

Imprese & Città
N 03 – Primavera 2014

**Rivista della Camera
di Commercio di Milano**

I&C / N 03

Direttore responsabile

Carlo Sangalli

Comitato scientifico

Mauro Magatti, Giulio Sapelli

Comitato di redazione

**Stefano Azzali, Mario Barone, Roberto Calugi,
Vittoria De Franco, Attilio Martinetti, Lidia Mezza,
Federico Montelli, Sergio Rossi, Federica Villa**

Collaborano alla rivista

Giovanni Lanzone, Fabio Menghini, Alberto Salsi

Traduzioni

Barbara Racah

Coordinamento editoriale

Pasquale Alferj

Redazione

**Lucia Pastori (segreteria di redazione)
e Giulia Maria Gonzales; con la collaborazione
del Servizio Studi e supporto strategico**

Registrazione Tribunale di Milano n. 270

del 9 settembre 2013

Tutti i diritti riservati

**© 2014, Edizioni Angelo Guerini e Associati SpA
viale Filippetti, 28 – 20122 Milano**

Progetto grafico

Heartfelt.it

Sito internet

www.mi.camcom.it

Codice ISBN 978-88-6250-519-2

Codice ISSN 2283-401X

I contenuti ospitati da *Imprese & Città* impegnano solo gli autori. Trattandosi di uno spazio di discussione, le idee si formano confrontandosi con altre idee, non sempre i punti di vista coincidono con quelli del promotore.

Per i passi antologici, per le citazioni, per le riproduzioni grafiche, cartografiche e fotografiche appartenenti alla proprietà di terzi, inseriti in quest'opera, l'editore è a disposizione degli aventi diritto non potuti reperire nonché per eventuali non volute omissioni e/o errori di attribuzione nei riferimenti.

È vietata la riproduzione, anche parziale o ad uso interno didattico, con qualsiasi mezzo, non autorizzata.

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941 n. 633.

Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate a seguito di specifica autorizzazione rilasciata da CLEARedi, Centro Licenze e Autorizzazioni per le Riproduzioni Editoriali, Corso di Porta Romana 108, 20122 Milano, e-mail autorizzazioni@clearedi.org e sito web www.clearedi.org.

APERTURA	—
Paolo Perulli. Imprese e città: l'apprendimento reciproco	6
FOCUS	—
QUALE MANIFATTURIERO DOPO LA CRISI?	
Mario Baldassarri. Conoscere per decidere	14
Stefano Micelli. La rivoluzione del <i>digital manufacturing</i> e la sfida per l'Italia	23
Silvia Oliva. Per tornare a crescere. Verso una nuova idea di manifatturiero	28
Fabio Menghini. Alle piccole imprese e al Paese serve innovazione	33
Paolo Manfredi. La via artigiana alla città intelligente	45
Anna Soru. Neolaureati e lavoro, tra dura realtà e falsi miti	50
Augusto Carena. Piotèa, ovvero del comunicare	53
LE CITTÀ SI POSSONO AMMALARE?	—
Isabella Pace. Trieste. Né di qua né di là	58
NUOVI PROCESSI DI GOVERNO	—
CITTÀ & IMPRESE	
Gabriele Rabaiotti. Imprese di città. Un altro punto di vista	63
Pasquale Alferj, Alessandra Favazzo. Nuovi spazi dell'economia urbana	69
Antonella Bruzzese, Luca Tamini. Milano Porta Nuova. Servizi commerciali, produzioni creative e trasformazioni urbanistiche	78
Matteo Bolocan Goldstein. Geografie newyorkesi, ripensando Milano	90
MILANO PRODUTTIVA	—
Ivan Izzo. Le trasformazioni produttive e dell'occupazione dell'area milanese attraverso il 9° Censimento dell'industria e dei servizi	96
SULLE TRASFORMAZIONI URBANE DEL XXI SECOLO	—
MILANO-COPENAGHEN-AMBURGO	
Giovanni Hänninen. Photoessay	109
Paola Savoldi. Mix funzionale e progetto urbano in uso. Una ricerca a Milano, Copenaghen, Amburgo	113
Massimo Bricocoli. Mix funzionale e fattibilità del progetto urbano. Il caso di Bicocca a Milano	120
LETTERE	—
Francesco Musco. <i>Core Cities</i> vs città metropolitane? La gestione delle aree metropolitane nel Regno Unito	129
Fabrizio Di Benedetto. Se la rete telefonica diventa asset militare	134
Sandro Malavasi. Prezzi immobiliari e sviluppo	138
Valentina De Marchi. Le città temporanee dei pastori nomadi del Kirgizstan	141
Abstracts	150

