionale della città centrale, attestata significativamente sui tre terminali aeroportuali lombardo-milanesi di Malpensa, Orio al Serio e Linate (**Fig. 2 e 3**).

Il modello di pianificazione sotteso a questa sperimentazione milanese e, in particolare, le scelte procedurali che hanno modificato la relazione tra piano e progetti di intervento - assegnando a questi ultimi, e non al piano, la definizione di una parte delle regole a condizione che essi siano valutati coerenti con le condizioni e i criteri politici espressi nel Documento - rappresenta davvero una sfida importante per la cultura amministrativa, tecnica e degli operatori urbanistici in generale ¹. Una sfida che, rileggendo a distanza di alcuni anni le motivazioni contenute a premessa del *Documento di inquadramento*, domandava e domanda innanzitutto una diversa amministrazione per un diverso governo del territorio. Non è un caso che tale istanza riformatrice maturi in terra lombarda, nello stretto e ambiguo crinale esistente tra riconoscimento della società e del mercato e riforma sussidiaria delle istituzioni; tra innovazione delle pratiche di governo e riformulazione delle norme e della legislazione urbanistica ². Certamente, il bilancio di questa esperienza è controverso; ma quale che sia il giudizio sulle ragioni che l’hanno ispirata è opportuno riconoscere che grazie ad essa alcuni dei principali problemi tecnici e politici dell’urbanistica italiana siano stati almeno posti con evidenza sul tappeto.

Tentativi distinti, quelli appena ricordati, come appare del tutto evidente se si pensa alle differenti fasi di sviluppo e alle diverse élite politiche e tecniche che si cimentarono nella messa a fuoco di tali ipotesi, ma tuttavia significativi delle rare occasioni della città di pensarsi in una dimensione regionale e di prefigurare, almeno sulla carta, un modello spazialmente selettivo di sviluppo ³. È, questo, un tema irrisolto; non solo a Milano

¹ Come si afferma nell’introduzione al Documento: “nel passaggio da un puro rapporto di conformità dei progetti al piano - non importa se regolatore, strategico o di struttura - ad un confronto ed una relazione circolare tra progetti, strategia e realtà esistente sta il passaggio da una procedura tradizionale ad una diversa procedura di pianificazione urbanistica” (p. XVI). Per cogliere meglio il profilo complessivo del modello milanese, e in particolare la relazione tra dimensione tecnico-giuridica e dimensione politica delle scelte urbanistiche, rinviamo a Mazza (2004).

² Per una discussione critica delle varie tendenze presenti nel panorama italiano rinviamo al volume di Pier Carlo Palermo (Palermo 2009).

³ Di introversione regressiva della città ne parlava già Luigi Mazza, sottolineando quan-

ma nella cultura di governo delle città e delle regioni italiane impegnate a praticare sistematicamente (e in forma onnivora) le proprie scelte di crescita spaziale, rimanendo però restie a dichiarare il gioco in forma geograficamente selettiva (qualificando le scelte pubbliche in termini di modelli spaziali alternativi) e ad alimentare il confronto pubblico su tali aspetti fondamentali del vivere e del produrre di una comunità insediata. Questa rinuncia a praticare lo sviluppo orientandosi nello spazio è esattamente l’opposto di ciò che sembrerebbe necessario in una fase di ‘grande contrazione’ della crescita: l’affermarsi di classi dirigenti locali capaci di progettualità aperte al mondo, in grado di esercitare egemonia attraverso nuove relazioni politiche nello spazio (quello “territoriale”, della città intesa come fatto insediativo; quello “funzionale”, della città intesa come insieme di nodi scambiatori di flussi materiali e immateriali alle differenti scale) e progetti di governo dotati di geografie intenzionali ⁴, esito possibile di una interpretazione attiva del ciclo economico-territoriale alle diverse scale.

1.2 Dinamiche strutturanti la regione milanese e tendenze attuali

Di fronte alla novità rappresentata dalle tendenze per lungo tempo incontrastate alla deconcentrazione e alla diffusione metropolitana, alcune interpretazioni influenti pongono l’accento sull’emergere di una diversa logica territoriale incorporata in configurazioni geografiche di tipo reticolare in alternativa alle interpretazioni imperniate sul comportamento dei singoli sistemi urbani e delle singole città. Tra le tante ipotesi che si contendono il campo emerge una sola certezza: nei paesi industrializzati si assiste al passaggio da un lungo periodo di crescita territoriale dovuta “quasi solo all’espansione per *contiguità* attorno ai principali centri urbani - a una fase nella quale si manifestano - *anche* tendenze a una crescita geograficamente discontinua” (Dematteis, 1983: 112). Secondo questa lettura, il fenomeno della deconcentrazione

to, a differenza delle politiche urbane reganiane e thatcheriane degli anni ottanta, a Milano il ritorno al centro non sia stata “l’affermazione di un programma politico e sociale, ma la scelta di investimenti senza rischi e senza idee a stento capaci di volgere lo sguardo oltre la cerchia dei bastioni” (Mazza, 2004).

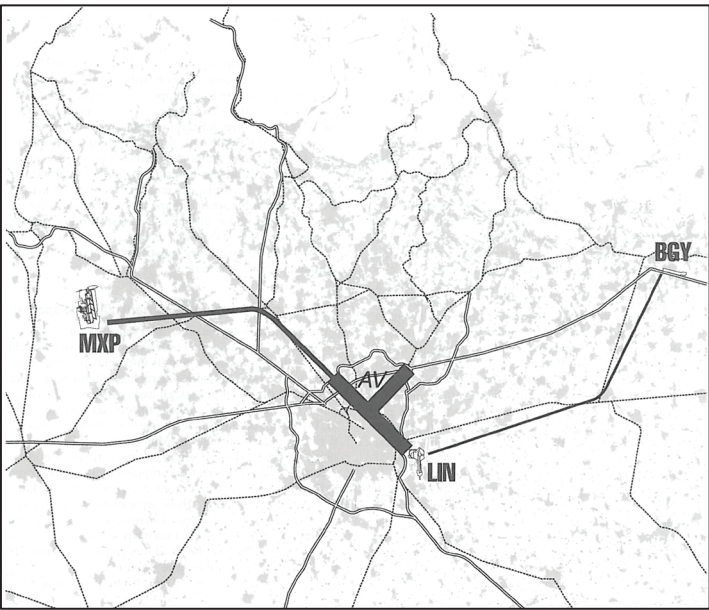
⁴ E’ questo il senso di un contributo scritto a caldo, alla luce dei risultati elettorali amministrativi della scorsa primavera: Anderlini F., Bolocan Goldstein M. (2011).



(Fig. 2)

Lo schema spaziale del documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali del 2001.

Fonte: ridisegno per Urbanistica n. 119, 2002.



(Fig. 3)

La nuova dorsale urbana e la rete principale della mobilità.

