

**Osservatorio socio-economico del territorio sestese  
promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Sesto S. Giovanni**

**Riunione dell'11 febbraio 2010 (sede della BCC, viale Gramsci 194, Sesto S. Giovanni) avente per tema:**

***La Sesto che cambia. Il Progetto Caltacity***

**Intervengono:**

**ing. Edoardo Caltagirone (Caltagirone S.p.A.)**

**dott.sa Elisabetta Caltagirone (Caltagirone S.p.A.)**

**prof. Giancarlo Consonni (Politecnico di Milano)**

**sindaco Giorgio Oldrini**

**pres. Bonfanti:** introduce gli ospiti

**ing. Edoardo Caltagirone:** il tema in questione è la fondazione di un quartiere attraverso un progetto basato su regole condivise. Non si tratta dunque di una mera addizione di una nuova parte alla città esistente. Per questo obiettivi architetti e urbanisti non sono sufficienti, ma occorre anche l'esperienza di chi conosce intimamente il mercato edilizio e le caratteristiche della domanda.

Un progetto che rendesse impraticabile economicamente quanto permesso dai piani regolatori si configurerebbe come uno spreco urbanistico.

Per la realizzazione del progetto saranno necessari 15.500 anni/lavoro, pari cioè al lavoro di 1.550 addetti per 10 anni. È evidentemente un'opera di grande importanza. Attualmente si sta valutando una variante con alcuni miglioramenti rispetto al piano originale. Per esempio, considerando alcune valutazioni internazionali sul mercato immobiliare, è necessario rivedere le quantità di uffici inizialmente previste. Inoltre sono già state costruite diverse opere di urbanizzazione (tra cui diverse strade, il sovrappasso della ferrovia, fognatura, una vasca volano) che hanno permesso di valorizzare l'area. Il centro commerciale Vulcano ha già dato lavoro a 1.500 persone, impiegate nei negozi e negli uffici (l'albergo previsto inizialmente non ha ancora la domanda sufficiente per poter essere avviato). Le nuove edificazioni avranno ulteriori indotti occupazionali sul territorio sestese.

Rispetto al comparto uffici: come già accennato gli studi riportati dalla BNL su questo segmento di mercato testimoniano, per il secondo semestre 2009, appena una leggera ripresa dopo la crisi dell'anno precedente. Inoltre le nuove tendenze aziendali indicano una minore necessità di superfici – per lo più adibite a openspace – rispetto alle dotazioni standard di qualche anno fa.

Il gruppo Caltagirone è sempre rimasto estraneo a forme di investimento speculativo (investimenti sul debito e sull'inflazione) e la sua situazione finanziaria è solida.

Il progetto di Renzo Piano per le aree Falck è economicamente irrealizzabile: la mano dell'architetto deve essere guidata da quella dell'imprenditore. Così anche l'amministrazione comunale deve sapere gestire le proposte progettuali, anche a costo di rischiare lo scontro con le parti in causa.

L'ammontare dell'investimento si aggira intorno al miliardo di euro e coinvolgerà 700 addetti lavoratori impiegati direttamente in loco, oltre a un numero analogo legato all'indotto.

**Dott.sa Elisabetta Caltagirone:** dopo aver annunciato che è in programma un ulteriore incontro in

cui i progetti verranno illustrati tramite immagini, legge le seguenti note.

La casa è parte di noi, di ciò che siamo. È il luogo che protegge noi stessi e le nostre cose. Questo concetto è valido sempre, indipendentemente dall'epoca storica e dai mutamenti sociali che hanno modificato il modo di pensare e di progettare le abitazioni.

Caltacity è stata pensata, studiata e progettata per soddisfare i molteplici e i differenti stili di vita, andando incontro alle diverse condizioni sociali dei futuri residenti, accogliendo la domanda di abitazioni "a misura" della società contemporanea.

Nasce quindi la necessità di adeguare l'offerta alle nuove esigenze abitative determinate dalla trasformazione della società di oggi.

Dall'analisi del sistema sociodemografico locale si evince che la trasformazione della composizione della popolazione residente, determinata dall'evoluzione della struttura socio-economica dei paesi industrializzati, è data dalla:

- Riduzione del numero medio dei componenti per famiglia;
- Aumento del numero delle famiglie;
- Aumento della componente anziana;
- Riduzione della componente minori/giovani;
- Aumento della componente straniera.
- Un sempre più rilevante numero di giovani *single* e di famiglie mono-genitore in seguito a separazioni e divorzi.

