

Boeri, Catella e la trasformazione del quartiere Isola

Michele Sacerdoti, 27/10/10

L'arch. Stefano Boeri non si è limitato a progettare all'Isola i due grattacieli del bosco verticale, il Community center, la Casa della Memoria e l'Incubatore dell'Arte (Stecchetta) ma ha aiutato attivamente l'immobiliarista Manfredi Catella, amministratore delegato di Hines e presidente di Coima, a convincere i comitati della Stecca e del quartiere e il consiglio di zona 9 a dare via libera all'operazione immobiliare.

L'area della Stecca e dei giardini tra via de Castillia e via Confalonieri era del comune ma fu scambiata con un accordo del 2001 con altri terreni dei proprietari (Preatoni, CMB di Carpi e altri) collocati verso il vicolo de Castillia e la Lunetta per far spazio al PII Città della Moda, ora Porta Nuova. Era l'atto conclusivo di una lunga storia di delibere comunali e ricorsi dei proprietari iniziata nel 1986 (vedi convenzione sul sito www.msacerdoti.it/garepisolaconv.pdf).



I giardini di via Confalonieri e la Stecca degli artigiani nel maggio 2007

La Stecca degli Artigiani era un edificio industriale della Brown Boveri di proprietà del comune in parte affittato ad artigiani ed in parte utilizzato da associazioni di quartiere per numerose attività culturali e ricreative. Vi era presente anche una sezione di Rifondazione Comunista. Era una realtà particolarmente viva in città e particolarmente apprezzata anche dall'arch. Boeri.

I proprietari incaricarono l'arch. Tiziano Lugli di Modena di realizzare un progetto con due torri di 19 piani, due edifici di 9 piani ed uno di sette e un asilo nido al posto della Stecca degli Artigiani e dei due giardini pubblici (16.500 mq) ai suoi lati (in blu nel immagine che segue) per un totale di 30.000 mq di slp (90.000 mc di volumetria).



Il Programma Integrato di Intervento fu adottato da un commissario ad acta nel 2005 ma la sua approvazione da parte del consiglio comunale tardava a causa dall'opposizione degli abitanti, che avevano presentato un ricorso al Tar contro il PII Garibaldi-Repubblica promosso da Hines (51%) e Ligresti (49%).

Per evitare che l'opposizione del quartiere potesse bloccare i suoi progetti immobiliari come era successo negli anni novanta con i progetti di allora (il quartiere vinse un celebre ricorso al Consiglio di Stato che bloccò tutto), Manfredi Catella decise di acquistare i terreni e realizzare lui l'intervento come parte del progetto di Porta Nuova. Li acquistò per 40 milioni di euro, un prezzo basso (1.300€ a mq di slp) rispetto al prezzo di acquisto dell'area delle Varesine dall'arch. De Mico nello stesso periodo (2.400 € a mq di slp).

Diede l'incarico di progettazione all'arch. Stefano Boeri che aveva ottimi rapporti allora con le associazioni che occupavano la Stecca e con l'opposizione di centrosinistra.

Al momento dell'approvazione del P.I.I. da parte del consiglio comunale il 12 aprile 2006, poco prima del suo scioglimento, Catella e Boeri presentarono un emendamento in cui si impegnavano a salvare le funzioni della Stecca e costruire edifici bassi lungo la via Confalonieri, salvando in parte i giardini.

Fu subito chiaro che i 30.000 mq di slp non potevano essere collocati nell'area senza la costruzione di grattacieli.

Ecco il comunicato stampa del 20/4/06 del Comitato i Mille pubblicato sul mio sito.

COMITATO I MILLE
Via Spalato n. 5
Milano

COMUNICATO STAMPA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL P.I.I. ISOLA-DE CASTILLIA (uno dei due progetti sul quartiere Isola connesso al PIR ISOLA e al PII GARIBALDI-REPUBBLICA)

Nei giorni scorsi è circolata la notizia che non sarà più realizzato il tratto di strada che congiunge via Confalonieri con via De Castillia, generando l'illusione di un radicale cambiamento del progetto. Il che non è vero: tutte le volumetrie previste nell'area destinata all'edificazione (giardini di via Confalonieri) e il prolungamento di via Volturmo che spaccherà il quartiere Isola in due sono stati confermati. Le richieste del quartiere formulate nel 2003 non sono state accolte.