Fonte: documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali, 2001.

“consisterebbe quindi essenzialmente in un *mutamento di scala dell'organizzazione territoriale urbana*” nella quale si affermano modelli insediativi dove “la città e la campagna, i singoli centri e gli stessi sistemi urbani hanno configurazioni spaziali sempre meno localmente definiti fondendosi in una struttura territoriale reticolare continua e interdipendente, anche se non spazialmente omogenea” (Dematteis, 1985: 106) ⁵. Questi processi assumono una valenza specifica nella regione urbana milanese, un contesto a sviluppo maturo nel quale si assiste sia alla *dilatazione* dell'area urbana centrale e dei suoi confini, sia ad una dinamica dei sistemi produttivi locali, diffusi a macchia di leopardo nell'intera regione, che tendono a superare la dimensione spaziale della singola località integrandosi orizzontalmente all'interno di reti sovra-regionali, secondo logiche sempre meno gerarchiche e sempre più simmetricamente orientate all'interdipendenza e alla complementarità territoriale (Dematteis, 1985; Curti, Diappi a cura di, 1990; Boruso, Silva, 2001). E' interessante notare come al processo di integrazione territoriale, ora richiamato, farà da contrappeso la progressiva riarticolazione del rapporto tra imprese, lavoro e territorio, catturabile nell'immagine del *capitalismo molecolare* che si confronta con la nuova composizione sociale di quel 'grande Nord' osservato come “arcipelago di contraddizioni e conflitti tra territori, sistemi produttivi e forme del lavoro” (Bonomi, 1997: 62).

Anche in questo senso ha agito il *salto di scala territoriale della città e del territorio*: non solo verso l'alto, attraverso un'estensione regionale e sovra-regionale dei reticoli urbani; ma anche verso il basso, per mezzo di quella valorizzazione delle specifiche località e degli ambienti insediativi locali ricercata negli ultimi decenni. Da questa prospettiva, il campo della regione urbana lombardo/milanese viene reinterpretato a partire da una pluralità di situazioni territoriali che rappresentano una mappa significativa dell'evoluzione nella geografia socio-economica regionale; mappa nella quale i distretti produttivi specializzati

⁵ La dilatazione a nuova e più ampia scala dell'organizzazione territoriale e produttiva diventa una chiave di lettura per osservare anche gli orientamenti delle politiche urbane. La nuova centralità urbana evocata nelle politiche urbanistiche degli anni '80 è poco incline a confrontarsi con il mutamento riferito alle “trasformazioni quantitative e qualitative rappresentate dalle strutture reticolari” (Mazza, 1986: 19). Diversamente, il ritorno al centro avviene “in opposizione al principio di eguaglianza” rivendicando simbolicamente per la città centrale “l'espressione spaziale di nuovo sapere e di un nuovo potere urbano, di cui sarebbero portatori i gruppi più sensibili all'innovazione e al cambiamento sociale” (Ivi, 1986: 22-23).

(distretti industriali e aree sistema, per intendersi), non appaiono l'unica alternativa possibile allo sviluppo centrato sulla dinamica del nucleo metropolitano ⁶.

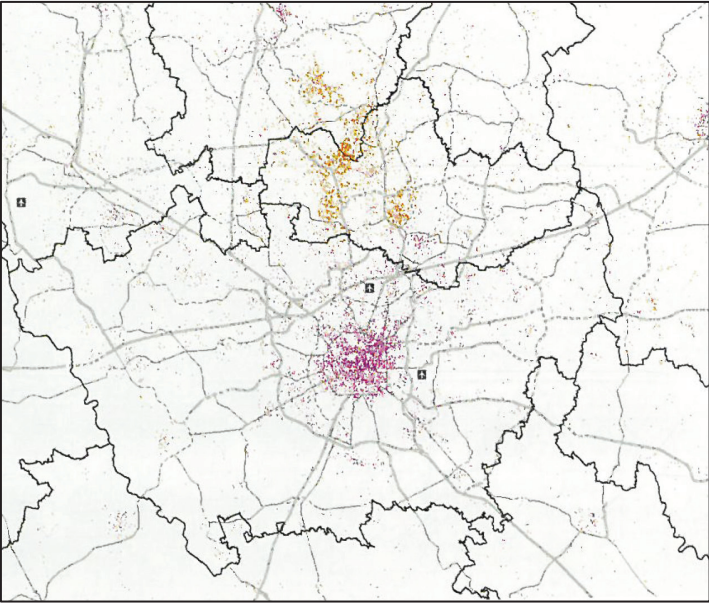
In una recente pubblicazione del Centro Studi PIM (Centro Studi PIM, 2011), edita in occasione del cinquantesimo compleanno di questa storica associazione volontaria di comuni del milanese, si avanza un significativo quadro delle trasformazioni insediative della regione urbana e del profilo diffuso e composito della geografia economica milanese. Come si evince dalle interessanti mappe elaborate sulla base di dati AIAP 2010 (**Fig: 4-7**) ⁷, ad alcuni storici addensamenti distrettuali si associano nebulose più o meno addensate di imprese medie e piccole a seconda delle diverse filiere produttive di appartenenza che tendono ora ad allargarsi, ora a restringersi territorialmente rispetto alla sola presenza urbana: quella interna al nucleo centrale di Milano, ma anche quella riferita alle altre polarità urbane della regione. E tale dinamica risulta a tal punto evidente che l'analisi del PIM sottolinea quanto, se si osserva oggi la dislocazione delle attività economiche esse appaiono così fitte che, alla scala dell'intera regione urbana “sembrano coincidere con il suolo urbanizzato: la trama delle nostre città e dell'area metropolitana coincide sostanzialmente con la trama dell'economia e delle sue attività (Centro Studi PIM, 2011: 49). Il superamento delle immagini geografiche che distinguono chiaramente città e territorio (piuttosto che centri e periferie) fa emergere una nuova configurazione territoriale che ha come fuoco la vasta struttura insediativa compresa tra la fascia pedemontana, a nord, e la linea delle risorgive, verso la bassa: una corposa regione che traina la gran parte dei primati macro regionali e nazionali come verrà documentato dalla *Territorial Review* promossa dall'Ocse – Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico, nel 2006 (cfr. Scheda).

⁶ Questo emerge dalle ricerche che si sono concentrate ora sui sentieri di sviluppo economico-territoriali in relazione alle forme insediative, in una prospettiva interpretativa e progettuale (Lanzani, 1991; Boeri, Lanzani, Marini, 1993), ora muovendo in direzione di una “revisione critica delle immagini più tradizionali della morfologia sociale e insediativa di ogni regione” (Clementi, Dematteis, Palermo, 1996: 3) rendendo possibile una loro articolazione in ambienti insediativi locali.

