

Progetto LOC – Analisi critica

Piazzale Loreto sarà a breve trasformata diventando effettivamente una piazza, nel senso che potrà essere un luogo in cui sostare, incontrarsi e ovviamente (ci torneremo più avanti) acquistare e consumare. Non ci sono dubbi che un passo avanti ci sarà, anche perché difficilmente sarebbe possibile peggiorare o mantenere un livello tale di inaccessibilità umana e sociale di una piazza che fino ad ora è stata solo uno snodo del traffico con uno spreco di spazio, per esempio gli spazi verdi inaccessibili al centro.

Ma il progetto LOC (Loreto Open Community) vuole essere qualcosa di ambizioso, seguendo le linee guida di *Reinventing cities*, che è lo strumento che mette a bando aree pubbliche (in particolare aree inutilizzate o sotto-utilizzate) da rigenerare. Il comune, che non ha risorse per farlo, chiede a privati di intervenire con i propri fondi e offre come compensazione economiche i diritti di superficie e/o proprietà di edifici. R.C. è un'iniziativa della rete internazionale C40 *Cities for Climate Change*, rete di amministrazioni comunali su scala mondiale, finanziato da diversi enti privati, per esempio Bloomberg Associates, e nata in UK, che promuove uno sviluppo urbano attento alla questione climatica. La Presidente della Commissione di giuria del concorso è stata Janette Sadik-Khan di *Bloomberg associates*, una delle società di consulenza del gruppo nate per iniziativa dell'ex sindaco di New York Michael Bloomberg.

L'assegnazione è avvenuta tramite un concorso tra progetti. Vince Nhood, società di servizi e consulenza immobiliare francese, con sedi in 11 paesi europei che nasce come società di sviluppo del settore immobiliare nel gruppo Auchan. Come da bando, il Comune ha venduto il palazzo di proprietà pubblica, sito in via Porpora 10, che ospitava l'assessorato all'educazione, e concesso i diritti di superficie sulla piazza per 90 anni¹. Si tratta quindi formalmente del passaggio di proprietà dell'edificio e della concessione al privato del diritto di costruzione di edifici sul suolo di proprietà pubblica.

Tra il Comune e l'attore privato si attua una chiara divisione del lavoro, tipica di questa fase storico-economica: il pubblico determina le linee guida da seguire, lasciando al privato la possibilità, non solo di eseguire un progetto, ma quello di costruirlo, seguendo appunto le "regole" decise dal pubblico. Sulla carta si tratta di uno scambio virtuoso: l'amministrazione non spende risorse ma ottiene un intervento urbanistico (e quindi sociale) e il privato può

¹ <https://www.comune.milano.it/aree-tematiche/rigenerazione-urbana-e-urbanistica/reinventing-cities/loreto>

ottenere un nuovo profitto. Ovviamente se lo scambio sia proficuo e soprattutto quanto lo sia per i due attori lo determinano diversi fattori su cui vale la pena discutere.

Le caratteristiche principali di LOC sono in sostanza tre:

- la costruzione al centro di una “agorà” ribassata, al livello dei mezzanini della metropolitana, pensata per svolgere le funzioni “sociali” tipiche della piazza, con gradoni e un anfiteatro in centro, dove si potrà assistere a concerti, frequentare mercati e manifestazioni di vario tipo;
- lo spostamento del traffico all'esterno, ai margini della piazza, rimanendo così connesso con le grandi vie a cui si collega attualmente, Corso Buenos Aires, Via Padova, Viale Monza e Via Antonio Porpora;
- la costruzione di 3 nuovi edifici, con terrazze verdi sui tetti, destinati ad uso commerciale, uffici e svago, al centro della piazza.

La piazza rimane pubblica, la gestione, come per Gae Aulenti e Biblioteca degli Alberi, sarà co-gestita tra pubblico e privato. È possibile/probabile che ci sarà un servizio di sorveglianza privato.

Gli spazi concessi al promotore saranno adibiti a scopi commerciali, piccoli negozi di beni e servizi e ristorazione; non dovrebbe diventare l'allungamento di C.so Buenos Aires, per intendersi. Nell'edificio di via Porpora ci saranno uffici o un hotel. Nhood ha pensato a uno spazio di 200mq per uso pubblico e lo ha proposto al Comune che sta valutando (assessorato rigenerazione urbana) se accettare o meno e come utilizzarlo. Questo significherebbe la gestione da parte del Comune, anche attraverso l'affidamento a un qualche soggetto del privato sociale.

