

Imparare dalla storia **A lezione di project financing in galleria**

La piazza del Duomo e la Galleria: un esempio di grande creatività finanziaria per un investimento pari a circa 90 milioni di euro di oggi.

La costruzione della Piazza del Duomo e della Galleria Vittorio Emanuele comportavano, per la loro dimensione, un impegno economico che le finanze ordinarie del Comune di Milano, appena costituito, dopo l'unificazione d'Italia, non potevano certo sopportare. Le aree su cui dovevano essere realizzate la piazza e la galleria erano inoltre di proprietà privata e occupate da edifici per lo più di origine medievale.

La soluzione trovata fu molto innovativa e spregiudicata. Si pensò infatti di espropriare le aree necessarie, demolire gli edifici medioevali esistenti e cedere poi a operatori privati i lotti sui quali, secondo il progetto, si dovevano realizzare la Galleria e gli edifici di contorno alla piazza. I corrispettivi delle cessioni dei lotti e dei relativi diritti di edificazione avrebbero consentito di coprire, almeno in parte, i costi di esproprio e di realizzazione degli spazi pubblici.

Si doveva però iniziare con gli espropri dei circa 20.000 mq interessati al progetto, il cui costo era stimato in circa dodici milioni di lire di allora, pari grosso modo a trentasei milioni di euro. Il Comune pensò di acquisire la necessaria liquidità con i proventi di una lotteria che fu bandita nel 1860, ancor prima del concorso per la scelta del progetto.

Per poter espropriare aree non destinate alla pubblica utilità, ma destinate ad essere cedute a privati, e per bandire la lotteria furono chieste a Vittorio Emanuele II due apposite leggi che il re concesse, avendone in cambio la riconoscenza dei milanesi e l'instestazione a suo nome della Galleria.

La lotteria tuttavia non rispose alle aspettative degli amministratori. Il ricavato netto fu di circa un milione e duecentomila lire di allora. Non poco. Ma comunque molto meno del previsto e del necessario. Data quindi l'urgenza di mettere insieme i fondi per l'acquisizione delle aree e degli edifici, il Sindaco Beretta e la Giunta cercarono altre strade.

Ecco come l'Assessore Luigi Sala presentò al Consiglio Comunale l'accordo raggiunto con un pool di 8 banche italiane e straniere.

Nelle presenti circostanze il tentare una seconda giocata (...) potrebbe riescire di grave pregiudizio all'interesse del Comune. Le concordie informazioni inducono nella Giunta la convinzione che in un'altra prossima giocata assai difficilmente si riuscirebbe (...) a vendere metà dei biglietti smaltiti nella prima, il che non permetterebbe nemmeno di tentare l'estrazione. (...) Queste riflessioni avevano persuaso la Giunta della necessità di cambiare il piano della lotteria (...), e specialmente di studiare se non fosse convenuto sostituire la lotteria, a capitale perduto per gli acquirenti dei biglietti, con una lotteria-prestito in cui venisse garantita almeno la restituzione del capitale. (...) Si credette allora più conveniente di discutere l'offerta di otto accreditate ditte bancarie di sovvenire al Comune dieci milioni verso un'annualità per 55 anni in ragione del 5 per cento, compresa l'ammortizzazione del capitale; annualità che dopo varie pratiche, venne dai banchieri stessi ridotta al 4,90 per cento.

(...) In breve, il prestito comportava per il Comune un costo, nei 55 anni, di 27 milioni, da pagarsi in rate annuali di 490.000 lire l'una.

Per farvi fronte, il Comune, avuti i dieci milioni, avrebbe provveduto a reinvestire 8 e mezzo in titoli di stato e comunali che, avendo un tasso di interesse più alto di quello pattuito con le banche per il prestito, avrebbero reso, da soli, le 490.000 lire annue necessarie per il rimborso del mutuo.

Al Comune sarebbe rimasta pertanto una liquidità di un milione e mezzo di lire da utilizzare, in aggiunta ai proventi della prima giocata della lotteria e ad altre entrate, per gli acquisti delle aree interessate dal progetto. Acquisti che il Comune intendeva effettuare con gradualità, in funzione anche delle cessioni a privati dei lotti edificabili.

Il costo finanziario per il Comune sarebbe stato dunque abbastanza basso, perché alla fine gli sarebbero rimasti il capitale di 8 milioni e mezzo, investito in titoli, e le aree non cedute ai privati, e cioè gli spazi pubblici della piazza e della Galleria.

Ma perché i banchieri concessero al Comune un mutuo a tassi ridotti rispetto a quelli di mercato? La cosa si spiega con il fatto che le banche, in realtà, ricevettero indietro dal Comune, per intero e subito, tutti i 27 milioni che gli sarebbero spettati in 55 anni.

Non in danaro però, ma in obbligazioni a premio, dal valore nominale di 45 lire, immediatamente rivendibili in Italia e all'estero. Le obbligazioni costavano in effetti alle banche 22 lire l'una. Ma potevano essere tranquillamente vendute ad un prezzo superiore per le prospettive di guadagno offerte agli acquirenti dall'estrazione dei premi.

L'operazione quindi risultò certamente vantaggiosa, per il Comune, per le banche e anche per i possessori di obbligazioni, specialmente per quelli cui sarebbero andati in sorte i premi previsti.