Il 12 aprile 2006 il Consiglio Comunale ha approvato, con 21 voti a favore, 8 contrari e 4 astenuti, la delibera (emendata) relativa al PII Isola-De Castillia; dichiarati assenti al momento della votazione 27 Consiglieri, di cui 10 dell'Opposizione e 17 della Maggioranza.

Sull'emendamento ci sono stati 23 voti a favore, nessun contrario, 13 astenuti e 24 assenti, di cui 10 dell'Opposizione e 14 della Maggioranza.

Premettiamo che nessun accordo è mai intervenuto fra la proprietà e il Comitato sull'emendamento inserito nella delibera (a seguito dell'intervento del dr. Manfredi Catella e arch. Stefano Boeri in Commissione Urbanistica): l'emendamento è inadeguato, insufficiente, rimane nel vago e non recepisce gli elementi di fondo di quelle che sono da quattro anni le richieste degli abitanti del quartiere.

Punto 1) dell'emendamento: *"modifica dell'attuale viabilità di progetto che prevede la biforcazione di Via Volturmo mediante l'annullamento del tratto che scorre tra Via Confalonieri e Via De Castillia in direzione Sud-Ovest, in corrispondenza degli attuali giardini pubblici. Ciò in coerenza con la modifica già introdotta nell'ambito del PII Garibaldi Repubblica che ha ridotto la viabilità in direzione della Stazione Garibaldi a funzione di servizio con fondo cieco, con l'effetto di limitare il traffico di attraversamento del quartiere Isola"*

Allora: viene annullato il tratto di strada in direzione sud-ovest (Stazione Garibaldi) già peraltro a fondo cieco nel progetto Garibaldi Repubblica modificato nel 2005. Restano pertanto invariati il prolungamento di via Volturmo sui giardini di via Confalonieri e la realizzazione della strada verso sud-est (viale Liberazione), come previsto dal PIR Isola (v. simulazione allegata). Tale Piano è stato approvato nell'ottobre 2004, è pendente ricorso (non ancora discusso) inoltrato al TAR nel gennaio 2005 da 215 residenti dell'Isola.

Punto 2) dell'emendamento: *"Realizzazione delle volumetrie previste prevalentemente lungo il perimetro del lotto destinato all'edificazione, favorendo una maggiore dimensione del verde pubblico di quartiere all'interno del lotto stesso, nonché un'adeguata riconnessione con il parco previsto dal PII Garibaldi Repubblica";*

Punto 3) dell'emendamento: *"Realizzazione di tipologie edilizie lungo la via Confalonieri, nel tratto tra via Borsieri e via Volturmo, legate alla tradizione architettonica locale e pertanto di altezza analoga a quelle prospicienti la via e comunque non superiore a quelle esistenti"*

La volumetria di 90.000 mc resta invariata. L'emendamento prevede di ridurre l'altezza degli edifici (v. punto 3). Ma dove finiranno gli edifici se non nei giardini, oltretutto con maggior ingombro? Nessun progetto è stato presentato.

Punto 4) dell'emendamento: *"Mantenimento e valorizzazione nell'ambito del PII delle funzioni culturali, sociali e di riconosciuto interesse pubblico, presenti nella "stecca degli artigiani" o nel medesimo luogo o comunque in luogo attiguo all'interno del lotto"*

Non è chiaro se la Stecca sarà mantenuta o demolita

Di seguito quindi le immutate richieste del Quartiere Isola, come da proposta alternativa (v. allegato) presentata nell'ottobre 2003 all'Amministrazione e a tutti i Consiglieri Comunali, confermate agli stessi anche nell'incontro avvenuto in data 11 aprile 2006:

- **salvaguardia e riqualificazione della Stecca degli Artigiani**, in cui sono presenti attività artigianali e associazioni, prevedendo all'interno della Stecca spazi aggregativi per gli abitanti del Quartiere e la creazione di uno spazio museale per l'Arte Contemporanea.
- salvaguardia e riqualificazione dei giardini di via Confalonieri, **consentendo ai proprietari di edificare sui propri terreni di via De Castillia e cioè senza permuta di aree**
- **congiungimento** dei giardini di via Confalonieri con quelli di nuova costruzione
- mantenimento dell'attuale sistema viabilistico
- esclusione della realizzazione di un'area commerciale, **che metterebbe in crisi le attività commerciali del quartiere, trasferendo le attività ad uso commerciale nell'ambito del "Garibaldi-Repubblica (v. PIR Isola)**
- **mantenimento** dei tre condomini di via De Castillia 20-22-24 e della Cascina Colombara

COMITATO I MILLE

Successivamente l'arch. Boeri avviò degli incontri con le associazioni della Stecca per definire i dettagli del suo progetto ma emerse la necessità di costruire due grattacieli alti 100 metri, a meno di non voler trasferire parte delle volumetrie innalzando i grattacieli di Cesare Pelli nella Città della Moda di fronte alla stazione di Porta Garibaldi, come proposi io allora.

Le volumetrie che non ci stavano nel perimetro del terreno sono state concentrate in due grattacieli alti 100 metri, chiamati il Bosco Verticale a causa delle piante alte due piani collocate sui balconi.

Una soluzione tecnica interessante e ambientalmente sostenibile che non può però sostituire i giardini di via Confalonieri, a meno di prevedere l'accesso del pubblico con delle scale esterne.

Le ombre dei due grattacieli si proietteranno sui giardini e sugli edifici dell'Isola affacciati su via Confalonieri.

Ai piedi dei grattacieli è previsto il Central Park Bonsai progettato dall'arch. Kipar, una serie di piccoli alberi di ciliegio (10.000 mq al posto dei 16.500 preesistenti) piantati sopra il parcheggio sotterraneo da 570 posti auto su 4 piani interrati, che creeranno grossi problemi di traffico nel quartiere insieme ai 400 posti auto

dell'edificio in costruzione del Gruppo Ligresti (di dodici piani) quando almeno metà di queste auto uscirà ogni mattina da via Confalonieri su via Sassetti.



Le due torri del Bosco Verticale affacciate sul Central Park Bonsai, a sinistra via de Castilia, a destra via Confalonieri, l'area grigia è quella occupata dall'edificio sequestrato del gruppo Ligresti, che sarà alto almeno 12 piani, l'edificio a cilindri orizzontali è il Community Center.



Edificio del gruppo Ligresti in costruzione

Emerse anche la volontà di demolire la Stecca degli Artigiani, il cui restauro era troppo costoso.

Le associazioni I Mille e Isola Art Center, che organizzava grandi mostre d'arte al secondo piano della Stecca, uscirono dal tavolo di trattativa rifiutando la demolizione della Stecca e la costruzione sui giardini.

Boeri andò avanti con le altre associazioni, promettendo la costruzione di un edificio più piccolo, l'Incubatore dell'Arte o Stecchetta di 750 mq e di un Community Center di 2.000 mq al posto dei 4.500 mq della Stecca.

La Stecchetta è in costruzione mentre il Community Center è stato sostituito dalla **Casa della Memoria**.

Il Comune voleva vendere la storica sede dell'Anpi in via Mascagni e il sindaco Moratti non trovò altra soluzione che spostarla al posto del Community Center, violando la convenzione del PII e gli impegni assunti con il quartiere al momento della demolizione della Stecca. Attualmente l'Anpi è ospitata temporaneamente in una palazzina comunale in via San Marco.

Il 23 gennaio 2009 compare sul sito del Comune l'annuncio della presentazione del progetto "La Casa della Memoria" disegnata dall'arch. Boeri:

(http://www.comune.milano.it/portale/wps/portal/CDM?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/wps/wcm/connect/ContentLibrary/giornale/giornale/tutte+le+notizie/casa/casa_casa+della+memoria)

Dal comunicato non si capisce dove sarà collocata con esattezza nel quartiere Isola.