Il progetto riprende obbligatoriamente i criteri fondamentali di *Reinventing Cities*, in particolare la questione della sostenibilità ambientale e di quella sociale.

Rispetto alla questione ambientale il progetto punta molto (non potrebbe essere altrimenti, vista la cornice) sul *green*, sulla eco-sostenibilità: si prevedono spazi verdi, collocazione di alberi, anche sopra i nuovi edifici a vocazione commerciale, miglioramento (velocizzazione) e allo stesso tempo minore impatto del traffico auto, mobilità integrata orientata soprattutto a proteggere il passaggio e la sosta dei pedoni ma anche con piste ciclabili ai lati della piazza, oltre all'uso di materiali di costruzione meno impattanti.

Come si legge sulle vetrine di hub LOC 2026, lo “spazio pubblico di ascolto e informazione sul progetto” inaugurato a inizio 2023:

- una superficie di 9.200 mq, di cui 3.900 mq a verde;
- oltre 500 alberi piantumati;
- 1.200 mq di pannelli solari;

- 1,2 km di piste ciclabili che la circondaeranno;
- 60 stalli per le biciclette, oltre a quelli per il bike sharing;
- 11 postazioni di ricarica elettrica.

Va sottolineato, lo si trova nelle dichiarazioni dell'impresa vincitrice del bando e in diversi commenti al progetto, che non si prevede di limitare il traffico, di puntare alla riduzione delle auto o dei passaggi di veicoli dalla piazza, ma di rendere meno gravoso il traffico, confinandolo ai lati del nucleo centrale della piazza (l'agorà, per intendersi) e rendendolo più fluido. Quanto questo sarà possibile, andrà verificato, così come tanti elementi progettuali. Tra questi, sempre sulla questione traffico e mobilità, l'effetto sui trasporti, in particolare sul percorso dell'autobus 56 che devierà da via Padova su via Costa e via Porpora passando da via Predabissi.

La questione sociale consiste, secondo le linee guida di *Reinventing Cities* e Nhood, da una parte nel ridare alle persone l'uso della piazza regalato precedentemente alle auto (da non-luogo a piazza, a *community*) e dall'altra quella di generare un "impatto sociale" sulla zona. Come tutti i progetti a connotazione partecipativa questo progetto, proprio nella fase di ideazione, prevede il coinvolgimento della popolazione e degli attori interessati dal progetto stesso, abitanti, negozianti, associazioni, etc... Si è svolta una fase di interviste ad abitanti e commercianti per trasformare la piazza cercando di sintetizzare interessi differenti. Sappiamo bene che i progetti partecipati svolgono anche (alcuni sostengono soprattutto) una funzione di legittimazione sociale dell'intervento di riqualificazione.

Sul progetto LOC possiamo dire che la fase di ascolto è stata limitata, anche dall'emergenza Covid. Come in molti altri casi la questione è chi e quanto viene coinvolto dal progettista e quanto venga effettivamente ascoltato. Empiricamente possiamo dire che non è rimasta traccia di un grande coinvolgimento dei quartieri tanto che molti di noi hanno scoperto il progetto solo di recente. Il promotore immobiliare, Nhood, ha condotto uno studio dei quartieri che si affacciano sulla piazza, dei suoi gruppi sociali, delle funzioni abitative o commerciali, dei quartieri (o pezzi di quartiere) che sono piuttosto differenti tra loro (vedi per esempio Buenos Aires, Nolo, via Padova). Lo scopo era di capire le esigenze dei diversi attori e di trovarne una sintesi.

Il progetto LOC si vuole presentare come virtuoso, anzi molto virtuoso, per l'impatto sociale che produrrà. Lo si evince per esempio da questo riferimento:

"L'agorà sarà connessa a NoLo per garantire continuità all'asse corso Buenos Aires/viale Monza/viale Padova, e si inserirà nel tessuto urbano generando un impatto positivo sul territorio calcolato attraverso

l'indicatore dello SROI (*Social Return On Investments*) che è risultato pari a 4 rispetto all'investimento (per 1 euro investito 4 euro di impatto sul territorio)".

