

ROBERTO MAGGIONI

**Le Park Towers di Milano** foto LaPresse

Sul banco degli imputati ci sono le norme che regolano l'edilizia. Le indagini aperte sono nove, una quarantina i progetti sotto esame dei magistrati, 150 quelli stimati dal Comune come potenzialmente interessanti.

L'accusa relativa al primo scenario (piazza Aspromonte) è di aver permesso la costruzione di nuovi palazzi facendoli passare come ristrutturazioni.

**Grattacieli e palazzi spuntati come funghi nel mirino della procura. Il Comune è accusato di favorire gli affari dei costruttori chiudendo gli occhi su alcuni abusi**

In tutte le inchieste aperte dalla magistratura milanese sono finiti indagati tecnici e dirigenti del settore urbanistica di Palazzo Marino e alcuni professionisti del settore legati ai costruttori.

Il sindaco Beppe Sala continua a difendere il «modello Milano» e quanto fatto sull'urbanistica, ma al di là della questione giudiziaria si è aperta una discussione sull'idea (respingente) di città che ormai è la cifra di questa amministrazione.

**L**ì dove i magistrati hanno visto reati, i cittadini hanno visto comparire cartelli d'inizio lavori di progetti con nomi da favola: il *Giardino Nascosto* in piazza Aspromonte, il *Giardino Segreto* in via Lepontina, il *Bosco Navigli*, le *Residenze del Lago*, le *Park Towers*, la *Torre Milano* per «chi ama l'emozione di stare a un passo dal cielo».

**A MILANO L'IDEOLOGIA STA NEL NOME.** E così tra la «Milano vista lago» e la «Milano vista parco», tra il «vivere la natura anche in città» e l'«abitare il futuro vivendo con stile», sul banco degli imputati è finito tutto lo storytelling green della Milano post Expo 2015. Le indagini aperte dalla Procura sui nuovi grattacieli spuntati come funghi hanno permesso a tante storie singole di diventare un racconto comune. Non nascono dal nulla queste indagini, dietro ci sono cittadini incazzati, comitati, riunioni di quartiere, ricerca di un dialogo con l'amministrazione comunale e infine esposti e denunce.

**IL PRIMO ATTO SI COMPIE IN PIAZZA** Aspromonte, una zona semi-centrale della città. Il 14 ottobre 2022 Milano si sveglia con qualcosa che non vedeva dai tempi di Expo 2015: un cantiere messo sotto sequestro dalla magistratura e un'indagine che coinvolge anche settori dell'amministrazione comunale. In un cortile sul quale affacciano quattro palazzine in piazza Aspromonte stava venendo su un palazzo di sette piani, per 45 appartamenti e altrettanti box auto. Sì, un palazzo nel cortile di altri palazzi, perché nella Milano luna park dei costruttori si costruiscono nuovi palazzi anche dentro ai cortili.

**PER LA PROCURA SI TRATTA DI UN ABUSO** edilizio, ma fatto con il permesso del Comune. Apriti cielo. Il Comune di Milano fa costruire con il suo permesso palazzine abusive? Il caso è ancora controverso e il procedimento giudiziario in corso. Quella di piazza Aspromonte è stata la prima di nove inchieste su altrettanti progetti urbanistici tutti simili tra loro. L'accusa è di aver permesso la costruzione di nuovi palazzi facendoli passare come ristrutturazioni, autorizzati tramite autocertificazioni e facendo pagare ai costruttori oneri per costruire più bassi del valore di mercato.

**UNO SCENARIO CHE DESCRIVE IL COMUNE** di Milano come una sorta di Robin Hood al contrario che ha ceduto le aree a prezzi agevolati arricchendo i costruttori a danno dei cittadini. Sul banco degli imputati ci sono le norme che regolano l'edilizia, lo scontro è sulla loro interpretazione. Le indagini aperte sono nove, una quarantina i progetti sotto esame dei magistrati, 150 quelli stimati dall'amministrazione comunale come potenzialmente interessanti: un terremoto che ha picconato pesantemente il già traballante «modello Milano». Se da un lato le inchieste giudi-



# Milano, l'urbanistica abusiva sfigura la città

ziarie avranno il loro corso, dall'altro nel centrosinistra milanese che governa la città da 13 anni si è aperta una questione politica grande come un grattacielo: qual è l'idea di città con cui presentarsi agli elettori nel 2027?

**IL SINDACO BEPPE SALA DIFENDE** il «modello Milano» e quanto fatto sull'urbanistica, ma molti dei suoi elettori di centrosinistra ne hanno le scatole piene. Dalle parti di via Crescenzago non è difficile incrociare abitanti che non hanno apprezzato la costruzione dei nuovi grattacieli

vista parco Lambro. In 400 metri di strada ci sono progetti per sei palazzoni e duemila residenti in più. Chi comprerà un appartamento ai piani alti godrà di una splendida vista da un lato sullo storico parco Lambro, dall'altro sul recente skyline verticale di Milano.

