

Le aree prima e dopo Expo

Negli altri paesi Expo si è sempre fatta su terreni pubblici, da noi si è scelto di comperare aree private per 260 mln di euro di cui 160 prestati dalle banche

Expo deve essere fatta su terreni pubblici, lo prevede il BIE. Noi ci siamo messi subito in una situazione anomala. Io chiamo spesso quello delle aree il peccato originale di Expo che ha comportato poi un progressivo conflitto anche nell'ambito del centro destra, tra Formigoni e la Moratti, perché c'erano due visioni nel merito: una diceva le prendiamo in comodato solo per il periodo di Expo e l'altro diceva invece comperiamo. Dietro queste due visioni c'erano due sistemi diversi di interesse, uno chiaramente riconducibile alla Compagnia delle opere l'altro più interessato alla esposizione in quanto tale. Nella scelta di quell'area non si capisce quali erano i fini e quali i mezzi. Da noi i grandi eventi diventano una sorta di strumento attraverso il quale tu realizzi determinate operazioni; nel nostro paese per realizzare delle opere che hanno magari anche un grado di utilità, devi fare il grande evento e su questo salgono poi tutti con la prospettiva di fare affari. C'è uno scambio continuo; in Italia da Machiavelli in giù siamo abituati a dire che il fine giustifica i mezzi: qualcuno dice per noi l'Expo è importante e che se andiamo incontro a qualche problema di corruzione o strappo urbanistico si giustificherà.

E questa è la giustificazione del mezzo con il fine che ha aperto il baratro di malaffare che conosciamo. E il mezzo che diventa fine, per usare la tua immagine?

E' avvenuto anche il rovesciamento, il mezzo che diventa il fine, cioè Expo diventa il mezzo attraverso cui tu raggiungi il fine di fare speculazione immobiliare, determinati cambiamenti di tipo urbanistico, determinate operazioni corruttive, determinati rafforzamenti di gruppi di potere. Ma facciamo un altro esempio di potere consociativo per capirci. Facciamo l'esempio di Ligresti che sembra lontanissimo: anche lì c'era un problema che si poteva presentare come reale, era il problema delle case: c'è un deficit di edilizia popolare, noi dobbiamo utilizzare una parte del territorio per la costruzione di 60.000 alloggi, si diceva. Il meccanismo è lo stesso: c'è una esigenza, allora le case, oggi Expo, da lì si parte e poi si piega l'intervento a misura di interessi particolari. Abbiamo sempre detto che noi non siamo mai stati contro l'Expo in quanto tale, ma contro questo Expo, come allora non eravamo contro le case ma contro il consumo di territorio e l'arricchimento di una particolare filiera di potere economico. Così come, per venire all'oggi, noi non siamo contro la MM4, siamo contro questo sistema per cui tu sposti tutte le risorse su una opera pubblica che non è indispensabile.

Ma forti dell'esperienza del passato, non si poteva affrontare questa vicenda delle aree in modo totalmente diverso, cioè non per arricchire qualcuno?

Il problema delle aree nasce probabilmente anche prima dell'Expo. Quando si è scelto questo terreno, in realtà era già pronto un piano per consentire un indice di edificazione molto forte su una area che non aveva nessuna propensione edilizia. Nel Comitato che ha deciso c'erano EELL Governo ma anche Camera di commercio e Fondazione Fiera che compera un terreno già suo. Tu che sei nel Comitato di chi decide, decidi di comperare un terreno che è già tuo e che in questo iter è destinato ad aumentare molto di valore. In Italia il conflitto di interesse non manca mai nelle grandi operazioni.