Massimo Bricocoli è ricercatore di Pianificazione e tecnica urbanistica presso il dipartimento di Architettura e studi urbani del Politecnico di Milano e visiting professor presso il Center for Urbanism, School of Architecture Royal Danish Academy for the Fine Arts di Copenhagen

MIX FUNZIONALE E FATTIBILITÀ DEL PROGETTO URBANO. IL CASO DI BICOCCA A MILANO



Nell'arco di una decina d'anni, tra il 1976 e il 1986, si avvicinano a Milano ipotesi e orientamenti riguardo alla necessità di fare fronte a una riduzione progressiva delle attività industriali, all'emergenza dei severi problemi occupazionali che ne conseguono e a una dismissione di ampi manufatti produttivi il cui impatto trasfigura intere aree urbane.

È proprio durante questo periodo che si va costruendo e dibattendo il progetto di riconversione delle aree Pirelli a Milano Bicocca¹, al quale abbiamo dedicato da poco un'intensa attività di ricerca sul campo².

Note

¹ Nel sito di Bicocca, a partire dal 1939, nell'arco di circa trent'anni vengono acquisite dalle industrie Pirelli aree per un totale di 714.035 metri quadrati, dei quali, prima degli interventi di riconversione, 372.385 erano edificati per una superficie calpestabile di 598.788 metri quadrati.

² Questo testo illustra alcuni degli esiti di una ricerca coordinata con Paola Savoldi per conto del Plan ur-

Un mutamento epocale, un'esperienza pionieristica

Un momento cruciale, perché connotato da una fase di profonda crisi che accende i toni del confronto politico, accelera i tempi e le innovazioni nel campo della pianificazione urbana, anima il mercato immobiliare e porta a maturazione un filone importante del dibattito disciplinare. Il progetto Bicocca è l'occasione concreta con la quale si misurano di fatto tutte queste dimensioni, l'esperienza spartiacque che permetterà di distinguere un prima e un dopo tanto nella formulazione di nuove procedure urbanistiche, quanto nella sperimentazione di nuove forme di definizione e gestione di grandi progetti urbani a Milano e, più in generale, in Italia³.



Il dibattito su prospettive e programmi di riuso delle aree industriali nella fase in cui le industrie Pirelli prefigurano la dismissione e la delocalizzazione delle proprie attività è quanto mai sintomatico del cambiamento epocale entro cui avanzano tali progetti.

Nel momento in cui si apre alla sostituzione delle funzioni produttive in fase di dismissione o alla loro ri-localizzazione, il richiamo è sistematicamente all'insediamento di attività che permettano un passaggio graduale da forme materiali di produzione alla ricerca attorno a (nuove) forme di produzione materiale. Agli albori, a Bicocca la scelta è stata quella di mantenere un'impronta produttiva: la concezione di un polo tecnologico, per la ricerca applicata⁴. Come commenta Vittorio Gregotti: «negli anni in cui la questione è stata impostata, all'inizio, i modelli di riferimento erano i modelli americani, tra tutti il caso assai noto della Route 128, strada dell'innovazione tecnologica nei pressi di Boston e delle università di Harvard e MIT. In ogni caso, la visione era quella di una grande area dedicata alla ricerca: un'idea affascinante»⁵.

Magniloquenza, responsabilità civile, *real estate*: dopo il grattacielo, un quartiere

In realtà, la lettura di documenti, ricerche e testimonianze dell'epoca consente di mettere a fuoco come risultasse allora difficile persino quantificare e precisare la domanda di spazi che nuove attività economiche emergenti avrebbero richiesto.

