



Alessandro Lanzetta. Quando Milano chiama...

Da molti decenni si assiste a una sorta di gioco delle parti tra le due più importanti “piccole metropoli” italiane, Roma e Milano: quando una chiama alla battaglia della speculazione edilizia, sociale ed economica, l'altra, con un ritardo di qualche anno, risponde, e viceversa. Bisogna tuttavia riconoscere che questa costante febbre edilizia presenta anche aspetti che vanno al di là della mera speculazione: è evidente che esiste una vera esigenza di rinnovare e “rigenerare” interi settori



delle due città, resi ormai obsoleti dalla deindustrializzazione e dal mutamento di molti fattori urbani. Un'inevitabile trasformazione che, ovviamente, porta a nuove positive opportunità ma, contemporaneamente, produce molti conflitti sociali tra i cittadini e i cosiddetti stakeholders, i portatori di interessi economici delle Real Estate. Negli ultimi anni, queste ultime sembrano aver più o meno lecitamente ingaggiato molti esponenti di quello che una volta era il loro "campo avverso": amministratori di sinistra, intellettuali, professionisti progressisti, ricercatori e professori universitari delle discipline urbanistiche e della progettazione architettonica. Così, secondo una legge non scritta, i capitali economici che agiscono sulle dinamiche urbane si spostano da una all'altra città a seconda dei cicli economici, come in un'infinita e perversa danza. A ogni nuovo passaggio, ne seguono polemiche e strascichi di natura sociale, politica, scientifica e, infine, quasi sempre giudiziaria. Di queste ultime questioni non siamo qualificati a parlarne approfonditamente, ma, tuttavia, non si può ignorare che le numerose e lunghissime indagini delle procure locali su politici di destra e di sinistra quasi sempre si concludono in prescrizioni e assoluzioni di massa, spesso a causa di una legislazione stratificata, contraddittoria e arzigogolata. Queste complesse inchieste, inoltre, durando molti anni, finiscono per essere dimenticate dai media e dalla pubblica opinione.

Tralasciando le questioni giuridiche, questa sostanziale impunità ha



un'evidente e drammatico signi-ficato politico e sociale: abbandonati dalla classe dirigente italiana di ogni colore e tendenza, i cittadini delle due metropoli sono ormai assuefatti alla totale assenza di pratiche urbane chiare, progressiste, realmente ambientaliste e attente alle esigenze delle fasce più deboli della popolazione, come i lavoratori di-pendenti a basso reddito, gli anziani, i giovani e i nuovi cittadini arrivati da ogni parte del mondo. Tutto ciò che concerne le trasformazioni urbane, insomma, è ormai solo un fatto economico. Un qualcosa, inoltre, frutto di un'economia che non è più "di mercato" ma che è guidata unicamente dalle astratte leggi della finanza, del tutto indifferenti a ciò che accade nei territori. Nel tardo Novecento, i maggiori interventi nelle grandi città italiane sono stati quasi esclusivamente legati a quegli "eventi speciali" che distribuiscono finanziamenti pubblici a pioggia e drogano le politiche urbane: Olimpiadi estive ed invernali, manifestazioni sportive delle varie discipline (Europei, Mondiali, Coppe europee etc.), Giubilei, Expò, Colombiadi, Capitali culturali europee, etc. C'è anche stata la felice stagione delle grandi architetture pubbliche costruite a seguito del famigerato "effetto Guggenheim" per attrarre nuove ondate di turismo e stimolare lo sviluppo economico locale: nuovi palazzi delle esposizioni, auditorium, musei e fondazioni statali, comunali e private. Eventi e architetture che hanno progressiva-mente trasformato la vita sociale dei quartieri interessati, favorendo l'aumento degli affitti delle case e degli esercizi commerciali e



quindi l'espulsione delle fasce più deboli dal centro città verso zone sempre più lontane. Aree urbane talmente estreme che ormai, più che periferiche, possono essere definite semplicemente disagiate, scomode, scollegate dalla rete dei trasporti pubblici e prive di qualsiasi forma di servizi. Questa deportazione delle fasce deboli verso l'hinterland milanese e verso l'oltre GRA romano è stata incrementata dalla gentrificazione delle periferie storiche, colonizzate da un ex ceto medio impoverito che non si può più permettere di vivere nei vecchi quartieri borghesi, trasformati in distretti per uffici, condomini di bed & breakfast, residenze, alberghi ed esercizi commerciali di iper-lusso.