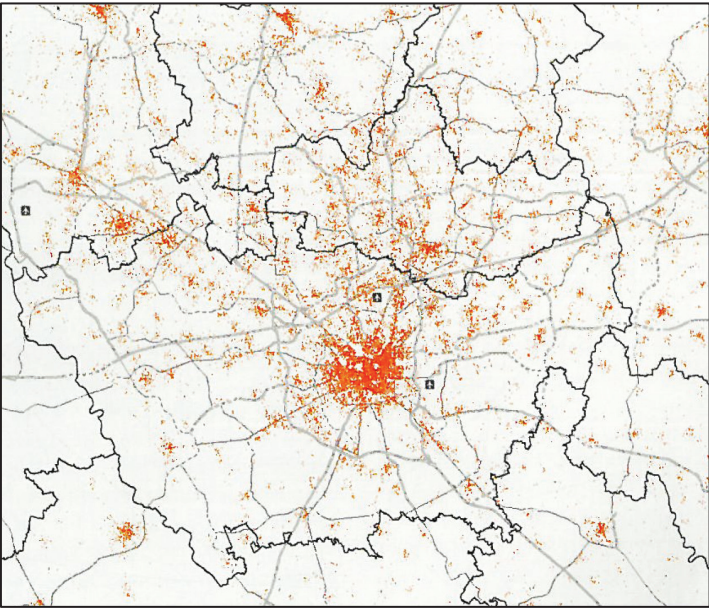
⁷ Dati AIAP – Archivio Integrato Attività Produttive elaborati e forniti da ARPA Lombardia sulla base dell'integrazione dei propri archivi ambientali con i dati Camerali del registro delle imprese.

Milano osservata dall'Ocse (2006)

Il 27 novembre 2006 a Palazzo Isimbardi, sede della provincia di Milano, nell'ambito del convegno internazionale *Milano globale. Competere. Fare sistema*, viene presentato e discussa la *Territorial Review* realizzata dall'OECD – *Organization for Economic Cooperation and Development*, con sede a Parigi. Avviata nel dicembre 2004, lo studio di caso riguardante la regione metropolitana di Milano è stato possibile grazie al lavoro congiunto di esperti e di tecnici dell'OECD e la collaborazione di un team milanese coordinato dall'amministrazione provinciale e dalla Camera di Commercio di Milano. Modellato su di un formato standard internazionale con il quale OECD sviluppa i suoi studi e restituisce i risultati delle sue esplorazioni, il rapporto si presenta come il più aggiornato e sistematico posizionamento di Milano e della sua regione in un contesto internazionale in forte mutamento. E' da tempi del Progetto Milano promosso dall'IRer durante gli anni ottanta che a Milano non veniva trattata in una prospettiva di ampio respiro. Le tre principali sezioni nelle quali si articola il Rapporto riguardano: il posizionamento della città nel contesto economico globale (Chapter 1. *Milan in the global economy*), le opportunità e la necessità di Milano di rafforzare il profilo di competitività (Chapter 2. *Enhancing the competitiveness of Milan*) e una chiusura sui temi del governo e delle forme di collaborazione strategica tra i vari attori dello sviluppo (Chapter 3. *What governance to revive Milan?*). Sul *primo fronte*, quello relativo al *posizionamento economico nel contesto globale*, la città viene osservata in termini di regione metropolitana di una dimensione che investe ben sette province, oltre quella di Milano (6 nel contesto lombardo: Varese, Como, Lecco, Bergamo, Pavia e Lodi; più la provincia di Novara ad ovest). I punti di forza individuati risultano riconducibili ai vantaggi comparativi accumulati nel lungo ciclo di rafforzamento industriale, particolarmente pronunciato a partire dal secondo Dopoguerra, e riferibili a: 1) una economia fortemente internazionalizzata e sostenuta da buoni livelli di accessibilità e da elevate dinamiche commerciali; 2) un contesto produttivo caratterizzato da un forte tessuto di distretti industriali e di cluster di imprese a forte contenuto di conoscenze che hanno qualificato i rapporti di interdipendenza tra città centrale e territori diffusi (si pensi,



● Fabbricazione di mobili ● Editoria, stampa e riproduzione



● Attività immobiliari

(Fig. 4-5) Fonte: Centro Studi PIM, 2012.

da questo punto di vista, anche alle attività ormai storiche legate alla moda e al design, o al più recente cluster delle biotecnologie); 3) ad un alto potenziale di innovazione connesso alla presenza di lavoratori giovani con profili professionali di qualità, alla forte propensione alla imprenditorialità e al lavoro autonomo e alla presenza del più importante mercato finanziario del Paese. I punti di debolezza vengono posti in relazione alla pressione dei cambiamenti globali sul sistema Italia e riferiti alla notevole perdita di quote di esportazioni che tendono ad erodere anche le storiche condizioni di vantaggio di aree come quella milanese e lombarda che devono per questo riposizionarsi nel nuovo quadro delle relazioni internazionali. I fattori di vantaggio appena richiamati per quanto riguarda la regione metropolitana milanese possono essere infatti messi a rischio se consideriamo quanto: 1) la capacità innovativa di Milano non sia ancora pienamente valorizzata; 2) la capacità di riproduzione del capitale umano qualificato mostri non poche difficoltà e debolezze; 3) l'abitabilità complessiva dell'area milanese si sia nettamente deteriorata negli ultimi anni (dalla congestione dei livelli di mobilità all'inquinamento atmosferico, dal difficile accesso al bene casa alla più accentuata polarizzazione e segregazione sociale, fino all'incapacità di valorizzare importanti beni e patrimoni culturali e ambientali presenti nel contesto locale). In relazione al **secondo punto**, riguardante la necessità di rafforzare il profilo competitivo di Milano, la Review sottolinea i rischi di atteggiamenti che si facciano eccessivamente cullare dalla forza storicamente accumulata nello sviluppo produttivo che abbiamo alle spalle. La sua forza è oggi insidiata dai processi in corso. Altre città europee sembrano attrezzarsi meglio di Milano nel rafforzamento dei fattori che facilitano un riposizionamento nel contesto economico globalizzato. E anche da questo punto di vista Milano ha la responsabilità di segnare e governare una traiettoria di sviluppo futuro in grado di essere d'aiuto all'intero sistema urbano italiano. E tale opzione non può che passare da un aggiornamento di percezione e visione del suo sviluppo. Milano è più di altre grandi città europee *economic coach* di una regione metropolitana estesa e deve puntare a qualificare i processi di innovazione a forte contenuto di tecnologie, professionalità e servizi qualificati. Questa sezione del Rapporto mette l'accento sulla necessità di un approccio regionale