Ho qualche sospetto e telefono alla segreteria dell'Assessore Verga. Mi viene confermato che sostituirà il Community Center, essendo costruita con la monetizzazione degli standard previsti dalla convenzione del PII Isola (2,8 milioni di euro). Tuttavia il progetto era più costoso e la differenza doveva essere pagata con i fondi per il centocinquantenario dell'Unità d'Italia, che furono chiesti dalle associazioni al Presidente Napolitano.

Il progetto è su questo sito:

<http://www.porta-nuova.com/it/progetti/edifici/casa-della-memoria/>

Sul sito www.arcipelagomilano.org vi è un'intervista a Boeri sul progetto.

In seguito all'intervista scrissi questa lettera ad Arcipelago Milano:

Spettabile redazione di Arcipelago,

ho letto con interesse l'intervista a Boeri su You Tube e l'articolo di dell'arch. Favole.

Mi fa piacere che l'ANPI, l'ANED e le associazioni delle vittime del terrorismo possano avere una nuova sede prestigiosa, tuttavia mi permetto di dissentire con la collocazione dell'edificio, al posto del Community Center previsto dalla convenzione tra Isola srl e il Comune all'angolo tra via Volturno e via Confalonieri.

La convenzione prevede "funzioni per l'adolescenza, culturali e per il quartiere" in sostituzione della Stecca degli Artigiani che è stata demolita. E' previsto anche un asilo nido di 45 posti.

Anche il Community Center era stato progettato dall'arch. Boeri e la sua realizzazione differita in attesa del completamento della linea 5 del metro, che vi passa sotto. Il progetto è stato presentato a tutta la città ed è compreso nel plastico visibile alla Fondazione Catella.

In base alla convenzione è il consiglio di zona 9 che deve decidere le funzioni che saranno ospitate nel community center e non mi risulta che questa proposta sia mai stata presentata in quella sede.

Per l'arch. Boeri è molto più prestigioso progettare un Museo della Memoria al posto di un Community Center di quartiere e inoltre si può attingere ai fondi destinati all'anniversario dei 150 anni della Repubblica. Anche Manfredi Catella, che si è fatto recentemente pubblicità per lo spostamento del monumento ai

partigiani da largo de Benedetti a piazzale Segrino, approfitterebbe della nuova destinazione. Tuttavia il cambio di destinazione dell'edificio non sarà accettato senza proteste dal quartiere, che si aspetta il Community Center come indennizzo per l'impatto del progetto Garibaldi-Repubblica che ha eliminato la Stecca ed i giardini di via Confalonieri. La proposta dell'arch. Favole per un percorso della memoria è inoltre incompatibile con il giardino di quartiere (giardino dei ciliegi o central park bonsai) progettato dall'arch. Kipar davanti al Community Center.

Ho l'impressione che la collocazione di questo progetto per la Casa della Memoria venga tenuta nascosta al pubblico fin quando non sarà tutto deciso; infatti nel comunicato stampa del Comune la collocazione non è mai stata chiaramente spiegata e tanto meno la spiega l'arch. Boeri nella sua intervista.

E in effetti quello che prevedevo è successo puntualmente.

Quando il progetto è arrivato in consiglio di zona 9 la maggioranza di centrosinistra si è spaccata.

Da una parte il PD, i Verdi e Pdl hanno approvato il progetto richiedendo comunque che nei 2000 mq o in strutture in zona fossero previsti anche gli spazi per le iniziative di quartiere, dall'altro Lega, Idv, Comunisti Italiani, Rifondazione Comunista che rifiutavano il progetto della Casa della Memoria (vedi [delibera su questo sito](#))

In effetti per ospitare tutte le funzioni ci vorrebbe un edificio grande il doppio (4.000 mq) e non ci starebbe nell'area a meno di raddoppiare i piani e creare un muro alla fine di via Volturmo.

Boeri mi ha detto al Palasharp che l'ultima versione del progetto prevede tutte le funzioni ma non ho visto il progetto e comunque non è chiaro con che fondi sarà finanziato.