Caltacity sarà un "life style" che andrà incontro ai nuovi stili di vita, alla fruizione, all'uso della città e del territorio, mettendo al centro della progettazione "la persona".

Stiamo cercando di interpretare al meglio i nuovi usi e i nuovi costumi dei diversi target e fasce di età: coppie, ragazzi, bambini, giovani, anziani e *single*, ponendo la massima attenzione alle esigenze contemporanee e abbracciando diversi stili di vita.

Ormai i *single* rappresentano una parte consistente della popolazione italiana, e aggiunti agli studenti e ai lavoratori fuori sede, stanno rivoluzionando il mercato immobiliare. Cresce la richiesta di monolocali, bilocali e loft. In tutta Italia e soprattutto nelle grandi città i *single* rappresentano un'ampia porzione di mercato.

Per questo sono state studiate abitazioni di varie dimensioni e tagli, per diversificare l'offerta e accogliere le richieste di mercato con massima flessibilità, a partire dai 40 mq fino ad arrivare a 100 mq ed oltre.

La distribuzione interna degli spazi è stata studiata minuziosamente al fine di non sprecare nemmeno un metro quadrato, così come la funzionalità, studiata al millimetro. L'attenzione è stata focalizzata sulla distribuzione e il dimensionamento degli ambienti della casa dove fondamentale è la relazione fra gli spazi.

La casa contemporanea, un mix di tecnologia e design, è il risultato ottenuto da una ricerca dettagliata realizzata in un mercato in continua evoluzione che prevede materiali innovativi, luci, trasparenze e colori.

Lo stile delle abitazioni accoglierà il classico e il contemporaneo. Seguendo i target, le diverse età e i diversi gusti, dal tradizionale al moderno.

In passato la casa standard era progettata secondo una suddivisione netta tra zona giorno e zona notte con uno spazio dedicato ai servizi e al disimpegno, rigide ripartizioni tipiche delle case tradizionali. Negli anni scorsi, la tendenza era quella di realizzare ampi *open space*. Oggi, pur rispettando la tradizionale divisione tra *living* e zona notte, si tende ad andare incontro alle esigenze del quotidiano, non più muri divisorii netti, ma pareti mobili, porte scorrevoli che rendono costantemente diversa la scena domestica e fluido lo spazio in cui si vive. Una casa con un *living*

completamente *open*, è la soluzione che oggi favorisce la vita in comune.

La metamorfosi più importante della "domus" è avvenuta nell'ambiente cucina, che aprendosi sulla zona *living* e *dining* ha abbattuto la divisione tra gli ambienti. Se la cucina ampia rappresentava in passato la zona maggiormente sfruttata dalle famiglie numerose, al punto di utilizzare il soggiorno solo in presenza di ospiti, oggi non è più così.

Per chi vive solo, per le coppie senza figli, per chi trascorre gran parte della giornata fuori casa, il pasto "take away" spesso sostituisce quello cucinato; le stesse abitudini alimentari sono cambiate; ecco allora che la cucina all'americana è un elemento indispensabile dell'abitazione di taglio medio o piccolo.

Un altro esempio è rappresentato dagli armadi a muro o dalle cabine armadio che hanno sostituito le tradizionali armadiature con un evidente razionalizzazione degli spazi interni.

Ogni aspetto è stato studiato per essere vissuto in modo confortevole, per una massima adattabilità alla vita quotidiana di ciascuno. Linee sobrie e raffinate esaltano gli ambienti, un nuovo ed innovativo *concept* che sa adattarsi alle linee e alle curve mettendo in luce l'eleganza e l'impatto estetico riconoscibili in ogni singolo dettaglio.

Si utilizzeranno materiali all'avanguardia, alti standard qualitativi, per assicurare il massimo confort e affidabilità, studiati per essere funzionali, concreti, resistenti, pur sempre senza rinunciare all'estetica elegante ed innovativa.

I prezzi saranno abbordabili e di soddisfazione per la gran massa dell'utenza; una vera e propria sorpresa per il mercato immobiliare del nord Milano.