Milano nel corso degli anni è così diventata una delle capitali mondiali della moda e del design, attività esclusive di lusso supportate un centro fieristico importantissimo e da un'istituzione prestigiosa come la Triennale. Una piccola metropoli europea che ha recentemente beneficiato degli investimenti di un importante Expò e di molte altre manifestazioni prestigiose, e che sta per accogliere, insieme alla lontanissima e sciccosa Cortina d'Ampezzo, le Olimpiadi invernali. Nella seconda metà del Novecento Roma, invece, è stata trasformata quasi esclusivamente in occasione dei vari eventi speciali che ha accolto, e questo nonostante la sua storia, il suo ruolo di doppia capitale, la presenza di importantissime istituzioni nazionali e internazionali e il suo enorme patrimonio storico e archeologico. Pur non volendo tornare



troppo in là con gli anni, non si può ignorare che senza gli interventi fatti per le Olimpiadi del 1960, per i mondiali del 1990 e per il Giubileo del 2000, l'Urbe Aeterna non avrebbe la maggior parte delle infrastrutture urbane che la tengono, sia pur malamente, ancora in piedi. Tuttavia, questa serie di eventi non basta a spiegare cosa sta succedendo oggi nelle due città: nel sostanziale silenzio della classe politica, dell'informazione e di gran parte degli intellettuali e degli accademici, da circa dieci anni assistiamo a un assalto senza precedenti ai tessuti urbani delle aree più pregiate, portato avanti da grosse Real Estate con enormi investimenti privati che, tuttavia, non avrebbero senso senza i servizi, le infrastrutture e gli immaginari urbani realizzati con i soldi pubblici degli eventi sopra descritti. Un assalto al bene pubblico che frutta milioni di metri cubi di residenze e uffici di lusso, privatizzazioni di pregiati edifici statali e comunali a buon mercato, assurdi cambiamenti d'uso di immobili speciali, fatti senza una logica e reale valutazione dell'impatto urbano e sociale che ne consegue. Non solo: si vedono demolizioni di architetture anche pregiate e ricostruzioni di banali palazzine, con assurde premialità di cubature e superfici spesso in quartieri "tutelati". Tutti ottimi affari per le imprese di costruzioni e per l'imprenditoria del turismo e del commercio, fatti sostanzialmente senza restituire nulla di utile ai cittadini, se non qualche parchetto alla moda a Milano, mentre a Roma al momento neanche questo.

Ne vien fuori una semplice realtà, che si sta sempre più consolidando: la Roma



eterna basata sull'antica immagine dell'incredibile, preziosa e bellissima area centrale è ormai una attrazione museale e commerciale per turisti; la nuova e scintillante Milano turrita, efficiente, green e smart, è semplicemente una città dormitorio per ricchi esponenti del jet set globale. La vita delle due metropoli, quella vera, si svolge in aree sempre più marginali e disagiate, con la vecchia classe media che stravolge gli spazi delle antiche classi popolari, oggi sempre più povere, abbandonate a loro stesse e relegate in quartieri attraversati da conflitti sociali innescati da un'immigrazione incontrollata e derelitta, denigrata e mal gestita dalla classe politica di destra. Un fenomeno sostanzialmente ignorato, mal tollerato e sottostimato anche dall'intelligenza di sinistra, utile a tutte le fazioni politiche per spostare l'attenzione dai veri problemi delle città. Siamo quindi in presenza di un radicale mutamento urbano, portato avanti attraverso un nuovo compromesso storico tra centrodestra e centrosinistra, che si fanno una finta opposizione legiferando coordinati dai vari livelli politico-amministrativi del Governo, delle Regioni e dei Comuni, cercando di adattare PRG obsoleti e normative comunali inadeguate agli appetiti dei privati. Per quanto riguarda Milano, basta leggere la cronaca giudiziaria, la proposta di legge salvaMilano e tutto quello che ne segue, ben sintetizzato dalla bella intervista su questa stessa rivista di Emanuele Piccardo a **Elena Granata**: «si è affermata l'idea che le città si possano trasformare "a pezzi", per frammenti [...]. Ovviamente radicalizzare questo metodo e pensare





che sommando tutti questi pezzi, spontaneamente, emergerà una città di qualità, ha prodotto risultati spesso deludenti, un collage di progetti slegati, senza una visione d'insieme. A Milano poi è passata l'idea che un grande progetto sia necessariamente un progetto "grande", voluminoso, che si impone sul tessuto edilizio, e non un progetto "grande" per visione e capacità di tenere insieme la città».