In un convegno cittadino sulla qualità urbana, nel 1987, si segnalava che risultavano ignoti i termini dei fabbisogni reali di spazi per nuove strutture produttive, mentre al contempo il pro-

banisme construction et architecture, condotta presso il dipartimento di Architettura e studi urbani del Politecnico di Milano, che ha messo sotto osservazione il tema del mix funzionale in tre grandi progetti di riconversione urbana. Il caso di Bicocca è oggetto di un approfondimento realizzato da chi scrive con Francesco Curci, Paola Savoldi e Giovanni Hanninen, fotografo.

³ Cfr. R. Camagni, M.C. Gibelli (a cura di), *Alta tecnologia e rivitalizzazione metropolitana*, Franco Angeli, Milano 1992, e M. Bolocan Goldstein (a cura di), *Trasformazioni a Milano: Pirelli Bicocca direttrice Nord-Est*, Franco Angeli, Milano 2003.

⁴ M.C. Gibelli, «Il nord Milano nel ciclo di vita dell'area metropolitana milanese», in R. Camagni, M.C. Gibelli (a cura di), *Alta tecnologia e rivitalizzazione metropolitana*, cit., pp. 163-186; A. Lanzani, «Il progetto Bicocca e il suo inquadramento metropolitano. Contesti territoriali e situazioni insediative nel nord Milano», in R. Camagni, M.C. Gibelli (a cura di), *Alta tecnologia e rivitalizzazione metropolitana*, cit., pp. 290-298.

⁵ Intervista a Vittorio Gregotti, Milano 9 aprile 2013.

blema della casa e del fabbisogno di abitazioni a costi accessibili era rimosso e l'esodo della popolazione continuo⁶.

Il passaggio da una possibile visione, tendenzialmente di specializzazione funzionale, a un'altra assai più versatile e aperta a una varietà di funzioni è un passaggio che è insieme segnato dalla messa alla prova della realtà delle ipotesi di parco tecnologico e da alcuni rilevanti mutamenti del mercato immobiliare. Si tratta di un passaggio fortemente alimentato dalla proprietà delle aree, che è sotto la pressione congiunta dell'esposizione finanziaria e della responsabilità diretta sul destino delle proprie aree. Da questo punto di vista, il progetto Bicocca è ben distante dalle operazioni di riconversione di grandi aree industriali realizzate negli anni a seguire, concepite e avviate in un'epoca dominata dalla finanziarizzazione del mercato immobiliare e dall'azzardo che ha contrassegnato diffusamente l'operato dei promotori, sostanzialmente invisibili e quasi indifferenti al destino materiale dei progetti.

A essere rilevante, tanto più per la proprietà unica dell'intero comparto di aree, è infatti il ruolo centrale giocato in modo diretto da Leopoldo Pirelli. Per quanto Pirelli sia una multinazionale, nella fase di concezione e avvio della riconversione permangono ancora i tratti di una grande impresa familiare. E non è indifferente – come segnala nel suo racconto Vittorio Gregotti⁷ – il convincimento di Leopoldo Pirelli nel consegnare alla città di Milano una nuova porzione di città, un nuovo quartiere. Qualche decennio prima, in una fase di grande espansione dell'industria, nelle aree in cui era stata dismessa la fabbrica originaria (rilocalizzata in zona Bicocca), Pirelli aveva edificato il grattacielo che costituisce tuttora uno dei simboli più importanti della città e dell'architettura moderna a Milano. In questo caso, l'area in dismissione è assai più grande, la delocalizzazione avviene altrove, ma permane la volontà di affermare in modo simbolico la responsabilità – civile? – di un capitalismo familiare che, mentre dismette posti di lavoro, restituisce alla città una porzione di nuova edificazione. Certo, i simboli di magniloquenza civile, sia nel caso del grattacielo Pirelli sia nel caso di Bicocca, si combinano a una non indifferente operazione di messa a reddito dei suoli e di investimento immobiliare. Lo scenario della trasformazione conclamato e pubblicizzato è profondamente mutato: il 40% degli edifici saranno destinati all'università, il 32% ad aziende, il 23% a residenze, il 5% servizi pubblici e commerciali; sull'area graviteranno 40mila persone: 25mila studenti, 12mila lavoratori, 4mila residenti.

