

Più sinergie con i Comuni di cintura e Olimpiadi come volàno di sviluppo

Le sfide del futuro

Alexis Paparo

Se Milano sembra aver vinto la sfida domestica sull'attrattiva, il salto da compiere adesso è verso la competizione internazionale. Come diventare una città capace di trattenere abitanti, investitori, talenti e non solo attrarne di nuovi? «Negli ultimi due, quattro anni Milano ha avuto lo sviluppo più importante dal dopoguerra», esordisce Giancarlo Tancredi, assessore alla rigenerazione urbana del comune di Milano. «Se ci rapportiamo a questo periodo, oggi si nota un rallentamento, ma guardando agli ultimi dieci anni, la città è ancora in un momento di grande crescita. A luglio scorso abbiamo avuto il record di incasso di oneri di urbanizzazione, ben il 30, 40% in più rispetto a quelli di qualche anno fa».

L'incremento dei valori immobiliari è però una medaglia a due facce: post covid, la ripartenza di Milano ha superato qualsiasi aspettativa, con i valori del real estate cresciuti del 40% nell'arco di tre anni. Questo però si è tradotto nella crisi abitativa ben nota. L'amministrazione stava già andando nella direzione di un supporto all'housing sociale – si pensi al progetto dell'ex Macello, che prevede mille alloggi a

prendere le fila del grande successo di Expo 2015. Joan Clos, sindaco di Barcellona dal 1997 al 2006, vicesindaco e responsabile del dipartimento economico della città nel pre e post Olimpiadi del 1992, fornisce importanti spunti di riflessione. «Agli inizi degli anni Ottanta Barcellona era una città industriale, senza alcuna vocazione turistica e culturale. Gli strascichi della crisi petrolifera del 1973 e la fine della dittatura di Franco avevano lasciato una pesante crisi economica, lo svuotamento delle fabbriche, il 20% di inflazione e il 22% di disoccupazione», spiega Clos. Serviva uno strumento per trasformare la città – continua l'ex sindaco di Barcello-



A luglio cresciuti del 30-40% gli oneri incassati rispetto ad anni fa, ma va ripensata la traiettoria di sviluppo

na – un “pretesto” per realizzare infrastrutture rimaste bloccate per decenni. Ecco che cosa sono state le Olimpiadi per la città. Fra queste, la riqualificazione dell'area costiera che ha restituito alla città il suo lungomare e la rigenerazione di oltre cento ettari di aree industriali e linee ferroviarie dismesse.

Davide Albertini Petroni, presidente di Assoimmobiliare, a cui sono state affidate le conclusioni del convegno, sottolinea la necessità di

prezzo calmierato – ma i risvolti della crisi pandemica sono stati più veloci dei tempi dell'urbanistica.

La riqualificazione delle periferie è un processo ormai avviato. Allora la vera sfida per il futuro di Milano si gioca oltre i suoi confini, «nella riqualificazione della fascia che sta tra la tangenziale e i grandi hub di interscambio. Servono progetti di ricucitura tra la città storica e i comuni esterni. Ciò che è mancato a Milano negli ultimi anni», chiosa Tancredi.

Il prossimo grande appuntamento internazionale per la città sono le Olimpiadi invernali del 2026, in potenza un volano capace di ri-

proiettare la traiettoria dello sviluppo dei prossimi 15, 20 anni verso la città metropolitana e i comuni di cintura. «Se si vogliono trattenere studenti, famiglie e giovani lavoratori si deve offrire un sistema di residenzialità – con un'offerta congrua sia in vendita sia in affitto – che favorisca inclusione e coesione sociale». Gli investitori hanno capito – conclude Albertini Petroni –, forse prima degli amministratori, che il settore residenziale è l'infrastruttura sociale di una popolazione e serve investire su questa asset class per creare il benessere della comunità futura.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Villaggio Olimpico. Il cantiere appena avviato all'ex scalo di Porta Romana