**QUI LA PROCURA STA INDAGANDO** sul progetto *Park Towers*, due torri per 130 appartamenti in classe energetica super green A3, tirate su come ristrutturazioni di due capannoni bassi. Per i magistrati si tratta di abuso edilizio e lottizzazione abusiva.

Come per le altre inchieste sono finiti indagati tecnici e dirigenti del settore urbanistica del comune e professionisti legati ai costruttori.

**IL GIUDICE CHE HA VALIDATO L'INCHIESTA** dei pm scrive che «la pianificazione urbanistica è un obbligo imprescindibile della pubblica amministrazione e un diritto dei cittadini e che pertanto costruzioni impattanti per via dei nuovi carichi urbanistici non possono essere realizzate in assenza di un piano attuativo», cioè di un piano urbanistico che tenga conto

**INTERVISTA A PAOLO PILERI, PROFESSORE DI URBANISTICA AL POLITECNICO DI MILANO**

«Questa città ha creato un sistema che produce vantaggi solo ai privati»

Paolo Pileri insegna pianificazione e progettazione urbanistica al Politecnico di Milano e si occupa prevalentemente di paesaggio e consumo di suolo.

**Professor Paolo Pileri cosa è successo all'urbanistica milanese degli ultimi quindici anni?**

L'urbanistica milanese era già contagiata dalla produzione di redditività, era un'urbanistica immobiliare già prima di Expo 2015, ma con Expo ha sicuramente accelerato sugli investimenti privati creando un sistema che produce grossi vantaggi ai privati. È mancata una visione di vantaggio pubblico, per i cittadini, che infatti oggi, sempre più numerosi, fanno fatica a restare a vivere a Milano. L'urbanistica è stata a guardare lasciando fare ai privati che hanno imparato presto che a Milano co-

struire costa poco e la remunerazione è molto alta.

**Gli investitori privati hanno tutto l'interesse a mantenere questa situazione. E chi governa la città?**

Deve bilanciare. Noi abbiamo un sindaco che parla di una Milano sempre più attrattiva, stessa cosa fa il presidente della regione Lombardia. La città diventa un elemento di marketing. Ma l'attrattività è un animale che ha sempre fame. L'urbanistica nasce per equilibrare la parte pubblica con la parte privata, non solo per produrre le condizioni per favorire la parte privata. Milano è in disequilibrio.

**I nuovi grattacieli che ridisegnano la città possono essere considerati uno dei simboli di questo disequilibrio. In questi anni si è detto che costruire verso l'alto diminuisce il consumo di**

**suolo. Cosa succede però quando si costruisce tanto anche in verticale?**

Il grattacielo è evidente che consuma meno suolo. Se mettono cinquanta famiglie in verticale consumo meno suolo che metterle in orizzontale. Ma allora se vogliamo adottare questo nuovo codice urbanistico dobbiamo però azzerare il resto del consumo di suolo. A Milano invece si è iniziato a costruire in verticale e si è continuato a consumare suolo. I dati Ispra dicono che nel 2021 Milano ha bruciato 18 ettari di suolo libero. Nel 2022, nonostante i grattacieli, Milano ha consumato 26,4 ettari di suolo libero. Questa città quindi fa i grattacieli e consuma suolo. E questo è conseguenza di una mancata regolazione urbanistica. Io ai miei alunni dico sempre di applicare una regola per il verde: 3, 30, 300. Ognuno dovrebbe ave-

re diritto a vedere dalla sua finestra 3 alberi, avere nelle zone più prossime coperture arboree che garantiscano il 30% di ombra e avere a circa 300 metri da casa un parco, anche piccolo, ma un parco.

**Anche la Procura che indaga sull'edilizia milanese in un certo senso dice qualcosa che va in quella direzione: servono piani attuativi per riequilibrare l'impatto delle nuove costruzioni.**

È evidente che se le nuove costruzioni sono così impattanti, se cambiano quanto si vede dalla propria finestra, se cambia la luce che entra nelle case, se cambia la quantità di persone che vivono in una determinata zona, i cittadini si sentono violati. Non mi sorprende e hanno ragione di lamentarsi. Luce, verde e aria sono i tre indicatori basilari del benessere.



Le lastre di vetro alle finestre appaiono nelle case delle persone più abbienti alla fine del XII secolo, soltanto nel XIX secolo si diffondono in Europa.

Nel 1914, in Germania, Paul Scheerbart, scrittore e artista visionario, scrisse una sorta di manifesto in favore della «architettura di vetro», un messaggio che ebbe molto successo (l'energia costava poco).

Questi edifici energivori rispettano le normative nella forma ma le evadano nella sostanza, perché si sottovalutano i consumi invernali quanto quelli estivi.