Siamo quindi arrivati all'acquisto di queste aree con un esborso di 260 mln di euro che insieme alle opere di urbanizzazione arriva a 315 mln. C'era chi diceva che le aree si sarebbero talmente apprezzate da diventare un vero affare al momento della vendita. Ma non sta andando così

All'inizio nessuno osava parlare di speculazione immobiliare, tanto è vero che la giunta Moratti ha votato questa operazione lasciando aperto il discorso su che cosa si sarebbe fatto in quell'area. Si era solo attribuito un alto indice volumetrico ma non si era deciso cosa fare. L'indice era 0,65 al mq che poi la nostra giunta ha abbassato credo a 0,52. Ma al di là dei numeri, l'ipotesi Moratti era: noi

attribuiamo i diritti volumetrici e prendiamo solo in comodato l'area per il tempo che ci serve, poi la restituiamo ai proprietari con i relativi vantaggi volumetrici. Formigoni invece dice no, comperiamo l'area in modo tale che poi decidiamo cosa farne: apparentemente era pubblicistica la posizione di Formigoni perché diceva: se io investo e valorizzo poi me lo tengo e giustificava così la sua proposta. Il problema è che questo avrebbe avuto un senso se l'area fosse stata espropriata a prezzi agricoli. Ma attenzione, la legge consente l'esproprio solo sulla base del suo valore commerciale e qui si è aperto un meccanismo infernale. Tu hai chiesto all'Agenzia del territorio cosa valeva questo terreno, anche la nostra Giunta si è trincerata dietro questo argomento: ma io ho fatto fare la perizia all'Agenzia del territorio e mi ha detto che questo era il valore giusto dell'area. Certo, ma l'Agenzia ha fatto la valutazione sulla base di quegli indici volumetrici che tu gli avevi assegnato, se le avessi fatto fare prima la perizia, come sarebbe stato nella logica delle cose, non avrebbe stimato quel valore. Se tu espropri delle aree per fare un ospedale, le espropri al valore precedente alle scelte di cosa ci farai dopo.

Adesso siamo in questa situazione: a novembre è stato fatto un bando con base d'asta a 315 mln (volevano farlo addirittura a 350/360) è andato deserto, l'operazione aree si sta rivelando fallimentare. I prossimi passi?

Proprio perché è stato acquistato il terreno in questo modo, diciamo disinvolto, pendono sul capo degli enti pubblici che hanno fatto questa operazione gli eventuali controlli della Corte dei Conti. Avendolo acquistato sulla base di quelle potenzialità e avendolo pagato quella cifra, non è che puoi rivenderlo a una cifra più bassa, è questo il guaio in cui si sono messi i nostri amministratori. Se sei un privato puoi dire: l'ho acquistato a quel prezzo ma a me piace il verde e ci faccio un prato, se sei un privato lo puoi fare, ma se sei un pubblico devi rispondere: se volevi un prato comperavi un prato non questo terreno con quei diritti volumetrici per poi farne un prato con i soldi della collettività.

Ma adesso quale è la via per venirne fuori senza che la collettività sia comunque danneggiata?

Il groviglio è grosso: l'area era sostanzialmente in parte di Cabassi e in parte di Fondazione Fiera; Cabassi ha voluto subito i soldi e gli Enti pubblici li hanno presi dalle banche; Fondazione Fiera in parte ha preso i contanti in parte ha conferito i terreni in quote della società Arexpo che è fatta tutta da Enti pubblici. Ora, essendo tutti enti pubblici io come cittadino ti dico che tu non sei un imprenditore, non puoi fare speculazione edilizia.

E' lungimirante quindi la scelta che hanno sempre fatto gli altri paesi di prendere un'area pubblica e non privata, perché intanto non l'hanno dovuta comperare e se poi ci hanno messo delle infrastrutture i soldi che hanno impegnato restano loro. Facendo come si è fatto qui invece non si sono portati avanti gli interessi della collettività

Sono state fatte almeno due cose antidemocratiche: la prima è che hai speso molti soldi e la seconda che ti sei condizionato nelle scelte urbanistiche, perché qualunque scelta fai devi rientrare di quei soldi altrimenti interviene la Corte dei Conti.

Tutto questo però è molto pericoloso perché porta la Giunta a sbattere, o da una parte o dall'altra. Ma quando si è insediata questa Giunta non era ancora in tempo ad evitare questo esito disastroso?