Nel caso di Roma, la situazione è più complessa. Dopo decenni dominati dall'idea del «pianificar facendo» alla base del PRG del 2008 vigente, che con le "Centralità urbane" ha reso possibile la devastazione di ettari di Campagna Romana intorno al Grande Raccordo Anulare e la realizzazione di decine di quartierini di palazzine isolati nel nulla e di incontrollabili villettopoli semiabusivistiche, finalmente si segue Milano per fare nuovi "grandi progetti privati" nelle aree pregiate. Questo, cercando di depotenziare le tutele sovranazionali, nazionali e comunali sul territorio e gli uffici preposti al loro controllo. Infatti, sfruttando i guai giudiziari della città sorella del nord e l'onda mediatica del Giubileo 2025, che ha riportato la città al centro dell'infosfera contemporanea dopo anni e anni di cronaca a dir poco ne-fasta, si cerca di attirare capitali riscrivendo le Norme Tecniche di Attuazione di un Piano Regolatore Generale non solo morto e defunto, ma nato sbagliato. In particolare, una capitolazione alle logiche di mercato si nasconde nella modifica del comma 3 dell'art. 16 di tali norme, che prevede: «Nel caso di contrasto tra le indicazioni dell'elaborato G2 e le categorie



d'intervento e le destinazioni d'uso riportate nelle norme di tessuto, prevalgono queste ultime». L'elaborato G2, per chiarezza, è la cosiddetta Carta per la qualità, attraverso cui la Sovrintendenza Capitolina cerca di guidare le trasformazioni urbane secondo principi diversi dalle mere leggi del mercato. Uno strumento di tutela che, risalendo al lontano 2003, ha sicuramente molti vizi di età, tanto da essere attualmente in revisione. Ma la modifica proposta, subordinando la Carta alle norme di tessuto del PRG, sembra proprio trasformare i pareri vincolanti della Sovrintendenza in qualcosa di trascurabile, in qualcosa di meramente consultivo e non prescrittivo, e sembra aprire le porte a interventi che possono alterare, anche pesantemente e fino alla demolizione, le architetture dei maestri del Novecento o le morfologie urbane consolidate. Insomma, qualcosa di analogo a quello che le cronache riportano su alcuni spericolati interventi fatti in quest'ultimo periodo a Milano e attualmente argomento di indagini giudiziarie.

Un'altra similitudine tra ciò che accade nelle due capitali d'Italia è come queste faccende sono trattate dalla politica, dalle università e dai media più importanti, spesso controllati da gruppi di potere con interessi nelle Real Estate: nessun dubbio sulla legittimità legale e sociale delle note trasformazioni urbane milanesi è stato espresso prima delle inchieste; alcun rumors è filtrato su ciò che si faceva negli uffici comunali romani preposti all'urbanistica, né sui giornali né negli ambienti culturali universitari della capitale. Non solo: la



norma delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) che annulla l'utilità della Carta della qualità è stato scritto escludendo dai lavori di aggiornamento sia la Soprintendenza Statale sia la Sovrintendenza Capitolina, questo fino a quando non è montata una polemica mediatica via social, poi rilanciata da alcuni giornali locali. Successivamente, chi ha fatto domande su tutto ciò è stato pubblicamente bollato dai responsabili dell'assessorato competente – in un convegno senza ovviamente fare nomi – come un “Catone il censore”, ossia come un moralista appartenente a una sinistra idealista arroccata nella torre d'avorio dell'università a cui, in sostanza, si spiegava l'antico adagio di Rino Formica: «la politica è sangue e merda». Tuttavia, rimane inespressa una qualsiasi risposta alle domande su questa nuova norma e su come sia possibile allentare la tutela senza avere una qualsiasi idea del futuro della metropoli, senza dichiarare alla cittadinanza e, per altro, anche agli addetti ai lavori e alle università, quale reale politica urbana sostiene queste “semplici varianti delle NTA”. In queste modifiche, che sembrano abbastanza opache, non si vede nessun progetto strutturante, nessuna visione del futuro, nessun intento di vera “rigenerazione urbana”.

Questo non vuol dire che negli ultimi anni a Milano e a Roma non si siano fatte molte lodevoli cose. Nella Capitale, per esempio, oltre alla serie di grandi architetture fatte attorno al cambio di secolo (Auditorium di Renzo Piano, MAXXI di Zaha Hadid, MACRO di Odile Decq, Museo dell'Ara Pacis e Chiesa