Milano ambisce a diventare «città dei 15 minuti» eppure continua a spingere per la costruzione di nuovi grattacieli che concentrano più funzioni in un solo luogo. Una contraddizione urbanistica.

Un cantiere per le Olimpiadi invernali  
foto LaPresse

dell'impatto che le nuove costruzioni, con il nuovo carico di abitanti, avranno sulla zona. Dalla «vista parco» alla «vista lago», nella zona sud ovest della città i cittadini si sono mobilitati quando hanno visto i progetti di tre nuove palazzine di nove, dieci e tredici piani con vista sui laghetti del parco delle Cave. Un progetto che ha avuto il via libera dalla commissione paesaggistica del Comune e parere contrario del Municipio 7 e di numerosi residenti della zona che hanno depositato un esposto in Procura.

**LE INCHIESTE GIUDIZIARIE** si preannunciano tutte come intricate battaglie all'ultimo cavillo, ma politicamente non era difficile comprendere che se arrivano duemila abitanti in più in 400 metri di strada, o se cambiano gli orizzonti e i paesaggi, oppure se aumenta la densità di cemento, la vivibilità della zona cambia. Questo dibattito in città era già presente e il malcontento crescente, le inchieste della Procura hanno fornito elementi in più e hanno unito queste storie.

**QUESTO MOMENTO POTREBBE ESSERE** una grande opportunità per Milano per ripensarsi e aggiustare la rotta. Altrimenti dopo il colpo di spugna, dopo le sanatorie o i condoni, tutto proseguirà come prima. Con quale vantaggio per la collettività?



**Ora siamo in una fase di stallo forzata a causa delle inchieste che stanno rallentando i cantieri e che potrebbe servire a ripensare alcune pratiche. Cosa si aspetta da queste vicende giudiziarie?**

Temo che uno degli scenari possibili sia quello che la giunta di Milano si accordi con il ministero guidato da Salvi-

ni per risolvere il problema. Una grande alleanza Lega-Pd per andare avanti. L'urbanistica ha bisogno di persone che decidano di dare alla dimensione ambientale una priorità su tutte le altre cose. Ma ho paura che ci sia un lavoro politico di larghe intese per sbloccare e superare l'impasse e andare avanti piuttosto che cambiare davvero.



«Non c'è architetto che non abbia un portfolio pieno di edifici interamente vetrati, oggi un edificio deve essere trasparente»

Il palazzo The Grand Tower a Francoforte  
foto Ap

## ARCHITETTURA ENERGIVORA

# Consumi alle stelle d'estate e d'inverno L'insostenibilità dei grattacieli di vetro

FEDERICO M. BUTERA

**L**e lastre di vetro non sono sempre esistite. Eccetto sporadici casi nell'antica Roma, le lastre di vetro alle finestre cominciano ad apparire nelle case delle persone più abbienti alla fine del XIII secolo. Il processo di diffusione comunque non fu rapido e soltanto nel XIX secolo l'utilizzazione del vetro negli infissi iniziò a diventare comune in tutte le città europee, grazie anche alle innovazioni tecnologiche nel processo di produzione.

**IL VETRO ALLE FINESTRE FU UNA SVOLTA** epocale: divenne possibile avere allo stesso tempo luce naturale e comfort termico all'interno degli ambienti. Prima, la luce naturale implicava finestra aperta, non proprio confortevole in inverno. Nel 1914 in Germania Paul Scheerbart, scrittore e artista visionario, scrisse una sorta di manifesto in favore della «architettura di vetro»; il suo messaggio ebbe successo, e il vetro iniziò la sua irresistibile ascesa dando vita a involucri interamente vetrati, resi possibili dallo sviluppo dei sistemi di riscaldamento e condizionamento che li rendevano abitabili. Edifici estremamente energivori, ma l'energia costava poco e di cambiamento climatico non si parlava.

**È PASSATO OLTRE UN SECOLO** e l'involucro di vetro è sempre di più il segno distintivo di quella che viene considerata Architettu-

ra. Non c'è grande architetto che non abbia un «portfolio» pieno di edifici più o meno interamente vetrati: oggi un edificio deve essere leggero e trasparente, e sembra che ciò si possa ottenere solo col vetro. Edifici così si trovano dappertutto nel mondo. Guardando le loro fotografie, non c'è nulla da cui si possa dedurre dove si trovino. Peccato che qualsiasi manuale di architettura sostenibile sottolinei che ogni clima e cultura deve avere la sua architettura. Ma, a parte questa mancanza di identità, c'è pure qualcosa che non va dal punto di vista energetico e ambientale nei grattacieli tutti di vetro? Vediamo.