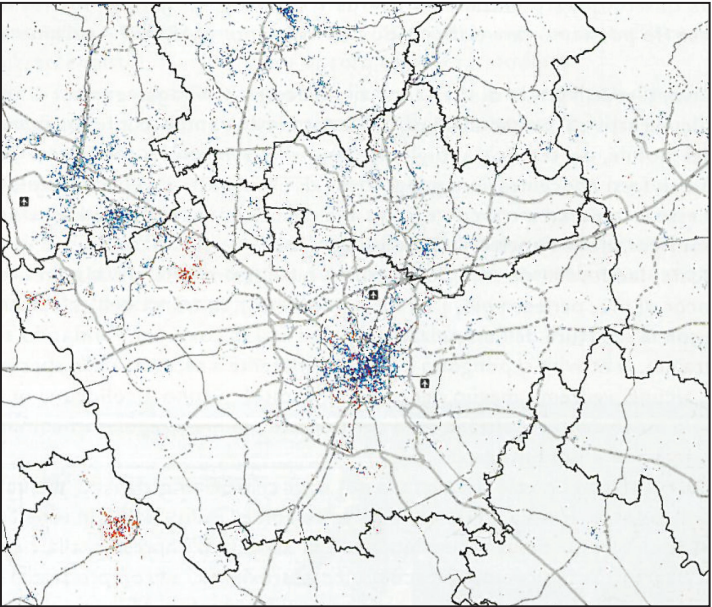
integrato a supporto dello sviluppo delle imprese in grado di rafforzare non solo la capacità imprenditoriale ma anche le reti tra imprese e l'integrazione tra imprese manifatturiere e servizi qualificati. Il processo di innovazione economico-produttiva deve essere strutturato in termini di sistema regionale dell'innovazione e questo anche a fronte delle difficoltà italiane a perseguire una politica industriale a livello nazionale. A questo proposito è segnalata l'esperienza innovativa dei "meta distretti" lombardi che saldano insieme imprese e centri di ricerca, ma che pongono anche simultaneamente in relazione il contesto centrale (Milano) e i territori regionali delle produzioni diffuse (varie aree distrettuali lombarde): dalla moda al design, dai materiali alle biotecnologie (alimentari e non). Per quanto concerne il tema della qualità sociale e ambientale dello sviluppo, il Rapporto cita la politica della provincia di Milano avanzata con il progetto strategico "città di città" incentrato sul tema dell'abitare la regione urbana milanese e si concentra sul tema della mobilità e dei parcheggi e delle diverse forme di intervento e regolazione dei livelli dell'inquinamento.

Sul **terzo**, ed ultimo, aspetto relativo alle *forme della governance* in grado di rilanciare Milano nei prossimi anni il Rapporto segnala la perdurante segmentazione che attraversa sia il campo degli attori pubblici (la filiera istituzionale), sia quello degli attori privati. Nonostante Milano nel secondo dopoguerra sperimenti la significativa esperienza di cooperazione nei processi di pianificazione intercomunale (le esperienze del Pim negli anni sessanta), il Rapporto sottolinea le difficoltà mai superate di fare emergere un progetto strategico coerente ed efficace nel governo dello sviluppo urbano e territoriale. Tale aspetto, da porre in relazione alla tardiva istituzionalizzazione di un livello di governo metropolitano (rimasta sulla carta), si combina con un processo ancora in corso di decentralizzazione istituzionale che non ha ancora trovato un punto di stabilizzazione definitivo e operativamente efficiente (si pensi solo ai temi del federalismo fiscale). In questo quadro viene rinnovata l'attenzione ai meccanismi di cooperazione interistituzionale e in particolare a quelli intermunicipali. In molti campi, tale collaborazione può condurre a più elevati e riconoscibili livelli di governo funzionale, per mezzo di specifiche agenzie (ad esempio, sui trasporti). In ultimo, la sezione sui temi della *governance* collaborativa

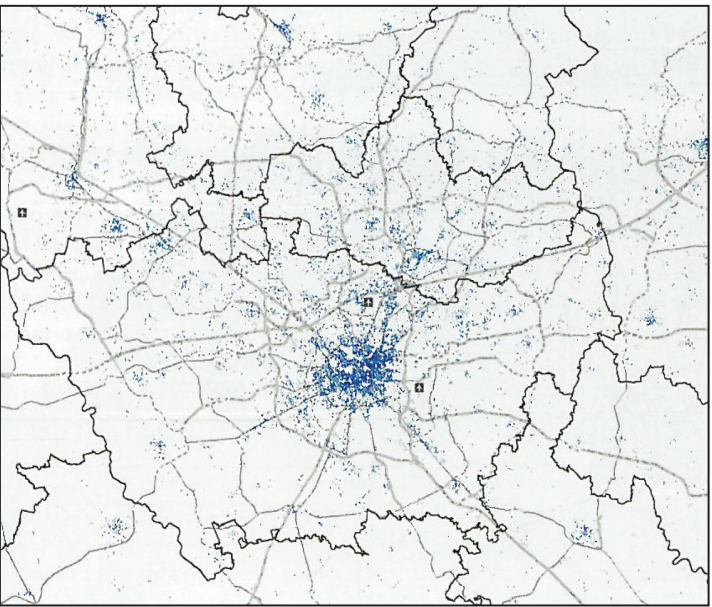
segnala con forza la necessità di mobilitare le risorse della regione metropolitana intorno ad una strategica di sviluppo condivisa. Un fattore essenziale in questo processo sono i grandi progetti - *flagship projects* - che possono contrastare l'eccessiva frammentazione del campo decisionale e dell'arena pubblica contribuendo a delineare una 'comunità milanese' nella quale cresca fiducia reciproca tra gli attori e un senso più elevato di appartenenza e di considerazione verso i beni pubblici. Da questo punto di vista è difficile perseguire grandi progetti senza un supporto politico, l'opzione proposta per Milano di un centro di servizi innovativo e attrattivo necessita di meccanismi di collaborazione intergovernativa e risorse finanziarie adeguate. Milano potrebbe sfruttare il suo nuovo ruolo e le risorse fiscali offerte dalle recenti riforme federaliste per sostenere questa nuova sfida competitiva. A partire dalla collaborazione in corso sul fronte dei trasporti, la città potrebbe dare maggiore impulso verso la formazione di una 'comunità milanese' metropolitana. Essa utilizzerebbe i livelli di governo esistenti come base per il lancio di un ente di coordinamento intergovernativo composto da funzionari locali eletti (sindaci e presidenti), guidato da un comitato direttivo e supportato da strutture di consulenza finalizzata. In tale processo può e deve essere attivo e di sostegno anche l'azione e le risorse attivabili da parte del governo nazionale. Fonte: OECD, *Territorial Reviews. Milan, Italy*, Oecd publishing, 2006. (www.oecd.org).

