il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Provaci ancora, Sesto (forse è la volta buona)

Sesto San Giovanni (Milano). L'8 e il 9 settembre il consiglio comunale ha esaminato e poi adottato il masterplan dello studio Rpbw per le aree Falck e lo scalo ferroviario. Non si era mai giunti così vicino al traguardo dell'attuazione con le precedenti proposte a 16 anni dalla chiusura degli stabilimenti siderurgici. L'ultimo stop fu causato nel 2009 dal tracollo finanziario del tycoon Luigi Zunino (cfr. «Il Giornale dell'Architettura», n.77).

Un anno fa la proprietà delle aree e dei diritti volumetrici è stata rilevata da una cordata di banche, assicurazioni e cooperative il cui capofila è un immobiliarista poco noto alle cronache: Davide Bizzi, 48 anni, origini bolognesi ma cresciuto professionalmente in Estonia, opera in prevalenza all'estero e ha da poco ultimato a New York il lussuoso condo hotel Setai sulla Fifth Avenue (progetto degli statunitensi Gwathmey Siegel & Associates). Attraverso l'operazione newyorchese Bizzi consolida e allarga le relazioni che gli consentono di sbarcare alle porte di Milano. Tra i suoi partner finanziari figurano Unicredit e BPM, due istituti di credito esposti nei confronti di Zunino. Partner investitore è il fondo coreano Honua investment management. Una volta comprato il Setai, i coreani hanno sottoscritto parte dei 405 milioni pagati per le aree Falck.

Con abile mossa Bizzi convince Renzo Piano a rivedere il masterplan reso pubblico con un certo clamore nel 2006. La presenza di Rpbw a Sesto è infatti un elemento di garanzia del dialogo tra la giunta del sindaco Giorgio Oldrini e l'operatore privato. La comunità locale da un lato è consapevole che bisogna porre fine allo stato di abbandono delle ex acciaierie, dall'altro teme un esito spaziale e sociale nel quale non possa identificarsi. Questo sentimento contraddittorio, emerso dal dibattito in consiglio comunale, è acutizzato dalle indagini della magistratura sugli episodi corruttivi denunciati con anni di ritardo dall'imprenditore Piero Di Caterina e dal consigliere comunale di opposizione Giuseppe Pasini, proprietario delle aree Falck prima di Zunino.

Piano porta a Sesto non tanto il prestigio di un archistar, quanto la sua familiarità con la crisi industriale genovese. Il linguaggio adoperato nel presentare il masterplan mette in chiaro che la posta in gioco è quella del risarcimento. La città si sente privata di quel che le apparteneva. Ecco il tema della ricomposizione di un territorio tagliato dalla ferrovia, del grande parco che restituisce il suolo bonificato ai cittadini, dei monumenti di archeologia industriale così difficili da

utilizzare ma così carichi di significato.
Il Programma integrato disciplina un ambito di 1.329.795 mq. La capacità edificatoria è di 1.012.134 mq grazie agli incentivi per il recupero dei padiglioni industriali, il ricorso alle tecniche di risparmio energetico e la realizzazione di benefici pubblici. La volumetria è per il 60% residenziale, compresi 60.000 mq di edilizia sociale. Il resto si divide tra terziario (15%), commercio (10%), ricettivo (3%) e attività produttive (12%). Tre quarti della superficie territoriale sono destinati a servizi pubblici e d'interesse generale, compreso il parco urbano di 45 ettari.
Scomparsi i numerosi grattacieli disposti in ordine sparso lungo viale Italia, i volumi edilizi si dispongono in buona parte lungo due assi stradali, chiamati Rambla e Traversa, il cui tracciato ortogonale sembrava avere nel progetto originale la potenza del nemein schmittiano. Ora più prosaicamente la Traversa deve servire un centro commerciale, dunque s'inclina a est per intercettare la tangenziale. Il modello delle case intorno al centro commerciale ricorre a Milano da almeno quindici anni. Forse è un modello rassicurante per chi prevede d'investire 3,5 miliardi in un quadro economico stagnante.
Se Milano è uno dei pochi mercati immobiliari che tengono, deve però far riflettere la concentrazione degli investimenti nella downtown. Quello di Sesto non è un progetto unitario perché la sua realizzazione durerà decenni tra pause e riprese, a meno di un salto di scala dello sviluppo metropolitano. Il progetto è la cornice formale della divisione in lotti minuti attraverso cui la città esistente potrà metabolizzare il suo cimitero industriale, luogo di memorie che ogni famiglia tramanda. Non è importante ciò che gli investitori attuali potranno fare. L'importante è incominciare.

Autore

luca_gaeta