Il forte incremento della quota di residenza e di commercio e una più consistente presenza dell'università hanno marcato un cambiamento importante nel profilo del quartiere. Nelle parole di un attore chiave del processo di commercializzazione, da noi intervistato, «cavalcare l'integrazione delle funzioni è stato un eccellente piano B, una scelta rimediale vincente»; ma nella prospettiva della pianificazione urbanistica consolidata, la concezione di un'evoluzione progressiva e non predefinita delle scelte funzionali, di fatto già introdotta attraverso il masterplan e poi rafforzata dalla scelta del progetto di Gregotti, costituiva certamente una sorta di minaccia alla possibilità stessa di regia pubblica sull'intervento (e sui suoi effetti in termini di costi e benefici collettivi).

Questa svolta e questo disinvestimento rispetto all'insediamento di attività di frontiera tra ricerca e produzione sono certamente da ricondurre al 1991, quando il fallimento di una strategia di acquisizioni ed espansione a livello internazionale porta il gruppo Pirelli a ridimensionare le proprie attività produttive e a definire un piano di ristrutturazione industriale che muove nella direzione di attività finanziarie e, per l'appunto, immobiliari. Ed è in questa esplicita prospettiva che nel 1992 il progetto Bicocca torna a essere tema di rilancio per il gruppo. E

⁶ A. Mioni, «Introduzione: questioni da dibattere sulla qualità urbanistica di Milano», in A. Mioni, C. Macchi Cassia, *Milano, Lombardia: prospettiva qualità*, in *Lu Lombardia/FrancoAngeli*, Milano 1987.

⁷ Intervista a Vittorio Gregotti, Milano 9 aprile 2013.

inoltre, a quel tempo, cambiano le condizioni al contorno: esaurita una fase di suburbanizzazione, cresce la domanda di abitazioni in città.

Da un lato, la residenza viene via via introdotta nel progetto su pressione 'politica' in riferimento all'interesse e alla disponibilità a investire delle cooperative edilizie, che a fronte di una crescente tensione abitativa nell'area milanese sollecitano nuovi interventi. D'altra parte, la residenza appare in quella fase sempre più una funzione che offre condizioni di profitto garantite⁸. Entro breve tempo, viene deciso un investimento assai più cospicuo da parte dell'università, esteso a facoltà e centri di ricerca che vanno al di là di quelli a vocazione scientifica. La stessa realizzazione, in una fase successiva, del teatro degli Arcimboldi, è stata un'operazione fortemente supportata da Pirelli, che vi ha contribuito in parte quale scomputo degli oneri di urbanizzazione e in parte come sponsor: la sua attrattività avrebbe garantito un beneficio rilevante in termini di immagine generale del nuovo quartiere.

Non sono mancate a riguardo le critiche circa i benefici di lungo periodo per l'amministrazione comunale, che risulta proprietaria dello stabile e a cui fa capo la sua non facile gestione e programmazione⁹. Ma, d'altra parte, tra i nostri interlocutori, chi ha seguito da vicino il piano delle vendite è quanto mai efficace nel testimoniare la rilevanza di alcune decisioni nel segnare la progressiva evoluzione di Bicocca da parco tecnologico a quel quartiere che una fortunata campagna pubblicitaria prometteva essere la 'crema della città'¹⁰.

Bicocca oggi

A oggi, il processo di trasformazione delle aree di Pirelli-Bicocca è sostanzialmente completato. Il potenziamento della rete ferroviaria regionale, la linea tramviaria che connette con il centro città e, da ultima, la quinta linea della metropolitana inaugurata nel 2013, garantiscono buone e rapide connessioni con il centro della città e con il nord Milano. Più difficile risulta l'attraversamento est-ovest: la rete stradale è sottodimensionata e la linea ferroviaria costituisce una barriera rilevante. In questo senso, se a est è la ferrovia a costituire una barriera importante rispetto al contesto urbano, a ovest, il disegno dell'impianto urbano tende a marcare una separazione rispetto al più antico quartiere di Bicocca che sta al di là di viale Sarca, un asse a scorrimento veloce e il parco pubblico realizzato ai piedi del comparto residenziale denominato 'Esplanade'. Al confine sud-ovest del quartiere, la 'collina dei ciliegi' è un rilievo artificiale adiacente al nucleo storico delle abitazioni dei lavoratori – mantenuto in proprietà pubblica – e destinato a parco pubblico. Entro il quartiere, il disegno degli spazi aperti è tale da garantire elevata permeabilità e accesso. La scelta di una pratica assai estensiva dell'«asservimento a uso pubblico» degli spazi aperti di proprietà privata conferisce al quartiere un carattere differente rispetto alla più parte dei nuovi quartieri organizzati a partire da una separazione netta tra spazi aperti pubblici e spazi aperti privati attraverso recinti.