Parlare di Milano oggi, dunque, non è per nulla scontato. Non lo è in termini geografici, come abbiamo appena visto a proposito della territorial review; non lo è in termini economici, in quanto Milano si presenta come un nodo complesso di funzioni produttive e di servizi variamente interdipendenti e qualificati. Ormai da molti anni una pluralità di ricerche e di contributi hanno evidenziato che Milano e il suo territorio sono incomprensibili nelle loro dinamiche economiche e sociali se non si prendono in considerazione alcuni elementi distintivi:

- da una parte, Milano è un "*nodo della rete globale*", per citare nuovamente il titolo di una importante, volume collettivo della Camera di Commercio (Magatti *et al*, 2005) che



● Industrie tessili e dell'abbigliamento
● Industrie conciarie, del cuoio e della pelle



● ICT - Informatica, computer, telecomunicazioni, radiotelevisione, cinematografia

(Fig. 6-7) Fonte: Centro Studi PIM, 2012.

in diversi contributi riprendeva gli studi del geografo Peter Taylor sulla connettività e sull’apertura delle città nel contesto globale. Le analisi di Taylor, riprese da diversi studiosi ⁸, assegnavano a Milano una posizione molto alta nel *ranking* mondiale della “connettività”, ossia della capacità di costruire reti globali in relazione ad un insieme di attività di servizio ad altissimo valore aggiunto, consegnando a Milano il ruolo di vera e propria “città porta” (*gateway city*) nel reticolo urbano a scala mondiale;

- d’altra parte, Milano è lo *snodo centrale di un’ampia regione policentrica* (o una “macroregione europea”, per dirla con quegli studi che provano a leggere tali aggregati in una dimensione continentale), che si estende ben oltre i vertici del vecchio triangolo industriale di Genova, Milano e Torino ⁹. Questa lettura di Milano rivisita in una chiave del tutto nuova l’articolazione territoriale dello sviluppo produttivo settentrionale, riconfigurando e connettendo tra loro regioni e contesti del “vecchio” Nord-Ovest e del più recente Nord-Est ¹⁰. Si tratta di una vera e propria “piattaforma” della produzione e dell’economia della conoscenza a scala continentale, oltre che di un nodo centrale dei corridori infrastrutturali europei.
- Infine, Milano resta, pur con molti chiaroscuri, *città centrale* e “*capitale metropolitana*”, realtà urbana in continuo mutamento urbanistico nella quale si concentrano attività di servizio e funzioni di eccellenza, risorse e criticità. Una città che, dopo molti anni di sostanziale immobilismo a valle dello *shock* provocato da Tangentopoli, ha ripreso a crescere, anche in ragione del ruolo decisivo assunto dal mercato immobiliare e dalla sua marcata espansione nel corso degli anni 2000. In particolare, le questioni che riguardano la trasformazione della città centrale e quelle che investono i comuni di prima fascia, ad essa conurbati, possono essere lette come dinamiche di un mercato urbano per molti versi integrato.Le

⁸ Tra gli altri: Claudio Ciborra e Lanfranco Senn (nel volume: Magatti et al., 2005) e Sergio Mariotti (2007).

⁹ Per alcuni aspetti si può interpretare il territorio padano tra Torino e Milano, verso Venezia, come una mega-city region nel senso assegnato a questa espressione da Peter Hall (Hall, Pain, eds., 2006) o come una global city-region nell’accezione avanzata dal geografo californiano Allen Scott (Scott, ed., 2001).

¹⁰ Le immagini della piattaforma pedemontana e della città infinita presentano adeguatamente l’idea a cui si allude qui. Si veda in proposito Bonomi, Abruzzese (a cura di, 2004).

immagini di Milano sinteticamente restituite definiscono il perimetro di una riflessione sui *nuovi nessi tra produzione e territorio* in questa fase dell’evoluzione urbana e territoriale alle differenti scale. Nuovi nessi che hanno radici assai lontane - Milano è sempre stata fortemente interconnessa al suo retroterra regionale ed è sempre stata caratterizzata da una spiccata pluralità di settori e di specializzazioni produttive e da una forte apertura agli scambi nazionali e internazionali - ma che oggi presentano temi e questioni inedite di governo. Ciò significa che impegnarsi a comprendere come le relazioni tra produzioni, funzioni e territori siano cambiate nel corso dell’ultimo quarto di secolo significa lavorare a differenti scale simultaneamente, analizzando anche le complesse interrelazioni tra dimensioni funzionali e geografie in gioco. E’ importante osservare, inoltre, che tutte queste immagini territoriali, più o meno geograficamente delimitate, evidenziano una dialettica fertile tra funzioni e territori, tra rottura delle tradizionali barriere fisico-naturali - tipica del capitalismo della conoscenza - e radicamento entro specifici contesti territoriali. Ciò significa costruire, in tempi di dura crisi, politiche pubbliche che permettano insieme di accompagnare i processi di *rinnovata territorializzazione* del sistema produttivo milanese e di delineare migliori “condizioni di sistema” per le imprese.

I processi e le immagini emergenti confermano dunque una *pluralità di modelli organizzativi* anche dal punto di vista *territoriale* che pongono definitivamente in crisi le letture unitarie e quelle tradizionalmente centrate sulla dominanza esclusiva di Milano. Non è un caso che diverse ricerche sulle matrici insediative alle differenti scale abbiano permesso di pensare alla regione urbana in modo tale che “l’individuazione di differenze non sia sinonimo di squilibri territoriali e quindi, il loro trattamento richieda procedure più complesse di una semplice strategia (tecnica, esterna e dall’alto) di riallocazione spaziale delle risorse” (Lanzani, 1991: 23). L’assunzione radicale di una prospettiva di questo genere sembra abbia informato anche il tentativo di progettazione strategica nell’area milanese, centrato sul tema dell’abitare e sulla rilevanza del nesso tra popolazioni e territorialità, promosso dalla provincia di Milano qualche anno fa. Tale prospettiva, sintetizzata nell’immagine di *Milano città di città*, avanzava un orientamento progettuale che sembrava spingersi oltre

il riconoscimento della varietà dei contesti territoriali della regione milanese, per affermare una loro reinterpretazione alla luce di un’immagine forte che possa essere impiegata per strutturare comunità insediate intermedie (Balducci, Fedeli, Pasqui, 2011); certamente aperte al carattere mobile delle molte popolazioni che abitano e vivono la regione milanese, ma anche capaci di riqualificare territorialmente le forme e le pratiche dell’abitare delle imprese e dei vecchi e nuovi lavori. Proprio questo aspetto sembra essere il punto nevralgico: le debolezze e le criticità dell’abitare sono gli aspetti che penalizzano maggiormente le dinamiche di sviluppo civile ed economico del contesto milanese. Tuttavia, l’originalità di un orientamento che provi ad aggredire questo tema deve fare i conti con un orizzonte che necessita di essere precisato culturalmente e operativamente, soprattutto se la nozione di abitare non vuole esaurirsi nel solo aspetto della residenza e del risiedere, e se l’articolazione territoriale auspicata non intende risolversi in una riedizione aggiornata del vecchio policentrismo urbano/metropolitano in una fase del tutto diversa del ciclo territoriale.