Certo, è da qui che sono nati i litigi che ho dovuto fare con la Giunta: quando siamo arrivati noi ancora l'area non era stata comperata. Perché la nostra Giunta ha dovuto fare questa operazione? Ti rispondono: altrimenti non si poteva più fare l'Expo. A parte che questo è tutto da vedere. Io ho dovuto fare un intervento pesantissimo scendendo dal mio posto e andando nei banchi del Consiglio per dire che questa era una scelta profondamente sbagliata.

Questa scelta è talmente inspiegabile per una Giunta di questo tipo, da far quasi pensare che sotto ci fosse una specie di ricatto politico

Io infatti ho dovuto far trapelare nel mio intervento il sospetto che il vero patto che ha portato questa Giunta al governo di Milano era che questa operazione doveva andare avanti così. Loro non hanno toccato un dito: abbiamo sopportato che i dirigenti ciellini che c'erano continuano a esserci e la

macchina dell'Expo è comunque nelle loro mani. Il paradosso è che alcuni dirigenti del Comune di Milano furono mandati via ma passarono ad Expo, così è stato tenuto insieme il tutto. Potrei dire che da noi esiste il partito del consociativismo dei cantieri. Che ti trovi nella maggioranza o all'opposizione, questo partito strisciante c'è sempre. Expo ne è l'ulteriore dimostrazione pratica.

Adesso però cosa proponiamo? Sappiamo che la Regione vuole risolvere il problema spacchettando per vendere a lotti, cosa che darebbe il via libera alla cementificazione, Il Comune è contrario a questa ipotesi perché verrebbe meno agli impegni presi con la mozione del Consiglio comunale approvata nel 2011 e allegata alla Delibera sull'accordo di programma per Expo che dice testualmente che all'area Expo successivamente allo svolgimento dell'evento, dovranno essere assegnate funzioni di carattere pubblico e sociale rispondenti agli interessi generali della città.

Noi abbiamo sempre detto e l'assessore all'urbanistica l'ha sempre sostenuto: guai a spacchettare, perché se spacchetti la parte pubblica da quella privata, la parte privata si fa e quella pubblica no perché non ci sono i soldi.

E dove va a finire il parco?

Il parco non c'è più a quel punto

Il Comune dice di non essere d'accordo, pensi che terrà su questa posizione?

Il Comune non è d'accordo però va avanti per arretramenti successivi. Diceva di non essere d'accordo sull'operazione aree però l'ha fatta, ha sempre detto che la linea del Piave era il non spacchettamento e adesso invece sembra che sostanzialmente si accetti

Ma come, questa è una novità, si andrà veramente su quella strada?

Noi abbiamo fatto un bando che era unitario e che non ha avuto esito, adesso dicono di aver affidato la stesura di un progetto pubblico alle università, non sono contrario in linea di principio, però bisogna vedere com'è: se nella sostanza raggiunge lo stesso fine dello spacchettamento non è perché l'ha fatto l'università che allora va bene.

Ma tu pensi che sarà così?

Aspettiamo di vedere il progetto, ma temo che sarà così, uno spacchettamento strisciante.

Dalla grande operazione Expo ci resterebbero quindi due danni, uno ambientale e uno economico perché se non si recupera quello che si è speso il debito che resterebbe alla società Expo di cui il Comune di Milano fa parte insieme a Regione e Stato, graverebbe in parte anche sui cittadini milanesi.

Certo. Loro dicevano che si sarebbe tranquillamente rientrati dei costi.

A questo punto si può presentare credo un altro rischio, perché noi abbiamo l'esempio di molti grandi eventi del passato in Italia e nel mondo che hanno lasciato dietro di sé lande desolate, strutture in fatiscenza. Potrebbe alla fine verificarsi anche qui un abbandono dell'area?

Sullo sfondo c'è questa cosa. Infatti vedi che i giornali pro Expo stanno andando all'affannosa ricerca di quei pochissimi esempi di città che sono riuscite ad avere recuperi positivi delle aree.

