

la Repubblica **MILANO.it**

Nuovo look e doppia offerta per le torri Fs Garibaldi

di Maurizio Bono

I simboli del postmoderno alla milanese diventano edifici ecologici hi-tech



Costruite dalle Ferrovie tra '84 e '94, vendute faticosamente all'asta nel 2004 per 113 milioni di euro all'immobiliare Beni Stabili, dall'inizio del 2006 sul mercato e adesso finalmente oggetto di un'offerta parallela (circa 100 milioni di euro per ciascun edificio da Provincia e Comune), le due torri di Garibaldi, da qualunque parte le si guardi, sono un simbolo dell'urbanistica a strappi di Milano.

In piedi da 13 anni, quanto basta perfino a giganti color pastello per smettere di scandalizzare, in ordine di tempo sono gli ultimi grattacieli terminati (nell'anno secondo di Tangentopoli) prima della lunga paralisi dei grandi cantieri durata fino poco fa. Se si guardano dall'alto, invece, segnano il confine tra le aree in via di trasformazione e la città esistente: di qua Garibaldi-Repubblica-Isola, di là le vecchie case ma soprattutto le distese di binari della stazione e dello scalo Farini, che a loro volta, dopo il protocollo firmato a marzo tra il sindaco Letizia Moratti e l'ad delle Ferrovie Mauro Moretti, bisogna iniziare a guardare come il gigantesco campo di gioco (in tutto un milione di metri quadri da riqualificare) della prossima partita urbanistica cittadina.

Piantate proprio lì in mezzo, quelle due torri se non verranno integrate nella trasformazione saranno un intoppo. Ma un intoppo, sul piano patrimoniale, lo sono già da un po': Beni Stabili spiega nei suoi prospetti che nel gennaio 2006 ha «notificato un atto di citazione a Ferrovie» a causa «della diversa destinazione d'uso (uffici pubblici anziché privati) attribuita ai complessi immobiliari dal Comune di Milano... in contrasto con quanto

dichiarato dalla venditrice». In soldoni (ma tanti, soldoni) l'immobiliare avrebbe sborsato 114 milioni di euro convinta di poter vendere o affittare a chiunque, per poi scoprire che doveva per forza farlo a un ente pubblico. Ferrovie conferma il contenzioso in corso: «Stiamo esplorando ogni soluzione e valutando ogni possibilità». Ma le possibilità, salvo andare in giudizio, si capisce che sono principalmente due. La prima, il Comune cambia la destinazione d'uso: ma l'aveva appena confermata pianificando l'area. La seconda, spuntano fuori acquirenti pubblici interessati: proprio ciò che è successo tra luglio (quando la Provincia ha fatto la sua offerta per una torre) e la settimana passata (quando si è aggiunta quella della direzione generale di Palazzo Marino per l'altra).

Di buone ragioni per lo shopping, comunque, gli acquirenti ne dicono parecchie: il Comune parla da tempo di acquisire in zona 100 mila metri quadri di uffici per liberare e vendere bene molti suoi palazzi storici in centro (da via Larga a Largo Treves a via Bagutta). Per arrivare a quella dimensione non basta da solo il nuovo grattacielo che vuole costruire in via Pirelli, e i 30 mila metri della torre est quadrerebbero il cerchio. I due assessori provinciali Bruno Casati (Patrimonio) e Daniela Gasperini (Personale), che hanno avuto mandato dal presidente Penati di cercare una nuova casa alla Provincia dando in cambio gli edifici di Porta Vittoria, via Jenner, via Piceno, puntano a migliorare la razionalità degli uffici e degli spostamenti per raggiungerli (col metrò), concentrandoli e fornendoli di servizi comuni (mensa, nido). Per l'uno e gli altri, che per una volta sembrano lavorare assieme, il trasloco vorrebbe poi dire risparmio nella gestione, dai costi energetici alle manutenzioni, a patto di ricevere edifici in condizioni di avanzata efficienza.

Di qui le modifiche radicali previste alle torri Garibaldi. Perché finora sono l'incubo di un amministratore: dai pannelli di fibrocemento colorato passa aria, le facciate postmoderne si arroventano, riscaldamento e raffreddamento sono tutt'uno con quelli della stazione ferroviaria e l'estetica allegra (per chi l'apprezza, per gli altri i progettisti Laura Lazzari e Giancarlo Perrotta hanno rifatto l'At&T building di Philip Johnson) non mitiga la sostanza.

Ci penserà lo studio specializzatissimo milanese Progetto Cmr (grandi complessi di uffici in Cina ma anche il palazzo Total di viale Umbria e il restyling interno di Camera e Presidenza del Consiglio): impianti geotermici a pompa di calore per sfruttare l'acqua di falda, emissioni zero grazie a pannelli fotovoltaici (sui lati stretti) e solari (sul tetto), ventilazione naturale, facciate isolanti a doppia pelle, serre bioclimatiche ai piani e vetri sfaccettati «ispirati a un gioiello, simbolo della Milano della moda» come dice il progettista Massimo Roj, che cura il remake commissionato da Beni Stabili. Costi? Il sovrapprezzo "verde" in pochi anni è passato dal 25 al 7-10% e gode di sgravi. Ma un intervento di questa portata su un grattacielo, secondo gli addetti ai lavori arriva fino a un quarto del valore. I diretti interessati ovviamente non scendono in dettagli e si preparano nel silenzio alla trattativa. Non è difficile immaginare che anche Ferrovie tenga le dita incrociate. Benché ai prossimi tavoli col Comune sulle aree ferroviarie dismesse sarebbe certo inelegante farne parola.