1.3 Il governo del ciclo urbano nella fase della contrazione

La fase attuale mostra davvero tratti inediti. Perché se risponde al vero che “l’avvento di Milano nodo della rete globale mette in crisi, assai più della stagione dello sviluppo industriale-metropolitano, l’idea di una città separabile dalla regione urbana milanese (e) la città-nodo (...) si fa semmai un ‘arcipelago’, che certo trova la massima densità di isole in Milano città, ma che vede non poche isole localizzate al suo esterno” (Lanzani, 2005: 155); e che tale *città nodo* si proietta reticolarmene nella macro regione riconfigurando i contesti locali e producendo isole esterne che a loro volta tendono a ridefinire molteplici rapporti con la città centrale attraverso un fitto reticolo di scambi e di relazioni non solo materiali; tutto ciò avviene in un momento assai critico del mondo e alla luce di una crisi economica globale che mette a repentaglio i fondamentali della crescita, compresi quelli che hanno segnato la crescita spaziale di una regione come quella milanese.

Se la geografia in mutamento di Milano ha permesso negli ultimi decenni di evidenziare il *profilo multicentrico* di molte

dinamiche territoriali che pongono in tensione i confini e le stesse scale dimensionali che abbiamo mantenuto inalterate per molti anni, è altrettanto interessante notare che le tendenze del mercato immobiliare milanese, insieme alle politiche che lo hanno sorretto, conducono verso un 'ritorno al centro' degli investimenti in assenza di un disegno selettivo e di una reinterpretazione dei mutati rapporti territoriali nella regione.

Da questo punto di vista, anche i numerosi casi di trasformazione urbanistica considerati in questo Rapporto mostrano con particolare evidenza l'incapacità a misurarsi in forma avanzata con la progettazione delle diverse attività nello spazio e sulla loro possibile integrazione. La capacità di questi casi di trasformazione - e più in generale delle politiche urbane - di anticipare i fenomeni in corso e di orientare in modo creativo la combinazione di funzioni e di pratiche d'uso è ancora assai debole. Non solo in relazione alla capacità di orientare alcune localizzazioni in modo coerente con il sistema della mobilità, ma pure in rapporto alla capacità di verificare l'effettiva domanda di taluni spazi e servizi da parte degli operatori.

Inoltre, sotto la coltre apparentemente fissa di alcuni dati dimensionali (come la conferma del numero di residenti poco più di 1,3 milioni, una cifra prossima a quella del 1951 che insistono su una città storicamente raccolta entro confini amministrativi ristretti - 182 kmq, circa un settimo di Roma - circondata da importanti centri urbani di corona quasi del tutto integrati alla città centrale, come Rho, Sesto San Giovanni, Cologno Monzese, Segrate, San Donato, Corsico, solo per citare i principali), si cela *un cambiamento profondo della composizione e delle dinamiche socio-spaziali della città*. Si pensi solo alla rivoluzione nel numero e nel profilo delle famiglie, al peso crescente di una componente immigrata giovane e assai differenziata per provenienza e comportamenti territoriali a fronte di una popolazione italiana sempre più anziana, o alla rilevante e crescente presenza in città di popolazioni gravitanti sui servizi di rango (si pensi innanzitutto alle attività di studio, ricerca e cura) e necessarie per la riproduzione di molte delle economie urbane milanesi. Aspetti questi - solo accennati - che mostrano potenti implicazioni spaziali, sia in termini di pratiche d'uso della città, sia per il modo in cui interrogano la capacità di soddisfare non solo

quantitativamente il fabbisogno di residenze e servizi. Nella profonda riconfigurazione in corso dello spazio urbano milanese incide un intenso ciclo di trasformazioni urbanistiche che sta segnando marcatamente il cuore della regione urbana da almeno venti anni, a partire dalla trasformazione di Pirelli-Bicocca (tra le maggiori a livello continentale), e in forma più accentuata - fine anni novanta - dalla messa in gioco di gran parte delle aree e degli impianti dismessi dal precedente ciclo industriale novecentesco della città. E tale prospettiva può rappresentare una chiave di lettura interessante per discutere l'evoluzione di alcuni processi, in una fase, quella attuale, che sembra simultaneamente manifestare una duplice *contrazione, spaziale ed economico-finanziaria*. Rispetto alle precedenti fasi della crescita urbana, infatti, lo spazio/suolo non appare più come risorsa eccedente e gli stessi dinamismi spaziali appaiono in fase di rallentamento (e alcuni tra i maggiori cantieri risentono decisamente dei contraccolpi della crisi in termini di collocazione commerciale e di remunerazione dell'investimento). Gli effetti dirompenti della crisi economica mondiale impattano drammaticamente sulla tenuta del sistema delle imprese edilizie e immobiliari che patiscono il sostanziale blocco delle leve creditizie, in un mercato urbano che solo pochi mesi fa veniva generosamente sostenuto dal sistema finanziario.

Contrazione spaziale, dunque, e *inceppamento dei circuiti finanziari*, sono i due volti della situazione attuale che, sebbene rispondano a logiche e dinamiche non omogenee, impattando su una città che sembra ancora limitare gli effetti più drammatici della crisi, sono da tener ben presenti in termini evolutivi. A fronte dell'imponente concentrazione di capitale pubblico e privato incorporato nell'ambiente costruito, sostenuta da un pressante richiamo ideologico in favore di un 'ritorno al centro' auspicato dalle politiche urbanistiche degli ultimi anni (*cfr.* Bricocoli, Savoldi 2010), non sembra ancora emersa la volontà e la capacità di confrontarsi con i mutati rapporti territoriali e funzionali, esito dei processi complessivi di sviluppo diffuso degli ultimi decenni. La nuova articolazione macro regionale dello sviluppo urbano e produttivo, insieme agli effetti dissipativi del modello spaziale di crescita della regione urbana milanese (*cfr.* Camagni, Gibelli, Rigamonti, 2002) non sono temi entrati a pieno titolo nell'agenda pubblica; e ciò appare ancor più sconcertante

se pensiamo che i fattori di *contrazione* richiamati possono determinare un profondo cambiamento di fase in grado di incidere - ben oltre la congiuntura - sulla traiettoria complessiva di sviluppo della città. Tra le dinamiche spaziali del mutamento urbano vi è senza dubbio quella che prende corpo nella trasformazione urbanistica di intere parti della città, un processo quest'ultimo simultaneamente attivo per mezzo di grandi interventi che ridisegnano il tessuto preesistente della città, così come per trasformazioni diffuse di medio e piccolo taglio, talvolta pulviscolari e apparentemente caotiche. Per quanto riguarda le trasformazioni spazialmente più rilevanti, esse hanno richiamato l'immagine dei "recinti" per il loro carattere insulare, poco propenso a dialogare con il contesto urbano preesistente e - come per inerzia - portate a riprodurre gli stessi confini che una volta racchiudevano le antiche funzioni produttive, ora sostituite, e che si ergono a barriera protettiva di nuove residenze che domandano privacy e sicurezza in modo quasi ossessivo. Non si pensi solo ai cantieri più rinomati e dibattuti di *Citylife*, in costruzione nel recinto storico della vecchia Fiera, o di Porta Nuova, sulle aree del Garibaldi Repubblica, destinate a centro direzionale dal vecchio piano regolatore dell'immediato dopoguerra; ma pure ai nuovi, grandi, quartieri che segnano la periferia storica milanese, come le recenti realizzazioni prevalentemente residenziali di Adriano-Marelli, Rubattino-Maserati, Pompeo Leoni, Certosa, Portello nord, Rogoredo-Montecity, e quelle terziario-direzionali del Bodio Center e, più di recente, di Maciachini Center, dell'Rcs di via Rizzoli e del Portello, solo per citarne alcune.