Andiamo adesso sulle nostre proposte. Il pubblico deve avere un piano su quell'area, non si possono lasciare le scelte in mano a una gara o a un consesso di università. In vista anche della Città metropolitana, una visione strategica deve venir fuori, qualcosa che rimanga come un valore per la collettività

Noi abbiamo detto che l'eredità che si deve lasciare dall'Expo non è solo materiale ma anche immateriale. Quando io mi sono ribellato all'idea dello stadio è perché non voglio sentirmi dire dai miei figli: avete amministrato l'Expo e ci avete lasciato uno stadio di calcio. Direi che i ragionamenti

che dobbiamo fare devono essere coraggiosi: ormai questi soldi sono stati spesi, se dovessi decidere io non cercherei a tutti i costi il pareggio di bilancio su questa partita. Tenterei di dire intanto di non fare più regali a chi abbiamo già trattato come Re Mida come il gruppo a cui abbiamo pagato questo terreno a peso d'oro: questo è il primo vero fruitore dell'operazione Expo, il secondo fruitore è la Fondazione Fiera che con questa operazione ha risanato i propri bilanci, basta vedere i libri contabili, e si è vista aumentare di volta in volta il valore delle aree. Ecco già due che possono essere contenti di Expo: Cabassi e Fondazione Fiera.

Siccome nella società sono tutti enti pubblici, la proposta che dovremmo avere il coraggio di fare è quella di rinegoziare il debito con le banche e fare poi qualcosa che avremmo potuto fare comunque, cioè realizzare un investimento sociale. Prendiamo atto che una operazione che economicamente si regga lì non si fa, a meno che non si vada sulla speculazione immobiliare.

Diciamo che una speculazione immobiliare, con la giusta attenzione che sempre più si afferma tra la popolazione sul non consumo del suolo, su scelte ambientalmente sostenibili, avrebbe una ricaduta devastante sulla Giunta

Questo è sicuro. L'altra idea che io vorrei lanciare è questa: non chiediamo niente al governo perché quelli ci rispondono che non vogliono certo rimetterci 300 mln. Non chiediamo soldi, l'azione che viene richiesta all'autorità di governo è tutta politica, cioè scegliere una strada che dia continuità al tema di Expo e su quella costruire le condizioni per cui i denari non sono stati sciupati, cioè fare qualcosa che avremmo fatto comunque. Per esempio, quando diciamo che vorremmo l'Autorità mondiale dell'acqua piuttosto che del cibo, se decidi di farla devi comunque farla a spese del pubblico e degli organismi europei e internazionali, con il concorso di tutti, allora in questo modo trasformeremo l'investimento facendolo virare su qualcosa che poi è foriero di vantaggi per la città. Puoi farci anche la Facoltà di Agraria.

In sostanza tu dici, visto che quei soldi non sono più recuperabili, almeno facciamone qualcosa di socialmente utile

Socialmente utile e anche socialmente produttivo. Se facciamo qualcosa tipo l'Autorità dell'acqua o un organismo permanente sul tema dell'alimentazione, se facciamo di Milano quello che è Ginevra per la sanità, non ci sono in questo direttamente vantaggi economici, ma avrai delegazioni che vengono qui, nazioni interessate, insomma un volano di economia sana per la città e nello stesso tempo lasci qualcosa che è coerente con il progetto che hai fatto.

In questo modo sposti proprio l'ottica del problema verso una soluzione credibile: ho anticipato dei soldi per qualcosa che comunque avrei fatto.

E a quel punto posso negoziare con le banche. Se ho il coraggio di fare questo, l'idea balzana di Expo che tutti i padiglioni devono essere distrutti alla fine dell'evento, perché probabilmente il BIE non vuole che poi restino delle cattedrali nel deserto che diventano ferri vecchi nelle città, io la rovescio: se trasformo quel sito in un luogo permanente di incontro sui temi del cibo, a quel punto possiamo dire non distruggiamo tutto, se la logica diventa quella di un luogo permanente di incontro, possiamo recuperare delle strutture, la piastra in primo luogo che è di alto valore tecnologico.

Tutto questo che dici mi sembra molto sensato e credibile, bisogna però riuscire a farsi ascoltare, perché nel frattempo l'amministrazione si è affidata alle università

Loro presenteranno dei progetti tra cui bisognerà scegliere: certo devono restare validi i vincoli posti dalla delibera del 2011 sull'utilità sociale, questi non si devono cambiare altrimenti non è accettabile.