Dives in misericordia di Richard Meyer, La Nuvola di Massimiliano Fuksas, Torre Eurosky di Franco Purini, Stazione Tiburtina e Teca del Palazzo delle Esposizioni di ABDR, Città del Sole di Labics, Orizzonte Europa headquarter BNL di 5+1AA, etc.), si sono recentemente svolti alcuni importanti concorsi sul Museo delle Scienze (Studio Adat e WSP) e sulla Città della Scienza (P. Viganò) nell'area di via Guido Reni, su Piazza dei Cinquecento (Studio TVK, It'S, M. Rustici e altri), sulla Riqualficazione ex Fiera di Roma (Acpv Architects), sul Restauro e valorizzazione della Cisterna delle Sette Sale (L. Franciosini e C. Casadei), e sono sta-te studiate o realizzate alcune importanti operazioni nell'area centrale, come il lavoro del Centro Archeologico Monumentale (CArMe), l'apertura di Piazza Augusto Imperatore (Francesco Cellini), la realizzazione dell'ultimo tratto del Sottopassino di Piazza Pia e innumerevoli ristrutturazioni di edifici a fini turisti-ci, terziari e commerciali. A Roma, come prima a Milano, molte firme architettoniche locali, nazionali ed internazionali sono infatti in campo, ben preparate a lavorare in qualsiasi situazione politica e amministrativa, ma anche, purtroppo, anche pronte a banalizzare le poetiche che anni prima li avevano portati alla ribalta, pur di costruire una torre, una struttura di servizi e commercio, un complesso di palazzine in bel-la vista, uno studentato o un albergo di extra lusso. Tra i tanti professionisti al lavoro, spiccano quindi i nomi degli studi OMA, Labics, Alvisi Kirimoto, studio TVK, studio It's, ACPV Architects, Studio LAN, Adat Studio, Mijic Architects, MAD, Topotek 1,



Francesco Cellini e Isola, Paola Viganò, Mario Cucinella e, infine, Stefano Boeri, che negli ultimi anni ha avuto molto da fare con Roma.

Boeri è stato chiamato nel 2022 dall'attuale giunta a dirigere un gruppo di lavoro sul futuro della capitale, intitolato «Laboratorio Roma050 – il Futuro della Metropoli Mondo», che ha prodotto un report che sostanzialmente descrive Roma come un Arcipelago, un concetto della fine degli anni Novanta del Novecento già presente in quell'enorme patrimonio prodotto negli ultimi decenni dalle ricerche e dai lavori dei ricercatori delle Facoltà di Architettura e Ingegneria dei tre Atenei romani. Il Laboratorio Roma050, che per altro vede al lavoro molti bravi giovani professionisti romani, vorrebbe: «superare la logica dell'immediato e iniziare a progettare anche il futuro prossimo, ovvero ciò che le politiche dovrebbero attivare oggi avendo come riferimento un chiaro orizzonte intenzionale». Lodevole obbiettivo, senza dubbio. Tuttavia, i tre scenari di futuro ipotizzati (Istantaneo, 2030; Strategico, 2030-2050; Ipotetico 2050 e oltre) hanno dato vita a tre documenti (Atlante delle Trasformazioni, 2030; Affresco della Roma Futura, 2030–2050; Carta per Roma, 2050 e oltre) che, come già detto, non dicono nulla di nuovo: sinceramente, non serviva un'Archistar di fama mondiale per capire che il futuro della città si baserà su tre grandi temi strategici: l'acqua, l'archeologia e il Grande Raccordo Anulare. Tralasciando le polemiche politiche orchestrate dall'opposizione di destra e dando a Boeri il giusto merito di





avere compreso in solo 18 mesi qualcosa del pazzesco contesto romano, ci si chiede se, oltre all'impatto mediatico, questa operazione abbia un minimo di senso e, soprattutto, di opportunità, visto l'interesse al nuovo sviluppo della capitale da parte di quell'imprenditoria milanese per cui spesso ha lavorato lo stesso architetto.

L'affresco dei nuovi interventi fatto prima sarebbe di buon auspicio per una città europea di medie dimensioni, quale di fatto è Milano, ma per Roma purtroppo non è così: tutto si svolge nelle aree centrali pregiate, mentre le enormi periferie a cavallo del Gra, formate da edilizia sociale, vecchi e nuovi quartieri residenziali di palazzine e villettopoli sono in gran parte ancora abbandonate a loro stesse, a parte qualche lodevole intervento a Corviale, a Tor Bella Monaca e al MAAM, il Museo dell'Altro e dell'Altrove di Metropolit_città meticcias, dove sembra in atto una sorprendente operazione che accumuna Social Housing e spazi Culturali. Ribadiamo: nonostante le buone intenzioni, non si vedono molti vantaggi per i cittadini comuni, sempre più alieni al centro storico e ostaggio di gentrificazioni estreme. A una analisi spietata, quindi, quale è lo stato di salute dell'urbanistica, del paesaggio e dell'architettura delle due capitali italiane? A Milano urbanistica e paesaggio sono oggetto della cronaca giudiziaria e sono titoli di commissioni comunali che hanno dato il via libera, in maniera più o meno lecita, a surreali operazioni immobiliari, copia carbone degli ambienti urbani descritti nei più interessanti romanzi distopici del