Le dimensioni riportate all'interno di questo Rapporto sono ragguardevoli e sembrano confermate anche da un recente contributo conoscitivo Assimpredil/Cresme (Assimpredil-Ance - Cresme, 2011) che fornisce una ricognizione sistematica delle quantità in gioco - oltre 5,2 milioni di Slp totale, per la sola città centrale - avendo il merito di considerare l'insieme della strumentazione urbanistica in campo, comprendendo quindi anche le trasformazioni minori e diffuse (controllate per mezzo di semplici DIA e/o Permessi di costruire). Proprio i cambiamenti urbanistici minuti e pulviscolari sembrano rimarcare l'elevata porosità del tessuto urbano milanese e la sua propensione adattiva verso le nuove forme dell'abitare e del produrre in città, assecondando in

questo modo la territorializzazione dei comportamenti sociali nello spazio urbano e l'investimento edilizio che coinvolge il risparmio diffuso delle famiglie, ma anche di una miriade di piccole e piccolissime imprese, componenti decisive della nuova "base economica urbana". E' attorno a questa dimensione discreta e ordinaria dello sviluppo urbano e delle esperienze quotidiane dell'abitare e del produrre che si è concentrata una parte rilevante della riflessione sul mutamento della città, sui suoi ritmi e le sue "cronache" minute, come sui paesaggi che ospitano la pluralità di pratiche sociali nelle diverse situazioni insediative (*cfr.* Multiplicity.lab, 2007; Lanzani, Granata a cura di, 2006). A fronte del combinarsi di tali processi - quelli concentrati e intensivi accostati a quelli molecolari - risulta davvero difficile cogliere sinteticamente il segno del mutamento spaziale della città: se da un lato, infatti, i grandi progetti/cantieri hanno indubbiamente la capacità di segnare simbolicamente il campo locale per i volumi degli investimenti mobilitati e per la consistenza degli interventi che riguardano alcune decine di migliaia di nuovi residenti e occupati; dall'altro lato, il dinamismo molecolare della città non sembra da meno, riconfigurando in profondità il tessuto urbano diffuso e incidendo sulle ecologie insediative più fragili e minute.

In questo quadro, non è difficile comprendere quanto lo spazio urbano concreto con le sue dinamiche di trasformazione sia destinato a divenire sempre più una posta in gioco significativa delle relazioni sociali e culturali della città: si pensi all'animato dibattito sulla 'estetica urbana' innescato da un intervento come quello previsto sugli ex impianti Enel a Porta Volta; o, su tutt'altro fronte, alle polemiche più o meno strumentali vivacemente espresse sull'introduzione della cosiddetta 'area C' sottoposta a pedaggio dissuasivo. Ma quello che sembra opportuno considerare è quanto, gli attori coinvolti in tali discussioni e dibattiti mostreranno una crescente consapevolezza che le diverse scelte si presentano in un orizzonte di senso assai diverso da quello di soli pochi anni fa. La fase di crisi e di contrazione che abbiamo richiamato non si presenta infatti come una banale caduta temporanea del ciclo di crescita della città, destinata a volgere al meglio nel giro di pochi mesi, ma pone domande radicali su come ripensare politiche di sviluppo urbano selettive e di qualità. La sfida per Milano sembra allora essere quella di coniugare una

storica vocazione all'innovazione sociale e alla sussidiarietà presente nella realtà locale, con l'individuazione di obiettivi condivisi e credibili. E di far ciò stimolando specifiche alleanze e coalizioni su progetti, praticando una rinnovata capacità di 'fare le cose' che sappia qualificare le diverse opzioni in termini di fattibilità e di gestione e che non si traduca prioritariamente in grandi progetti immobiliari in perenne ricerca di funzioni trainanti e di presunti acquirenti. In questo senso, Expò 2015 può essere ancora considerato uno straordinario incubatore di progettualità diffusa e di capacità realizzativa. Ad un patto: che la realizzazione dell'esposizione, necessariamente localizzata e perimetrata, sappia svolgere il ruolo di piattaforma cognitiva e culturale trainante una città e una macroregione densamente popolate di funzioni, economie e conoscenze 'al lavoro'.

Riferimenti bibliografici

Anderlini F., Bolocan Goldstein M. (2011), "Milano, Italia: segnali dal Nord", *Il Mulino*, 4.
Assimpredil-Ance, Cresme a cura di (2011), "Milano 2011: misure per la costruzione della metropoli", *Primo rapporto congiunturale previsionale*, Milano.
Balducci A., Fedeli V., Pasqui G. (2011), *Strategic planning for contemporary urban regions, City of cities: a project for Milan*. Ashgate, Farnham.
Bellicini L. (2011), "Immobiliare, debito, città: considerazioni sui primi dieci anni del XXI° secolo" in Dematteis G. a cura di, *Le grandi città italiane. Società e territori*, Marsilio, Padova.
Boeri S., Lanzani A., Marini E. (1993), *Il territorio che cambia. Ambienti, paesaggi e immagini della regione milanese*, Abitare Segesta cataloghi, Milano.
Bolocan Goldstein M. a cura di (2003), *Trasformazioni a Milano. Pirelli Bicocca direttrice nord est*, FrancoAngeli, 2003.
Bolocan Goldstein M. (2009), *Geografie milanesi*, Sant'Arcangelo di Romagna – Rimini.
Bolocan Goldstein M. Bonfantini B. a cura di (2007), *Milano incompiuta. Interpretazioni urbanistiche del mutamento*, Angeli, Milano.
Bolocan Goldstein M. Puttilli M. (2010), "Nord in rete. Infrastrutture materiali e immateriali tra integrazione e competizione", in *Il Nord, i Nord. Geopolitica della questione setten-*