Nel merito del mix funzionale, il quartiere realizzato vede una composizione articolata e che si gioca su diverse scale. A scala cittadina, Bicocca corrisponde al contempo a una sede universitaria, a un quartiere residenziale e a un polo direzionale. Sebbene la funzione universitaria sia quella che movimenta la quota più consistente di frequentatori, le altre funzioni sono pure rilevanti per consistenza e profilo. La presenza di alcune funzioni di rilievo cittadino e regionale è stata importante nel posizionare il quartiere alla scala urbana e metropolitana e garantisce una frequentazione eterogenea (sia pure, come vedremo, molto scandita nel

⁸ Intervista a Davide Cornago, al tempo progettista presso lo Studio Gregotti, Milano 11 marzo 2013.

⁹ D. Ponzini, *Il territorio dei beni culturali*, Carocci, Roma 2008.

¹⁰ Quando nel 1996 viene avviata la campagna promozionale curata da una rinomata agenzia pubblicitaria milanese, la Bicocca è «la crema di Milano» e poi «la città antistress», «l'infuso di Milano». Si veda U. Visconti, «Il confronto con il mercato mobiliare», in M. Bolocan Goldstein, *Trasformazioni a Milano*, cit.

tempo e negli orari e complementare a quella locale): l'università, le sedi direzionali di Siemens e Deutsche Bank, il teatro degli Arcimboldi, lo spazio espositivo di Hangar Bicocca. A scala d'insieme del quartiere, è possibile distinguere un ambito prevalentemente destinato a funzioni terziarie a sud; una porzione destinata a residenza, cultura e commercio nell'ambito centrale con una differenziazione della residenza in edilizia privata e in edilizia convenzionata (cooperativa); infine una porzione a nord destinata a uffici e funzioni di ricerca industriale. La presenza dell'università è distribuita nell'intero ambito, con una prevalente e consistente dislocazione nella porzione nord. Mentre la dislocazione delle funzioni è per lo più per interi blocchi, a una scala più minuta, la combinazione di funzioni diverse si gioca in alcuni casi entro i singoli blocchi, a scala dell'edificio, attraverso la dislocazione ai piani terra e ai primi piani di funzioni con accesso pubblico (negozi, servizi medici e di ristorazione, biblioteca...) e a quelli successivi della residenza privata.

Usi e funzionamenti dello spazio urbano. Sollecitazioni per l'urbanistica contemporanea

«Bicocca è una scommessa commercialmente vinta. Non vi è nomea di quartiere dormitorio... Le funzioni sono separate e nette. Al bar parlano di neutrini, di investimenti immobiliari... c'è una promiscuità ordinata. Qui vedi bene l'elemento differenziante rispetto a quello che altri progetti e quartieri non hanno. Bicocca pretende prezzi più alti, non a caso»¹¹.



Un'esplorazione ravvicinata e attenta del funzionamento del quartiere consente di riconoscere che certamente a Bicocca il *range* delle funzioni presenti e degli usi è consistente, sia rispetto alla gamma degli usi sia rispetto al rango delle funzioni (locali, cittadine, regionali).

Ma insieme ai tratti di omogeneità indotti dall'impronta del disegno architettonico, certamente anche la dislocazione e l'organizzazione delle funzioni contribuisce a rendere opaca la varietà funzionale e a contenere gli effetti di intersezione, frammistione e sinergia tra le funzioni.

Il funzionamento delle diverse componenti del quartiere avviene in successione alternata nel tempo e nello spazio: l'uso intensivo connesso all'università e i flussi intensi di studenti e staff, che caratterizzano il quartiere negli orari di ingresso e uscita e nel corso della pausa pranzo, cessano completamente nelle ore serali e sono sospesi nel fine settimana. È in quegli orari invece che i residenti, per lo più in età lavorativa, sono presenti nel quartiere.