Gli edifici saranno dotati di un sistema di sicurezza che, grazie alla sorveglianza delle telecamere, garantirà un'ulteriore tranquillità agli abitanti.

L'architettura garantisce a ogni appartamento l'esposizione verso l'esterno e allo stesso tempo assicura un totale senso di *privacy*.

Il valore aggiunto e l'innovazione sono dati dagli ampi e profondi terrazzi, abitabili e vivibili, capaci al tempo stesso di offrire orizzonti e di schermare gli ambienti interni. Le grandi finestre consentono una relazione costante con la luce naturale, illuminando la zona giorno e dando quiete e tranquillità alla zona notte.

All'esterno le aree verdi si integreranno al progetto urbano, per questo la progettazione punta a ricomporre quell'armonia ambientale che può sollecitare la percezione positiva dei luoghi in cui si vive e si lavora.

Una strategia progettuale applicata partendo dallo studio delle piazze e della viabilità ciclo-pedonale, connotata dall'integrazione delle aree verdi con gli spazi esterni finalizzati a stimolare la frequentazione, l'incontro e la socializzazione.

A Caltacity la persona sarà accompagnata per vivere pienamente nel quotidiano la dimensione urbana.

Si affermerà il diritto alla bellezza in uno stretto rapporto tra urbanistica, stile e abitabilità.

"La persona" al centro.

Il rapporto tra l'uomo e il costruito è la chiave e l'ispirazione del progetto Caltacity, è un nuovo modello di città che accoglie le abitudini contemporanee, i nuovi modi di vivere e di lavorare, trascorrere il tempo libero e lo svago, nell'interazione con l'ambiente.

**Sindaco Giorgio Oldrini:** la storia dell'area in questione è lunga. Nel 1975 lo stabilimento Vulcano chiude i battenti; poi undici anni fa viene stipulata la convenzione per la riqualificazione su progetto dello studio Gregotti, che prevedeva la costruzione di edifici a terziario e un centro commerciale. Molto è cambiato da allora, e si stanno rinegoziando i termini di quel primo accordo.

È stata accolta la richiesta di diminuire la quota di terziario in ragione delle difficoltà del mercato e in favore di una maggiore commistione funzionale.

Sesto San Giovanni è uno dei non molti comuni che ha già approvato il proprio PGT, e di questo l'amministrazione è orgogliosa. Il comparto Vulcano costituisce la porta settentrionale di ingresso a Sesto San Giovanni e in particolare di tutta l'area di rinnovamento delle ex Falck: non può dunque essere progettata in maniera indipendente da quest'ultima. Allo stesso modo deve essere coinvolta anche l'area della Pelucca e si deve altresì tener conto anche del centro commerciale Vulcano.

Vi sono alcuni punti chiave della convenzione:

- la previsione di 40.000 mq da destinare a centro ricerche sulle scienze ambientali;
- la previsione di una parte dell'area destinata a produttivo;
- il riprogetto della viabilità: il quadro infrastrutturale è reso complesso dalla presenza della ferrovia e dei collegamenti verso Monza;
- la previsione di una nuova stazione della metropolitana in località Restellone, con la conseguente risistemazione dei modi d'accesso dell'area;
- infine è fondamentale che gli interventi e i servizi previsti siano di alta qualità ed energeticamente sostenibili.

La convenzione è stata rinnovata. L'intervento ha una rilevanza sopra comunale, come già fu per la riconversione dell'area Marelli.

**Prof. Giancarlo Consonni:** l'intervento dei diretti interlocutori nel dibattito, secondo una modalità in genere raramente praticata, rende l'incontro molto importante. Sarebbe anche l'occasione per approfondire maggiormente alcuni temi fondamentali per il progetto urbano contemporaneo, quali la sostenibilità sociale e l'interpretazione dei bisogni della società. Vi è però un argomento che richiede un'attenzione particolare: quello della rifondazione della città di Sesto San Giovanni. L'occasione offerta dalla riqualificazione delle aree Falck è quasi unica nell'ambito dell'intera area milanese; nemmeno il progetto della ex Fiera (Citylife) offre lo stesso potenziale di rinnovamento nei confronti della città esistente. Sesto deve cogliere l'occasione per proporsi alla metropoli come un *Laboratorio della qualità urbana e della sostenibilità sociale*. Fare città in senso contemporaneo significa interpretare i bisogni e le difficoltà dell'abitare condiviso. Alcune ricerche progettuali per le aree Falck elaborate con gli studenti, e di prossima pubblicazione, si offrono in dialettica con le previsioni attuali come proposte alternative improntate a questi principi progettuali.