trionale, Società Geografica Italiana, Rapporto annuale 2010, Roma.
Bonomi A. (1997), *Il capitalismo molecolare. La società al lavoro nel Nord Italia*, Einaudi, Torino.
Bonomi A., Abruzzese S. a cura di (2004), *La città infinita*, B. Mondadori, Milano.
Bonomi A. (2006), "Liberalizzazioni, capitalismo delle reti, territorio", *Il Mulino*, 5.
Bonomi A. a cura di (2012), *Milano. Le tre città che stanno in una*, B. Mondadori, Milano.
Borruso E., Silva F. (2001) "Nuovi prodotti, nuovi mercati e nuove imprese", in *La Lombardia - Storia d'Italia. Le regioni dall'Unità a oggi*, Bigazzi D., Meriggi M. a cura di, Einaudi, Torino.
Bricocoli M., Savoldi P. a cura di (2010), *Milano downtown. Azione pubblica e politiche dell'abitare, et al.* / Edizioni, Milano.
Cacciari M. (2004), "La metropoli di ieri diventa 'territorio'. Una sfida, nuove paure", *Corriere della Sera, Corriere Eventi*, 12 gennaio.
Camagni R., Gibelli M.C., Rigamonti P. (2002), *I costi collettivi della città dispersa*, Alinea, Firenze.
Centro Studi PIM (2011), *Luoghi urbani e spazio metropolitano. Un racconto attraverso piani, funzioni e forme insediative*, Argomenti e Contributi, 14, Milano.
Ciborra C. (2005), "Note fenomenologiche su Milano e le reti", in Magatti M. et al. (2005), *Milano, nodo della rete globale. Un itinerario di analisi e proposte*, B. Mondadori, Milano.
Clementi A., Dematteis G., Palermo P.C., a cura di (1996), *Le forme del territorio italiano. Temi e immagini del mutamento, vol.I, Ministero dei Lavori Pubblici* - Dicoter, Laterza, Roma-Bari.
Clementi A., Dematteis G., Palermo P.C. a cura di (1996a), *Le forme del territorio italiano. Ambienti insediativi e contesti locali*, vol.II, Ministero dei Lavori Pubblici - Dicoter, Laterza, Roma-Bari.
Consonni G., Tonon G. (2001), "La terra degli ossimori. Caratteri del territorio e del paesaggio nella lombardia contemporanea", in Bigazzi D., Meriggi M. a cura di, *Storia d'Italia. Le regioni. Dall'Unità ad oggi. La Lombardia*, Einaudi, Torino.
Curti F., Diappi L. a cura di (1990), *Gerarchie e reti di città: tendenze e politiche*, Angeli, Milano.

Curti F. (2009), "L'indice al mercato", in Aa.Vv., *Per un'altra città. Riflessioni e proposte sull'urbanistica milanese*, Maggioli, Rimini, 2009.

Dallari F., Curi S. (2010), *Network Milano. Morfologia dei flussi logistici internazionali*, B. Mondadori, Milano.

Dematteis G. (1983), "Deconcentrazione metropolitana, crescita periferica e ripopolamento di aree marginali: il caso dell'Italia", in Cencini C., Dematteis G., Menegatti B. a cura di, *L'Italia emergente. Indagine geo-demografica sullo sviluppo periferico*, Angeli, Milano.

Dematteis G. (1985), "Contro-urbanizzazione e deconcentrazione: un salto di scala nell'organizzazione territoriale", in Innocenti R. a cura di, *Piccola città e piccola impresa*, Angeli, Milano.

Dematteis G. (1996), "Immagini del cambiamento", in *Urbanistica*, n. 106.

Dematteis G. a cura di (1992), *Il fenomeno urbano in Italia: interpretazioni, prospettive, politiche*, Cnr – Progetto finalizzato Struttura ed evoluzione dell'economia italiana, Angeli, Milano.

Hall P., Pail K. edited by (2006), *The polycentric metropolis. Learning from mega-city regions in Europe*, Earthscan, London.

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

Lanzani A. (2005), "Ripensando Milano e la mega city region milanese", in *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 84.

Lanzani A. (2005), "Ripensando Milano e la mega city region milanese", in *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, n. 84.

Lanzani A., Granata E. a cura di (2006), *Esperienze e paesaggi dell'abitare. Itinerari nella regione urbana milanese*, AIM, Abitare Segesta Cataloghi, Milano.

Magatti M. et al. (2005), *Milano, nodo della una rete globale. Un itinerario di analisi e proposte*, B. Mondadori, Milano.

Magatti M., Gherardi L. edited by (2010), *The city of flows. Territories, agencies and institutions*, B. Mondadori, Milano.

Mariotti S. (2006), "Un caposaldo multinazionale tra declino e sviluppo", in *Dialoghi internazionali. Città nel mondo*, n. 1.

Mazza L. (1987), "Nuove centralità e nuove ideologie urbane", in Garofoli G., Magnani I. a cura di, *Verso una nuova centralità delle aree urbane nello sviluppo dell'occupazione*, Angeli, Milano.

Mazza L. (1997), *Trasformazioni del piano*, Angeli, Milano.

Mazza L. (2004), *Prove parziali di riforma urbanistica*, Franco Angeli, Milano.

Multiplicity.lab (2007), *Milano cronache dell'abitare*, B. Mondadori, Milano.

Palermo P. C. (2011), "Milano-Bigness. Quando la crescita non è sviluppo", in Arcidiacono A., Pogliani L, *Milano al futuro. Riforma o crisi del governo urbano*, et al./Edizioni, Milano.

Palermo P. C. (2009), *I limiti del possibile. Governo del territorio e qualità dello sviluppo*, Donzelli, Roma.

Perulli (2007), "Milano e le sue porte", in *Dialoghi Internazionali - Città nel mondo*, 6.

Perulli P., Pichierri A. a cura di (2011), *La crisi italiana nel mondo globale. Economia e società del Nord*, Einaudi, Torino.

Scott A. J., edited by (2001), *Global city-regions. Trends, theory, policy*, Oxford University Press, Oxford.

Senn L. (2005), "Guardare 'oltre' le apparenze: il ruolo nodale dell'economia milanese nello scenario globale", in Magatti M. et al..

Senn L. (2009), "Il ruolo della salute nella competitività di Milano", in *Impresa & Stato*, 86.

Taylor P. (2004), *World city network. A global urban analysis*, Routledge, London. And New York.

Taylor P. (2011), "Milan as Italy's leading city in the world city network of the early twenty first century", GaWC Research Bulletin 377 (www.lboro.ac.uk/gawc/publicat.html).

Ritorno al centro: cantieri e progetti nel nucleo centrale della regione urbana

The map illustrates the distribution of construction sites and projects within the central urban core of the Milan region. The central area is defined by concentric circles, with the innermost circle representing the core. The map shows a high concentration of projects in the central area, particularly in the innermost circle, and a decreasing density as the distance from the center increases. The projects are represented by red dots and shapes, with some larger shapes indicating more significant developments. The map also shows the boundaries of various municipalities and the locations of major roads and railways.