A cose fatte, a partire dal fondo, e dunque dal presente, risulta rilevante discutere dei modi d'uso che attualmente connotano gli spazi del quartiere (rilevati attraverso osservazione diretta e interviste). Tali aspetti possono essere infatti considerati elementi che, nel loro insieme, influiscono in modo sensibile sulla natura del mix funzionale prodotto. Il che dimostra, a nostro avviso, come l'obiettivo del mix funzionale non si dia in modo linearmente pianificabile, ma piuttosto come effetto combinatorio di alcune dimensioni che, tutte, concorrono al 'risultato'; e dimostra anche come tali dimensioni non siano tutte direttamente riconducibili a una definizione stretta della disciplina urbanistica e tuttavia la influenzino fortemente. In

¹¹ Intervista ad A.M., abitante, Milano 28 febbraio 2013.

questa ricostruzione e interpretazione del caso di Bicocca, è utile mettere a fuoco alcuni temi emersi e che certamente possono sollecitare riflessioni in merito a questioni irrisolte attorno al tema della declinazione concreta del mix funzionale, che pure è estensivamente evocato nei progetti di trasformazione urbana più recenti.

La pianificazione commerciale. L'offerta commerciale è schiacciata su pochi segmenti; la ristorazione anzitutto, a servizio degli studenti e dei lavoratori che usano intensivamente il quartiere nelle ore e nelle giornate lavorative: questa è una delle affermazioni che più ricorrono nelle interviste condotte. L'osservazione conferma il quadro. Mancano servizi ed esercizi commerciali di prossimità per i residenti: l'ufficio postale, per esempio, che ha ben funzionato fino a qualche tempo fa, serve ora esclusivamente clienti con profilo aziendale; oppure l'assenza entro il perimetro del nuovo progetto di una farmacia, di una lavanderia, di un'edicola. Entro questi spazi si assiste però a un avvicendamento rapido di attività spesso omogenee. Sono numerosissimi i caffè che non reggono la competizione reciproca. Non c'è alcuna forma di regolazione sul tipo di attività commerciale che è possibile insediare. I problemi relativi ai tagli delle unità immobiliari destinate al commercio – troppo ampie – e a una mancata razionalità complessiva, in assenza di regolazione dei segmenti merceologici da insediare, spiegano dunque le ragioni dello stato di debolezza e monotonia in cui versano le attività commerciali nel quartiere. Le considerazioni riguardo l'organizzazione e la gestione dei singoli spazi commerciali, come si intuisce, hanno occupato un tempo e un ambito in parte distinti rispetto alla realizzazione delle opere e alle competenze che tecnicamente si fanno risalire al settore urbanistico dell'amministrazione comunale (più precisamente a chi si occupa dell'attuazione dei singoli piani d'area). Il successo o l'insuccesso del progetto dipende dunque da una fase che, in questo caso, non è più governata né dall'operatore né dall'amministrazione. Ma è forse anche un problema di massa critica, come ipotizza Vittorio Gregotti. Il grado di attrattività di un simile insediamento per operatori commerciali che potrebbero ampliare la gamma dei segmenti merceologici presenti (e dunque la forza complessiva del nuovo insediamento urbano) dipende anche dal numero degli abitanti che esso è in grado di ospitare.

L'asservimento a uso pubblico degli spazi aperti. Tra i principi affermati con forza dal progetto originario, l'accessibilità e l'uso pubblico degli spazi ineditati sono stati perseguiti con determinazione e con relativo successo.



Diversamente da quanto accade nel caso di altri progetti recenti di trasformazione urbana a Milano, la transizione da spazi privati a spazi pubblici è immediata, senza il filtro di spazi intermedi, come accade nel caso di spazi aperti di proprietà collettiva, spesso recintati, che compongono una sorta di filtro attorno agli immobili residenziali.