Le piazze sono difficili da fare, come dimostra ad esempio quanto realizzato alla Bicocca su disegno di Gregotti (in contraddizione per altro con i principi di qualità urbana teorizzati dallo stesso progettista in diverse sedi e occasioni). Nella realizzazione di quartieri in posizioni periferiche quasi sempre si assume che la vita dei nuovi abitanti graviterà sul centro città, al quale di conseguenza risulta indispensabile collegarsi con infrastrutture adeguate. Il progetto di rifondazione urbana dovrebbe invece essere strutturato attraverso una intelaiatura di capisaldi e di tralci vitali. I cardini urbani devono assicurare nuove centralità all'area e un livello di urbanità tale da richiamare presenze anche dal resto della città metropolitana, secondo il principio di una sana competitività fondata sulla qualità dei luoghi. In questo senso l'Italia accusa un ritardo ventennale rispetto alle esperienze di *Rinascimento urbano* intraprese dagli altri paesi europei.

Con questi obiettivi all'orizzonte l'amministrazione comunale ha il ruolo fondamentale ma estremamente difficile di giungere a una sintesi delle diverse istanze.

**Ing. Caltagirone:** certe funzioni, come le residenze (o gli uffici) e le industrie, non possono essere

mescolate. Nel caso della Bicocca poi vi è anche un limite estetico per via dell'eccessiva ortogonalità dell'impianto.

Le città devono crescere in altezza per risparmiare suolo, mentre i parchi devono essere progettati in maniera misurata: aree verdi troppo vaste finiscono per risultare poco frequentate e percepite come insicure, mentre invece i giardini ai piedi dell'abitazione sono i luoghi più apprezzati dagli abitanti.

L'area Vulcano al momento è un'enclave separata dai comparti limitrofi. Il progetto prevederà una passerella e altri elementi di ricucitura con l'intorno.

L'esperienza maturata negli anni con opere ingenti realizzate in tutto il mondo e attraverso una gestione finanziariamente sana permette di affermare che la commistione tra residenza e industria non è economicamente vantaggiosa.

Per quanto riguarda le piazze: considerati gli spazi a disposizione nell'area non vi sono alternative ai due luoghi definiti dal progetto (una piazza davanti alla passerella e una di fronte al centro commerciale). Le piazze saranno rese animate dalla presenza di spazi commerciali e luoghi per l'incontro. Nel comparto "Decapaggio" è prevista l'area sportiva, con un'offerta di funzioni sempre più richieste dai moderni stili di vita.

Una delle maggiori difficoltà per la costruzione è la bonifica: i luoghi di stoccaggio della terra mancano al nord e sono stati trovati in Germania. Inoltre i tempi richiesti per le analisi dei campioni da parte dell'Arpa sono molto lunghi – complessivamente ottanta giorni – a cui vanno aggiunti altri ostacoli di natura burocratica-amministrativa nel rilascio dei vari permessi.

Infine, anche alla luce delle opere già realizzate insieme al centro Vulcano senza che ve ne fosse l'obbligo, è opportuno che l'amministrazione riveda le richieste relative al comparto produttivo.

**Sindaco Oldrini:** da parte dell'amministrazione sestese vi è tutto l'impegno e l'interesse per arrivare a una sintesi; per il resto vi è piena condivisione di quanto indicato dal prof. Consonni.

**Pres. Bonfanti:** ringrazia l'ing. Caltagirone per le sue affermazioni. Invita a pensare alla commistione funzionale in termini più ampi rispetto al solo binomio residenza-produttivo sin ora citato, sottolineando come le aree monofunzionali vadano evitate per creare luoghi vitali. Chiede maggiori spiegazioni sul modo in cui sarà possibile ricavare un'offerta residenziale così differenziata nell'ambito di un intervento unitario come quello prospettato. Infine in qualità di vicepresidente della Fondazione *La Pelucca* ringrazia l'ing. Caltagirone per gli interventi di riqualificazione previsti nell'area e ricorda che la villa Pelucca è uno dei maggiori patrimoni architettonici di Sesto San Giovanni. Attualmente in stato di abbandono, dovrebbe essere recuperata e opportunamente valorizzata (gli affreschi originali di Bernardino Luini giacciono attualmente nei depositi di Brera).

