

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

Riunione del 27 settembre 2007 (sede della BCC, viale Gramsci 194, Sesto S. Giovanni) avente per tema:

Il progetto per le aree Falck di Sesto S.G. redatto dal Renzo Piano Workshop: valutazione delle implicazioni sociologiche e demografiche

All'incontro sono presenti Simone Tosi e Pietro Palvarini dell'Università di Milano-Bicocca e Francesco Vescovi del Politecnico di Milano in qualità di relatori. Inoltre sono presenti circa 20 uditori in platea.

Maria Bonfanti, presidente BCC di Sesto S.G.

Apri i lavori, presentando i relatori e sintetizzando il lavoro svolto fino ad ora dall'Osservatorio, auspicando anche che nel corso dei mesi successivi il lavoro di ricerca e informazione svolto possa aprirsi in modo sempre maggiore al resto della città.

Simone Tosi

Inscribe il progetto di riqualificazione delle Aree Falck all'interno dei più generali processi di trasformazione che negli ultimi decenni hanno interessato il territorio sestese e l'intera area metropolitana milanese, e che senza dubbio continueranno a produrre effetti anche nei decenni successivi. Ricorda come questo genere di progetti debba essere guardato nella cornice dei processi di costruzione di politiche pubbliche. In questo senso è necessario che esso risponda a criteri di trasparenza, *accountability*, partecipazione e che esso sia frutto di un costante dialogo non solo tra i differenti attori a livello cittadino, ma sia espressione di una progettualità su scala metropolitana, dal momento che gli impatti che questo intervento produrrà non saranno limitati a Sesto, ma si renderanno visibili in tutta l'area metropolitana milanese. Tosi riprende poi una serie di spunti emersi negli incontri precedenti dell'Osservatorio, analizzandoli con gli strumenti messi a disposizione dalla sociologia. In particolare vi è un elemento progettuale che desta alcune perplessità, dal punto di vista sociologico: sembra emergere una scarsa attenzione agli spazi pubblici, e in generale, agli spazi per l'interazione e lo scambio che non siano meramente finalizzati allo scambio di mercato oppure ad altre funzioni rigidamente predeterminate. Occorrerebbe, al contrario, creare un tessuto di possibilità diffuse di socialità, in cui gli spazi siano aperti, multifunzionali e permeabili.

Pietro Palvarini

Presenta alcuni dati di contesto per inquadrare gli immensi mutamenti demografici, produttivi e sociali che hanno interessato Sesto San Giovanni e l'area metropolitana milanese negli ultimi decenni. In particolare mette in evidenza la spiccata tendenza all'invecchiamento della popolazione (più forte qui che a livello metropolitano), con la conseguente diminuzione della popolazione in età attiva e l'aumento corrispondente dei pensionati. Dal punto di vista produttivo, poi, Sesto è stata colpita in modo drastico dai processi di de-industrializzazione cominciati partire dalla metà degli anni '70, ma ha saputo rispondere in modo pronto, evitando le conseguenze più drammatiche di questi processi. In particolare, la disoccupazione si è mantenuta nel tempo su livelli stabili e piuttosto bassi rispetto alle medie nazionali; la perdita di posti di lavoro nel settore industriale è stata compensata da una crescita speculare delle attività legate al terziario. Hanno giocato a favore del territorio sestese il dinamismo dell'imprenditoria locale, e la sua capacità di attrarre investitori esterni sfruttando al meglio i vantaggi di un intorno come quello di Sesto in grado di rivelarsi sempre competitivo. Si segnala infine il grande afflusso di popolazione straniera che negli ultimi anni ha aumentato non solo la propria presenza, ma anche la propria visibilità, trovando nel territorio sestese un contesto evidentemente propenso all'accoglienza e alla possibilità di valorizzare l'apporto che questa componente sociale è in grado di dare.