passato, come High Rise (1975) e Kingdom Come (2006) di James Graham Ballard, 1984 (1949) di George Orwell, Ravage (1943) di René Barjavel, Brave New World (1932) di Aldus Huxley. Nelle interessanti scenografie anti-urbane milanesi, già realizzate in contesti come San Paolo del Brasile, Singapore e altre metropoli globali extra occidentali, l'architettura, a onor del vero, c'è eccome, ma appare spesso come una foglia di fico: come il Bosco verticale di Boeri, una vera immagine da Instagram talmente eclatante, fashion, apparentemente green ed esteticamente convincente da avere il potere di oscurare con la sua folgorante luminosità le misere, sciatte e banali operazioni speculative dell'intorno.

Nella metropoli romana contemporanea del GRA, invece, l'urbanistica è quasi totalmente assente, il paesaggio sostanzialmente sta nell'azzurro del cielo e nei pratoni incolti dei parchi informali, auto-attrezzati dai cittadini, l'architettura, come al solito, è assente. Si intravede, insomma, solo là dove arriva-no i turisti, il commercio e i grandi uffici. A meno di non considerare quell'incredibile presenza dell'incompiuta Vela di Calatrava alla Città dello Sport a Tor Vergata, prima scenografia per i boss mafiosi della serie Suburra (2017-2020), oggi per ragazzi cattolici del Giubileo dei Giovani, che è tenuto dal 28 luglio al 3 agosto 2025. La situazione generale è quindi questa, ed è inutile prendersela con i costruttori "ingordi": fanno solo il loro mestiere. Anzi, attualmente fanno molto di più: in assenza di nuovi Piani Regolatori basati su idee di sviluppo

urbano volto al progresso civile, che non siano solo gestire e sfruttare l'esistente, le grandi im-prese di Real Estate italiane si stanno attrezzando. Non rinunciando, comprensibilmente, a costruire il più possibile con il minimo sforzo e il massimo profitto, stanno però cercando di guidare le politiche urbane lanciando nuovi scenari quasi utopici, come le interessanti operazioni Inspiring Cities (2024) della Fondazione Riccardo Catella di Coima e A Vision for Rome (2025) della Fondazione ROMA REgeneration dei costruttori romani. In queste operazioni, infatti, hanno chiesto a studenti, architetti, sociologi e ad altre figure intellettuali di immaginare il futuro delle metropoli, che ovviamente auspicano smart, belle, pulite, funzionali, prive di conflitti e, ovviamente, green. Le Real Estate, insomma, stanno prefigurando fantastiche città ideali per ricchi, molto simili sia al faraonico progetto saudita di The Line¹, sia al delirante video sulla ricostruzione di Gaza, generato dalla IA per l'amministrazione americana del presidente Trump.

Ma forse va bene così. Non è il caso di prendere partito sui casi giudiziari senza averne competenza, di criticare più di tanto le amministrazioni che lavorano con materie così scivolose senza avere grandi risorse per mantenere e far funzionare i corpi urbani, di additare come mostri senza scrupoli quei pochi architetti che ancora riescono a tenere in piedi grandi studi di architettura, in un'epoca dominata delle società di ingegneria.

Il mondo reale è cattivo, la metropoli è spietata, la finanza regna sovrana e il



nostro mestiere ci co-stringe a sguazzare in questa palude. Solo, finiamola di chiamare «rigenerazione urbana» queste banali operazioni di speculazione di mercato e di criticare con spocchia chi, come Rem Koolhaas, aveva profetizzato che il Junk Space sarebbe diventato la condizione urbana della Generic City.

Alessandro Lanzetta

3.8.25

Fotografia di copertina: Roma, ph. Spencer Davis su Unsplash

1. The Line” è un ambizioso progetto per una città lineare in Arabia Saudita, parte del più ampio progetto NEOM, che mira a ridefinire il concetto di sviluppo urbano. Prevista per estendersi per 170 km nel deserto, la città sarà larga 200 metri e alta 500, ospitando fino a 9 milioni di persone, con un approccio a zero emissioni e senza auto, privilegiando gli spostamenti a piedi e con un treno ad alta velocità.



archphoto

ISSN 1971-
0739

Visita gli archivi
di archphoto:
Archivio 2012
— 2021
Archivio 2002
— 2012

YouTube

Grafica –
artiva.it