Con una sola eccezione (in corrispondenza di viale Sarca), gli spazi del quartiere non hanno accessi regolati. Si tratta di un'ampia superficie che qualsiasi cittadino può decidere di attraversare. A fronte di spazi di questa natura, se ne intuisce la varietà d'usi possibili; l'aspetto più interessante e problematico riguarda però il titolo di godimento reale su parte di questi spazi

da parte di proprietari privati. È il caso della piazza principale, in particolare: oltre a rappresentare un ambito cruciale rispetto all'articolazione delle funzioni commerciali, è un utile terreno di approfondimento riguardo al rapporto tra spazi e usi, poiché le superfici di cui si compone sono asservite a uso pubblico, ma sono di proprietà privata. La proprietà è, infatti, detenuta da un soggetto che unisce l'insieme di coloro che posseggono un alloggio o un esercizio commerciale collocato in uno dei quattro grandi blocchi che compongono il lotto di cui fa parte la piazza stessa. A governare questo regime è un sistema di amministrazione che fa capo a un 'supercondominio', entro il quale convergono i rappresentanti di quattro diversi blocchi condominiali. I proprietari sono tenuti a provvedere alla manutenzione degli spazi della piazza garantendone l'accessibilità e la cura. Logiche e priorità dei residenti rispetto agli investimenti possibili nella manutenzione di questi spazi non coincidono con logiche e priorità dei (pochi) commercianti-proprietari. I meccanismi di rappresentanza e di decisione rendono la voce dei commercianti molto debole. I residenti, con qualche eccezione, non sono interessati a prendersi carico del buon 'funzionamento' degli spazi della piazza, non ne vedono in via diretta i benefici. L'idea che il sistema degli esercizi commerciali e le pratiche d'uso degli spazi aperti possano valorizzare anche gli immobili residenziali non è immediata. D'altra parte, sono invece infastiditi all'idea di dover sostenere i costi di pulizia e manutenzione di uno spazio che è di uso pubblico. In questa prospettiva è come se il destino della *mixité* funzionale fosse parzialmente ascrivito a un insieme di individui proprietari, che praticano però il loro ruolo senza la consapevolezza e la competenza necessarie a definire quelle azioni che garantirebbero una maggiore sostenibilità economica della manutenzione degli spazi e una migliore qualità degli esiti: alcuni spazi comuni posti ai piani terra potrebbero, per esempio, essere ceduti in affitto, ma ciò richiederebbe capacità di iniziativa e disponibilità a montare una gestione improntata a una logica di valorizzazione immobiliare, seppure a piccola scala.

Gli standard urbanistici. Alcuni dei servizi di prossimità che abitualmente sono programmati nel quadro di un grande progetto di trasformazione, nel caso del quartiere Bicocca, a oggi, non sono disponibili. È il caso della scuola materna, contemplata nel progetto originario, ma non ancora realizzata. Nonostante la presenza di nuclei familiari giovani e l'aumento dei nuovi nati nel giro di pochi anni, Bicocca è dunque sprovvista di una scuola materna. Il rimedio viene cercato nelle vicinanze, presso quartieri consolidati che sostengono, come carico aggiuntivo, l'utenza del nuovo quartiere. Ciò è in parte compensato dai processi d'invecchiamento che connotano alcuni quartieri più maturi, tanto da ridurre progressivamente il numero degli iscritti presso le scuole pubbliche. Come è evidente, la realizzazione della scuola non è stata una priorità. La poca urgenza da parte dell'operatore e l'incertezza normativa hanno rallentato di molto il processo, causando nei fatti un progressivo aumento del costo dell'opera e dunque un gioco al posticipo (infinito) da parte del promotore. Come sostiene un'operatrice del settore: «un problema dei grandi progetti è che quando si fanno le stime dei costi entro un orizzonte di dieci anni (che corrispondono alla durata delle convenzioni urbanistiche), sai già che i prezzi che hai previsto cresceranno. Ma poiché per lo scomputo degli oneri vale la data di contratto, che è la data della convenzione urbanistica in cui si quantificano oneri e opere, l'operatore deve sobbarcarsi un costo maggiore di quel che ha concordato con l'amministrazione»¹². D'altra parte è il sistema dei servizi di prossimità che, nel complesso, presenta caratteri di debolezza. Se da un lato la realizzazione del teatro degli Arcimboldi è stata computata come quota di standard urbanistico, dall'altro funzioni di servizio a scala più minuta non sono in

¹² Intervista a Ornella Lachi, architetto e direttore tecnico di progetto, in passato impegnata nello sviluppo di Bicocca.