**Arch. Hueller:** domanda chi è il progettista incaricato del disegno dell'area. Condivide l'idea del prof. Consonni di fare di Sesto un laboratorio della qualità urbana. Invita, su questa linea, a trarre esempio e ispirazione da grandi esperienze europee come quelle di Trento (interramento della ferrovia), Valencia (spostamento del fiume per l'Expo) o Bilbao (museo Guggenheim)

**Ing. Caltagirone:** il progettista degli interventi è l'arch. Paolo Portoghesi, coadiuvato dall'arch. Renato Sarno. Si tratta di uno staff di prima qualità. D'altra parte lo stesso centro commerciale Vulcano, dedicato al padre dell'imprenditore, testimonia dell'attenzione progettuale profusa: per la piazza centrale non si è badato a spese, mentre i parcheggi, contrariamente a quanto avviene

solitamente, sono raggruppati in un silos di quattro piani, contenendo al massimo il consumo di suolo. È infatti uno dei centri commerciali più belli d'Europa.

Il gruppo Caltagirone ha sempre venduto senza problemi i suoi immobili in tutta Italia (anche a Milano) e può contare su investimenti fondati su una solida liquidità. L'oculatazza dei suoi investimenti e l'impegno verso prodotti di qualità è oltretutto provata da alcune operazioni di successo: nel campo del cemento bianco per esempio, pur cominciando da zero, sono diventati in breve tempo leader del mercato.

**Arch. Hueller:** chiede se vi siano impegni progettuali improntati alla sostenibilità e al risparmio energetico.

**Dott.sa Caltagirone:** le normative in materia sono allo studio da parte dei progettisti e sono valutate attentamente in funzione dei prezzi finali.

**Ing. Caltagirone:** in molti casi la tecnologia per il risparmio energetico e la domotica comportano costi superiori agli effettivi vantaggi ecologici e di comfort che vengono normalmente pubblicizzati. È fondamentale, in questo tipo di scelte, essere realisti e mantenersi flessibili tenendo in massimo conto i costi di esercizio e di manutenzione. A Roma, per esempio, la realizzazione di un grosso teatro sollecitata inizialmente dall'amministrazione è stata modificata in favore di un centro polifunzionale più facilmente ed economicamente gestibile, con soddisfazione di tutte le parti coinvolte.

**Mario Guerisi:** ricorda come le aspettative verso i progetti di queste aree siano molto alte da parte dei cittadini, la cui inquietudine al riguardo di conseguenza non fa che aumentare. Con tutta l'attenzione rivolta verso il progetto del gruppo Zunino l'intervento di Caltagirone risulta in qualche misura inaspettato. Per questo sarebbe bene che il gruppo Caltagirone riconsiderasse parte delle sue richieste, che non si accorderebbero con quell'impegno verso la qualità di cui Sesto San Giovanni necessita.

**Don Giovanni Brigatti:** si dichiara affascinato da quanto è stato così accuratamente descritto e chiede se nel grande complesso di lavori previsti vi sarà occasione per i sestesi di trovare lavoro.

**Bruno Meani, presidente del q.re Pelucca:** racconta come per il quartiere di 2.500 abitanti l'avvento del centro commerciale Vulcano sembrasse inizialmente un fatto positivo. Il sistema della viabilità realizzato è stato però pensato in funzione unicamente della maggiore accessibilità del Centro Vulcano, con conseguenze disastrose per il quartiere, invaso 7 giorni alla settimana da lunghe code d'automobili. I collegamenti vanno rivisti totalmente ed è essenziale che il progetto preveda l'integrazione della Pelucca.

**Carlo Lio, AD di Milano Metropoli:** si presenta brevemente e offre la collaborazione dell'agenzia per condurre eventuali mediazioni tra le parti.

**Pres. Claudio Fraconti:** fa notare che i posti di lavoro legati ai cantieri non sono strutturali, bensì di natura temporanea. Al contrario l'attivazione di un nuovo comparto industriale – che non è necessariamente sinonimo di inquinamento e traffico caotico come prospettato dall'ing. Caltagirone – contribuirebbe a creare nuova impresa e posti di lavoro duraturi.