La mia richiesta è che la Casa della Memoria venga trasferita all'interno dell'edificio progettato dall'arch. Grimshaw all'interno della Città della Moda. Si tratta di 20.000 mq di spazio espositivo previsto per le sfilate di moda come area di interesse generale e che non serve più in quanto gli stilisti utilizzano loro spazi in altre zone della città.

Hines ha chiesto che venisse fatta una variante al PII che lo trasformasse in parte in un'area commerciale e sembra dalla stampa che venga venduto all'Esselunga. Una cosa vergognosa visto che un supermercato non è una struttura di interesse generale.

Nei 20.000 mq c'è sicuramente spazio per i 2.000 mq della Casa della Memoria e pazienza se l'arch. Boeri dovrà progettare solo un Community Center e non una più prestigiosa Casa della Memoria.

Tra l'altro a suo tempo avevo proposto che anche i due grattacieli del Bosco Verticale fossero spostati al posto dell'edificio di Grimshaw (chiamato il lumacone).



Casa della Memoria di Boeri



Spazio espositivo di Grimshaw

Successivamente collaborai con ChiamaMilano ad un progetto complessivo di riprogettazione dell'area, chiamato [Parco Possibile](#), che prevedeva il raddoppio degli spazi verdi a parità di volumetrie.



Progetto Parco Possibile: vista da via Volturno (in basso) con mantenimento della Stecca e dei giardini di via Confalonieri



Progetto Porta Nuova

Questo progetto fu sostenuto dal Consiglio di Zona 9 ma non dall'assessore Masseroli, che ha proseguito con la realizzazione del progetto Porta Nuova di Hines, Ligresti e Catella, che ha portato alla demolizione totale della Stecca e l'eliminazione dei giardini di via Confalonieri il 5 ottobre 2007.

Il 17 aprile 2007, dopo un presidio nella Stecca a cui avevo partecipato con numerose persone e consiglieri comunali e regionali, l'edificio era stato sgomberato dalla polizia e parzialmente demolito, danneggiando anche delle opere d'arte esposte da Isola Art Center.

In conclusione il ruolo dell'arch. Boeri nel progetto Isola è stato determinante per consentire a Hines e Catella (gruppo Coima) di trasformare un luogo indimenticabile di Milano, con le sue case basse, i giardini e la Stecca (non sembrava neanche essere a Milano), in un quartiere di lusso, la cosiddetta "gentrification" del quartiere.

Il profitto dell'operazione non è stato reso noto ma è sicuramente ingente, visto gli elevati prezzi a cui saranno venduti gli appartamenti e gli uffici. L'edilizia convenzionata è limitata al 5% dell'edilizia residenziale prevista (1.000 mq su 21.000), raggruppata in un unico edificio, il resto sarà venduto ad almeno 7.000 €/mq, i piani alti dei grattacieli del Bosco verticale sicuramente di più a cui va sommato il ricavo dei box interrati.

Un ricavo di almeno 210 milioni di euro a cui si deve aggiungere la vendita dei box, a fronte dei costi seguenti:

	milioni di €
acquisto terreno	40
costruzione (2.200€ x 30.000 mq)	66
parcheggi interrati (15.000€ x 570)	8,5
Central Park Bonsai (100€ x 10.000 mq)	1
Community center	2,8
Stecchetta	1,7
oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	2,9
contributo commisurato al costo di costruzione	1,6
bonifica e mancato soddisfacimento di una quota di edilizia economico-popolare	0,7
totale	126,2

C'è un margine di **85 milioni di euro** in questa operazione immobiliare, in cui c'è ampio spazio per costi di progettazione, costi finanziari e altri costi.

Sarebbe interessante ottenere da Hines il loro piano economico-finanziario.

[Qui](#) si può trovare una lettera del 2009 di critica da parte di alcuni artisti di Amburgo del progetto Boeri per l'Isola, trovata per caso navigando su internet.

[Qui](#) si può trovare un articolo in inglese sulla rivista Nowiswere del 2 ottobre 2009 "La schizofrenia di Stefano Boeri"

Ulteriori informazioni sulle vicende della Stecca degli Artigiani sono presenti sul sito www.msacerdoti.it