(dal sito di Nhood su LOC).

Da alcuni anni, con l'affermarsi delle questioni della sostenibilità sociale delle imprese, ha preso piede il tentativo di misurare e di comunicare l'impatto sociale dell'azione economica delle imprese e in questo caso del progetto di rigenerazione urbana. L'impatto sociale viene misurato con lo strumento dello SROI (*Social Return On Investments*), che traduce in valore economico equivalente i vantaggi sociali che dovrebbe generare. Nel caso specifico, da quello che riusciamo a capire, non avendo accesso alla metodologia e ai dati utilizzati, dovrebbero essere la riduzione dell'inquinamento e il conseguente aumento della salute pubblica, la creazione di posti di lavoro negli esercizi commerciali, l'aumento della sicurezza che deriverebbe dalla maggiore frequentazione dei luoghi, la valorizzazione del contesto probabilmente anche in termini di prezzo delle abitazioni. Insomma, LOC garantirebbe un sostanziale aumento, anzi una moltiplicazione radicale, del benessere dei residenti delle zone limitrofe.

Sappiamo benissimo, però, che la valorizzazione, anche economica, di una zona produce effetti negativi, voluti o non voluti a seconda delle interpretazioni, sulla parte più debole della popolazione residente, cioè sui nuclei familiari che vivono in affitto o che hanno un mutuo gravoso (soprattutto dall'ultimo anno) sulla casa, sui soggetti che hanno occupazioni poco remunerate e instabili, sulle persone che non godono della cittadinanza italiana nonostante diversi anni di permanenza e di lavoro più o meno stabile. Condizioni queste che quando si presentano singolarmente e ancor più quando si sovrappongono diventano fattori inesorabili di espulsione dal quartiere in cui si è scelto di vivere. E infatti il nodo più rilevante di questo progetto di risanamento, così come degli altri che interessano queste aree urbane, è la forte gentrificazione in atto da diversi anni. Nel progetto su piazzale Loreto, nel bando che lo ha messo a concorso, non è stato previsto alcun meccanismo di mitigazione degli effetti in termini di valorizzazione e quindi della gentrificazione. Possiamo senza dubbio dire quindi che LOC è in piena continuità con tutti i progetti di trasformazione urbana che toccano questi quartieri (Municipio 2 e 3) e che, per quanto producano una serie di ricadute positive, generano una inaccettabile espulsione delle fasce deboli della popolazione. Una forma di disuguaglianza sociale che il comune di Milano non ha voluto vedere, ha ritenuto in qualche modo utile (vedi affermazioni dell'assessore Maran) o, nel migliore dei casi, ha sottovalutato.

Un altro elemento delicato del progetto, o per meglio dire *fuori* dal progetto è quella del ruolo storico della piazza. Il monumento dedicato alle vittime del fascismo e tantomeno l'esposizione del corpo di Mussolini assumono alcun ruolo nel ripensamento della piazza. Se è vero che esiste un progetto di rifacimento di via Andrea Doria che includerebbe anche il monumento ai caduti, è rilevante sapere che al progetto LOC non è stato richiesto alcun intervento sulla questione storica. Nel momento in cui si ricostruisce un luogo centrale nella storia milanese, è piuttosto curioso che la lotta al fascismo e la Resistenza rimangano tagliate fuori dal progetto. Su questo tema sarebbe stato utile anche, se non ancor più, coinvolgere soggetti individuali e organizzazioni che hanno a che vedere con le vicende storiche di P.le Loreto. A meno che non si voglia sostenere che in una *community* le radici storiche e culturali non abbiano alcun ruolo.

In conclusione, ci sembra di poter dire che la vicenda del progetto LOC sia emblematica dei problemi delle politiche urbane del comune di Milano nell'ultimo decennio su cui vale la pena riflettere e discutere pubblicamente e collettivamente. Per due ragioni. Per provare a cambiare la linea politica del Comune da qui in avanti, sapendo che già molti danni ha prodotto, e, dall'altra, per individuare proposte di intervento nel breve periodo, in grado di ridurre gli effetti negativi delle trasformazioni in atto.