**Ing. Caltagirone:** l'insediamento di nuove imprese non necessariamente coincide con la creazione di nuovi posti di lavoro: in diverse occasioni si tratta di un semplice trasferimento di lavoratori prima impiegati altrove. In questo caso invece il lavoro non solo è creato in maniera diretta attraverso le opere di costruzione, ma anche in seguito, con l'indotto di servizi all'impresa. Per esempio il centro commerciale Vulcano ha generato – diretti e indotti – più di un migliaio di posti di lavoro.

Nel considerare i termini della trattativa bisogna anche mettere in conto i tempi legati alla costruzione: per quanto tempo si potrà sostenere l'attuale situazione di degrado in cui versano queste aree? Inoltre non si può spingere a fare scelte che contrastino con le richieste del mercato, rischiando il fallimento economico dell'intera operazione.

Per quanto riguarda la viabilità il gruppo Caltagirone declina ogni responsabilità circa gli effetti negativi prodotti, avendo semplicemente eseguito i lavori così come richiesti dall'amministrazione. È auspicabile che con i prossimi interventi sarà possibile rimediare alla situazione attuale, ma la progettazione e la direzione spetteranno comunque anche in questo caso al Comune.

**Pres. Bonfanti:** ribadisce come gli incontri dell'Osservatorio siano sempre stati e debbano essere considerati momenti di confronto libero e democratico. Non vi sono mai stati episodi di censura e vi è l'occasione per tutti di esprimere le proprie opinioni nell'ambito di un dibattito condotto con modi civili.

**Prof. De Donato:** richiama brevemente le ragioni che portarono storicamente la ferrovia ad attraversare il territorio di Sesto S. Giovanni, con lo sviluppo economico che ne conseguì. Chiede dunque a Caltagirone di farsi interprete della stessa lungimiranza degli industriali che allora la vollero, impegnandosi perché venga interrata. Avrebbe così la riconoscenza perpetua dell'intera cittadinanza.

**Un ingegnere (anonimo):** sottolinea come il futuro quartiere non debba essere progettato senza tenere conto dell'intera città: è infatti in una prospettiva di larga scala che si dovrebbe inquadrare l'intero progetto.

**Ing. Caltagirone:** è difficile, secondo una prospettiva imprenditoriale, pervenire a una sintesi di quanto indicato come ottimale da vari specialisti ed esperti accademici, in particolare in un periodo di radicale cambiamento come quello portato dalla globalizzazione. Gli enormi costi della bonifica inoltre necessitano di fonti di finanziamento certe per un adeguato rientro economico dell'operazione. Si è così costretti a muoversi con prudenza e realismo, mettendo da parte obiettivi eccessivamente ambiziosi.

**Un giornalista (che parla però in qualità di cittadino):** non condivide i modi in cui è stata descritta la questione della bonifica: essa è comunque un obbligo di legge. Inoltre osserva come la previsione delle quantità residenziali sia eccessiva: a fronte di una stagnazione della popolazione sestese, e di una previsione per le limitrofe aree Falck di ulteriori 13.900 abitanti, esiste effettivamente una simile domanda per nuove case?

Infine, per incrementare il senso di sicurezza dei cittadini (messo a dura prova anche da recenti fatti locali di cronaca), propone che fino alla firma del rinnovo della convenzione vengano previsti nel quartiere Pelucca degli incontri di informazione alla cittadinanza e di progettazione

partecipata.

**Ing. Caltagirone:** respinge ogni insinuazione circa la irregolarità dei modi con cui ha effettuato le bonifiche, spiegando come al termine di lunghe verifiche processuali, sia stato pienamente assolto da ogni accusa.

**Arch. Laura Barbanti:** in linea con quanto detto dal prof. Consonni e riprendendo il concetto della centralità della persona esposto dalla dott.sa Caltagirone auspica che anche i futuri residenti di Caltacity si sentiranno cittadini sestesi, cioè una parte della città e della sua comunità di abitanti. La rifondazione della città deve essere promossa tenendo insieme – e non isolate – le sue varie componenti.

**Pres. Bonfanti:** chiude il dibattito ringraziando i partecipanti e invita la platea a partecipare al prossimo incontro.