**A UNA FACCIATA INTERAMENTE VETRATA** fatta con vetri chiari, come quelli che si usano per le normali finestre, corrisponde, all'interno, una grande superficie molto luminosa, che causa il fenomeno dell'abbagliamento, che rende difficile e affaticante il lavoro d'ufficio. Inoltre, la radiazione solare entrante è tanta da costringere ad accendere il condizionamento da marzo a ottobre-novembre, a meno che non si oscuri con tende, e allora bisogna accendere la luce, anche in pieno giorno.

**PER QUESTO SONO STATI SVILUPPATI** dei vetri che riflettono buona parte della radiazione solare e attenuano la luce entrante. Per ragioni che dovrebbero essere ben note agli architetti, ma purtroppo non lo sono, questi vetri inducono gli occupanti ad accendere la luce artificiale anche se non ce ne sarebbe bisogno, alla ricerca di un miglior comfort visivo, per compensare il fatto che la luce naturale, filtrata dal vetro, risulta troppo «fredda». Basta guardarli, hanno sempre le luci accese in pieno giorno. A che serve allora la facciata trasparente? Il risultato è che la funzione primaria del vetro, lasciare entrare la luce naturale, viene cancellata, inducendo un inutile aumento dei consumi energetici per illuminare, e delle emissioni di CO2 corrispondenti. Inoltre, l'involucro tutto di vetro disperde il calore molto di più di uno convenzionale, e quindi richiede più energia per riscaldare in inverno. A ciò si aggiunge che in estate la grande quantità di energia solare che entra, malgrado i vetri siano in parte riflettenti, implica alti consumi energetici per il condizionamento. Insomma, un colabrodo energetico.

**POI C'È IL COMFORT TERMICO.** Nelle giornate estive soleggiate il vetro, assorbendo la radiazione solare, raggiunge temperature che facilmente superano i 30-40 °C, e l'emissione di radiazione infrarossa che ne deriva causa una sensazione di caldo torrido in tutti gli occupanti nelle zone circostanti, malgrado la temperatura dell'aria sia quella di comfort, che soddisfa quelli che sono lontani dal vetro. D'altra parte, durante le giornate fredde e senza sole in

inverno il vetro è gelido e nelle zone vicine si patisce una sgradevole sensazione di freddo, malgrado l'aria abbia la stessa temperatura delle altre zone.

**NELLA MAGGIOR PARTE DEI CASI** per ridurre questi effetti si usa soffiare una corrente d'aria fredda (in estate) o calda (in inverno) che lambisce la superficie del vetro dall'interno, in modo da portarne la temperatura a valori vicini a quelli dell'aria. Le condizioni di comfort migliorano, ma le dispersioni e i consumi inevitabilmente aumentano ancora di più.

**NON C'È DUBBIO CHE UNA FINESTRA** ben progettata in una facciata ben isolata garantisce il giusto livello di illuminazione naturale e il giusto contributo solare in inverno, non fa entrare il sole d'estate, non provoca abbagliamento, permette di rapportarsi visivamente con l'esterno, fa consumare meno energia e costa meno. E allora, se nei grattacieli di vetro il comfort visivo e termico non è buono, se richiedono più energia degli altri per essere climatizzati e illuminati e nello stesso tempo per combattere il cambiamento climatico dobbiamo minimizzare le emissioni del settore edilizio, che senso hanno?

**PARADOSSALMENTE, QUESTI EDIFICI** energivori rispettano le normative nella forma ma le evadano nella sostanza, perché il metodo di calcolo utilizzato sottovaluta tanto i consumi invernali quanto quelli estivi. Lo sanno bene da anni gli esperti di fisica degli edifici, ma restano inascoltati, perché una cultura sorpassata, anti-ambientale, continua a prevalere, nei committenti e negli architetti. E il legislatore è o sordo, o ignorante o, peggio, lacché di quelli che vogliono la cattedrale di vetro.

**E NON BASTA. SI FA SEMPRE** più strada, nell'urbanistica sostenibile, il principio della «città dei 15 minuti», con Parigi come pioniera e Milano, a detta del suo sindaco, sulla stessa linea. La città dei 15 minuti è una città in cui tutti i servizi più di frequente usati sono raggiungibili in non più di 15 minuti, a piedi, riducendo fortemente la necessità dell'uso dell'automobile. È una città, quindi, in cui la concentrazione spaziale delle funzioni, tanto cara al devastante principio della zonizzazione, non ha più luogo, perché l'obiettivo è quello di avere tutte le funzioni distribuite, di prossimità.

**MA ALLORA, SE MILANO AMBISCE** a diventare città dei 15 minuti, come si concilia con la spinta verso la costruzione di nuovi grattacieli, che concentrano funzioni in un solo luogo? E se poi questi grattacieli sono pure di vetro, causa di ingiustificatamente alte emissioni di CO2 e sono pure poco confortevoli, e costano non poco, perché mai bisogna farli? Tanto più che in un auspicabile mondo a emissioni zero bisognerà abatterli.