Per prima cosa, non si può non considerare la questione generale dell'esternalizzazione, almeno parziale, dello sviluppo urbano nelle mani dei soggetti privati. Se è vero che un comune italiano non è (più ?) in grado di fare investimenti di milioni di euro per rifare una piazza e se all'apparenza lo "scambio" tra costruzione e affidamento (degli introiti) dell'uso dello spazio pubblico può risultare vantaggioso e forse unica strada, è anche da considerare il costo intrinseco di questa operazione. Prima di tutto, la rinuncia a una gestione interamente pubblica dello spazio e del processo di trasformazione, insomma la rinuncia alla prevalenza dell'interesse pubblico-sociale. Pensiamo, a questo proposito, a quanto i progetti di rigenerazione possono essere piegati all'interesse privato, proprio per la necessità di renderli finanziariamente appetibili per i privati. Oppure pensiamo alla questione della cessione di proprietà pubbliche nell'accordo col privato, come nel caso dello stabile di via Porpora. Quanto vale sul mercato un edificio del genere? Quanto è stato valutato nello specifico dell'accordo di LOC? La rinuncia alla trasformazione dello stabile nel perimetro di un uso sociale non è di per sé un costo?

A questo proposito, citiamo qualche passo di un intervento di un esperto che evoca la morte in culla della nuova piazza:

“il progetto per la riqualificazione della grande piazza milanese è un precedente pericoloso di alienazione di un bene collettivo, risultato di una contrattazione tra pubblico e privato impostata su criteri non facilmente condivisibili”

Lo spazio pubblico esiste ancora sul piano normativo e degli standard urbanistici, ma è annientato nella sua capacità di funzionare come tale.

(arch. Alessandro Benetti, articolo online “Piazzale Loreto non esisterà più”, Domus)

E proprio rispetto alla questione del patrimonio pubblico va evidenziata la scelta dell’amministrazione milanese di eludere il contrasto alla gentrificazione proprio in una fase di forte intervento su molte zone della città, tra cui la nostra. Tornando allo specifico del progetto LOC, per esempio, la scelta di inserire la cessione di un edificio pubblico di notevole cubatura (8 piani e quasi 3 mila mq complessivi) come quello di via Porpora 10 nell’accordo con l’impresa privata vincitrice mostra in tutta la sua concretezza la scelta, perché di scelta si tratta, di non prevedere la creazione di alloggi di edilizia popolare o di altri interventi di contrasto all’espulsione delle fasce sociali più deboli.

Altro elemento, che viene peraltro criticato in alcuni articoli recenti, è l’affidamento della gestione dello spazio pubblico, nel caso di LOC si tratta proprio della piazza “comunitaria”, alla gestione del privato. Questo elemento pone il problema della potenziale privatizzazione “di fatto” dello spazio pubblico, che come sappiamo è al centro delle trasformazioni urbane recenti. Da questa prospettiva la questione è capire – ed *ex ante* non è mai semplice – quanto sarà libero l’accesso e la permanenza nello spazio centrale della nuova Loreto. Luoghi da poco rimessi a nuovo come Gae Aulenti o le Tre Torri fanno sorgere però qualche dubbio, vista la presenza di vigilanza privata che tende a regolamentare la vita di questi posti, così come la loro connotazione consumistica tende ad assegnare ai negozi e a quella funzione la priorità sulle funzioni pubbliche dello spazio. Va detto che nelle presentazioni, scritte e orali del progetto, così come da bando, la vocazione pubblica dello spazio viene messa in primo piano. Ma anche dal punto di vista architettonico il fatto che questa agorà sia circondata da esercizi commerciali rende non scontato l’esito del progetto.

La presunta partecipazione della società civile alla progettazione del riassetto della piazza è un ulteriore tema da discutere: l’“ascolto del territorio” è risultato limitato per durata ed estensione (quanti di noi al di fuori delle reti associative è stato coinvolto?) ma anche per la reale possibilità di modificare il progetto. Si è trattato con tutta evidenza di *comunicare* un progetto, di farlo conoscere una volta decise le questioni principali, lasciando forse la possibilità di piccole modifiche periferiche. Se l’intento, come dichiarato, è quello di dare al quartiere un nuovo spazio di vita sociale, allora il ruolo della società non può essere pensato

in modo così marginale. L'impressione, come in tutti i progetti di questo tipo negli ultimi decenni, è che la partecipazione si limiti a uno strumento di legittimazione sociale, non di democrazia.