alcun modo messe in valore: è il caso della biblioteca universitaria, il cui accesso è garantito a tutti i cittadini, ma le cui attività non aprono di fatto al quartiere e ai suoi residenti; ma è pure il caso dell'ufficio postale, avviato all'interno del quartiere e poi convertito, nella medesima sede, in una filiale non più aperta al pubblico, ma riservata a imprese e a professionisti. Non c'è dubbio che funzioni 'eccellenti' di rango metropolitano, quali l'università e il teatro, producano effetti di interesse generale e possano essere ricondotti alla categoria dello standard urbanistico. È vero anche però che, proprio in ragione della sua articolazione funzionale, Bicocca non è solo il quartiere delle 'grandi funzioni', ma anche un quartiere d'abitazione dove i servizi di ordine minore pesano sull'organizzazione degli spazi e degli spostamenti, e dunque sulla qualità della vita quotidiana.

Ritmi e alternanze. Tra i rilievi che ricorrono nelle parole delle persone intervistate, Bicocca è un quartiere che vive secondo i ritmi scanditi dalle attività lavorative e universitarie. Un ritmo lavorativo che, per molti versi, potrebbe essere considerato in sintonia con i tempi che hanno scandito in passato l'uso degli spazi della fabbrica. Nelle ore diurne dei giorni feriali approdano studenti e lavoratori (fino a 60mila spostamenti al giorno). Contemporaneamente, buona parte dei 6mila residenti si sposta in direzione del proprio luogo di lavoro che, nella maggior parte dei casi, non coincide con l'area del quartiere. Popolazioni diverse che muovono in versi opposti, una dinamica abbastanza costante di entrate e uscite. Di fatto emergono geografie d'uso degli spazi del quartiere che spesso non coincidono: un uso intensivo degli spazi aperti a ridosso delle sedi universitarie, e una pratica dei consumi che coinvolge per lo più i servizi collegati alla ristorazione da parte degli universitari e di alcuni lavoratori; un uso più limitato degli spazi aperti da parte dei residenti, prevalentemente nelle ore serali e nei giorni feriali, quando però gran parte dei caffè e dei ristoranti cessano di lavorare.

Molto spesso nel dibattito cittadino attorno a Bicocca, così come secondo il punto di vista di gran parte dei residenti, questo aspetto è considerato un elemento critico nel funzionamento del nuovo quartiere. Si descrive il fenomeno come una forma di segregazione delle popolazioni che a diverso titolo frequentano gli spazi di Bicocca. Assumendo questa prospettiva, il principio del mix funzionale sarebbe soddisfatto per difetto. Tuttavia, così è descritto il quartiere durante i giorni festivi: «il sabato e la domenica sono i giorni più belli. Pace totale, tutti rilassati, come penso anche in altre aree della città»¹³.



Viene da chiedersi: la 'sindrome da quartiere vuoto' nelle ore e nei giorni non lavorativi non produce effetti simili anche in altre aree urbane più mature la cui immagine è tuttavia tutt'altro che negativa?

Pur constatando dunque tali alternanze nell'accensione di funzioni prevalenti, riteniamo che l'esperienza di Bicocca rappresenti, tra le grandi trasformazioni urbane che hanno riguardato le città italiane, uno dei casi in cui la sfida del mix funzionale è meglio articolata. Certo, restano interrogativi non di poco conto rispetto all'assenza di alcuni servizi di base, al futuro degli esercizi commerciali presenti e ai margini d'azione rispetto a possibili spazi (e tempi) di maggiore integrazione tra alcune attività legate alle funzioni maggiori. Tra le persone inter-

■ ¹³ Intervista a G.F., abitante, Milano 13 aprile 2013.

vistate, qualcuno mette in evidenza che l'istituzione universitaria potrebbe creare occasioni di formazione e discussione più aperte alla cittadinanza su temi che potrebbero anche accendere l'interesse di coloro che risiedono nel quartiere: «le uniche possibilità di contatto con l'università sono state un questionario, tempo fa, e questa intervista, oggi. Perché non fanno un corso di economia? L'anziano non deve isolarsi, ma stare con i giovani. Altro che cucina e ginnastica. Abbiamo bisogno di comprendere e discutere di politica, di economia, di psicologia!»¹⁴.



■ ¹⁴ Intervista a E.R., abitante, Milano 21 giugno 2013.