Simone Tosi

Conclude il proprio intervento sottolineando il fatto che l'impatto di questo progetto sulla struttura sociale sestese sarà inevitabilmente macroscopico, e che è necessario pertanto evitare qualunque scelta progettuale che porti ad una sovrarappresentazione di determinate categorie sociali, oltre che alla loro concentrazione spaziale in alcune aree del quartiere. Ricorda infine che la questione è e dev'essere affrontata dal punto di

vista politico: il ruolo dell'attore pubblico è fondamentale nell'ottemperare le diverse esigenze provenienti dalla società civile, dagli attori economici e in generale dai cittadini. È necessario che l'amministrazione non si privi di questo fondamentale ruolo, demandandolo esclusivamente alle dinamiche di mercato o nella fiducia ai saperi esperti.

Segue un'ampia **sessione di domande** da parte del pubblico ai relatori.

Francesco Vescovi

Affronta nel suo intervento alcuni nodi problematici presenti nel progetto di Renzo Piano, confrontando in modo puntuale il caso delle aree Falck con alcune buone pratiche internazionali.

Innanzitutto, in confronto con operazioni di portata analoga condotte in Europa, si rileva la carenza di un orizzonte strategico di livello quantomeno metropolitano.

Sotto questo aspetto sono tre i limiti più evidenti:

1. mancanza di chiari organismi di promozione, attuazione e controllo dell'intera operazione, che parrebbe interamente demandata alle iniziative private;
2. mancanza di aderenza puntuale del progetto a una strategia di marketing territoriale complessiva del Nord Milano;
3. carenza di una prospettiva "imprenditoriale" e attiva da parte dei diversi livelli della Pubblica Amministrazione (Provincia e Regione). L'intera operazione viene assunta più nell'ottica di una vasta operazione immobiliare privata in ambito comunale (con il relativo *do ut des* di volumetrie e oneri di urbanizzazione) piuttosto che come un'occasione di sviluppo del territorio. Infatti la trasformazione urbana avrebbe dovuto essere gestita tramite una Società di Trasformazione Urbana, anziché da un Piano Integrato di Intervento.

La mancanza di una strategia complessiva e la latitanza dei principali enti pubblici e di grandi investitori economici (immobiliari a parte) è oltretutto un deterrente notevole nei confronti degli investimenti privati.

Sul fronte invece delle specifiche scelte progettuali operate nel campo del disegno urbano la comparazione con altri esempi di rigenerazione urbana condotti in una prospettiva di marketing territoriale permette di rilevare diverse criticità:

1. la più evidente, in considerazione della vastità dell'area oggetto di riqualificazione urbana, è la mancanza assoluta di una strategia di *phasing*, ossia di una progettazione urbana che possa attuarsi per luoghi urbani autonomi e complementari in fasi temporali distinte e reciprocamente integrate;
2. il progetto manca altresì della necessaria flessibilità per adattarsi agli eventuali problemi, imprevisti o modifiche territoriali che realizzazioni di così lungo periodo si trovano spesso ad affrontare;
3. viene posta scarsa attenzione alla potenzialità scalare del progetto di riqualificazione in relazione con un contesto territoriale più ampio, in particolare con i quartieri di edilizia popolare e con il Villaggio Falck;
4. le nodalità urbane previste appaiono piuttosto deboli, come anche il loro relativo potenziale di *spillover*, in particolare nel riutilizzo del patrimonio esistente;
5. manca inoltre una strategia di legame pedonale con il centro storico (in particolare per una ricaduta positiva del centro commerciale previsto);
6. si notano una scarsa commistione e complessità delle destinazioni d'uso previste, in particolare di quelle maggiormente attrattive nei confronti di cittadini e *city users*;
7. anche sotto l'aspetto della complessità sociale il disegno proposto rischia seriamente di generare fenomeni di polarizzazione sociale.

A fronte di tali carenze strutturali del progetto – stemperate tuttavia da alcune indubbie qualità, tra cui il riuso dell'archeologia industriale e l'attenzione all'accessibilità e alla sostenibilità energetica e della mobilità (ma si vedano in proposito gli interventi del prof. Joppolo e della prof.sa Vittadini) – è necessario quantomeno richiedere ai promotori due garanzie:

1. la costruzione di luoghi e di strutture pubbliche di portata comunale e sovracomunale parallelamente all'edificazione della residenza, se non addirittura in anticipo rispetto a essa (es: la nuova stazione ponte e aree limitrofe);
2. la connessione del nuovo centro commerciale con il sistema commerciale esistente.