Superata la questione finanziaria per poter procedere negli espropri, la Giunta avviò le trattative per la cessione dei lotti e l'inizio dei lavori. L'operazione del resto era imprecisabile. Il Comune infatti aveva nel frattempo già acquisito aree e case per 2.600.000 lire, essendo fuori con le spese, aveva l'assoluta necessità di cedere i lotti edificabili. Stava quindi ansiosamente cercando operatori economici disposti ad investire nell'operazione.

L'appalto venne affidato alla Compagnia Immobiliare Italiana, costituita allo scopo dai più importanti operatori economici della città. Subito dopo tuttavia la Compagnia si ritirò, intimorita forse dagli impegni che doveva assumere.

Nella seduta del Consiglio comunale del 3 agosto 1864, il Sindaco Beretta, riepilogando i fatti, riferì:

Purtroppo alcune inattese e spiacevoli combinazioni fecero mancare quel contratto e la fiducia rientrò nel pubblico, non però nella vostra Giunta, o Signori, la quale persuasa (...) che solo la scarsità dei capitali circolanti nella nostra città ne rendeva difficile il compito (...), non dubitava che sarebbero accorsi direttamente capitali esteri. (...)

E difatti, sparso l'avviso che il contratto era disponibile, ben presto parecchie società estere chiesero ed ottennero i dati opportuni, per mettere l'affare allo studio.

Ma la poca conoscenza del paese, degli usi, dei prezzi dei materiali, e delle ottenibili pigioni fece sì che alcun tempo dovesse scorrere prima che le società si formassero un criterio esatto per entrare in trattativa.

Una potente ditta francese, ed una società inglese dietro propo-

sta dell'onorevole nostro collega consigliere Cardone trovarono della loro convenienza di aspirare all'operazione, mandarono in luogo distinte notabilità tecniche a prenderne esatta conoscenza ed entrarono in diretta trattativa col Sindaco.

Lord Torrington a mezzo del procuratore cav. Francfort e per un'associazione da presentarsi a gradimento del Municipio offrì e concluse di pagare (...) pei metri quadrati 27.734 la somma di L.7.781.100. (...)

Per queste principalissime ragioni (...) la Giunta ha creduto nell'assoluto interesse del Comune di concludere il contratto stesso. Una scrittura preliminare per l'affidamento dei lavori era stata in effetti sottoscritta qualche giorno prima.

A Lord Torrington, personalmente e in rappresentanza di una costituenda società di diritto inglese (che poi verrà costituita con il nome di City of Milan Improvements Company Limited) vengono affidati i lavori.

Lord Torrington, nella scrittura privata, si impegna ad acquisire, mano a mano che il Comune glieli renderà disponibili, le aree su cui, secondo il progetto comunale, costruire gli edifici, che resteranno di proprietà della Compagnia, e a realizzare i portici, i transiti, i passaggi pubblici, la cui proprietà rimarrà del Comune. La spesa totale è quella già riferita dal sindaco e corrisponde a circa 23 milioni di euro attuali.

Il Comune garantisce una rendita minima annua del 5% sul capitale investito per la realizzazione dell'intero progetto, preventivato in L. 16 milioni di lire di allora (corrispondenti a circa 48 milioni di euro attuali), impegnandosi a pagare l'eventuale differenza se le rendite riscosse fossero state inferiori al minimo garantito.

Nei 37 articoli della scrittura si contemplanano una grande quantità di clausole, a reciproca garanzia, sugli impegni di ciascuna parte e in particolare sulla scadenza di due anni per portare a termine i lavori della galleria e di altri 4 per la restante parte.

I lavori della Galleria iniziarono il 7 di marzo del 1865, sotto la direzione del Mengoni. Il 15 di settembre del 1867, dopo trenta mesi di lavoro continuo, si arrivò all'inaugurazione della prima parte della Galleria.

Pochi giorni dopo però i lavori, che a quel momento stavano interessando gli edifici del portico settentrionale, vennero interrotti per mancanza di fondi.

La crisi finanziaria della City of Milan fu irreversibile e così il Comune, per poter andare avanti nell'opera, dovette acquistare l'intera proprietà della City of Milan: aree, edifici costruiti e in costruzione, materiali già in cantiere. Il tutto per L. 7.300.000, pari a circa 22 milioni di euro. Il Comune decise anche di completare in proprio gli edifici dei portici settentrionali, già iniziati dalla società, e di vendere i rimanenti lotti a privati costruttori con l'obbligo di eseguire le facciate secondo i disegni del Mengoni.

Finalmente l'11 aprile 1870, dopo 2 anni di interruzione, i lavori ripresero.

Il Comune però dovette ben presto rivedere i suoi programmi.



Nessuno infatti si fece avanti per acquistare i lotti residui. Il Comune decise quindi di procedere direttamente al compimento anche degli altri fabbricati. Vennero accessi altri mutui, garantendoli con gli edifici già costruiti e rimborsandoli con le rendite da essi ricavate. Si utilizzarono in questo modo gli edifici porticati intorno alla piazza.

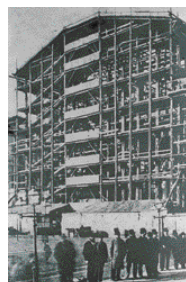
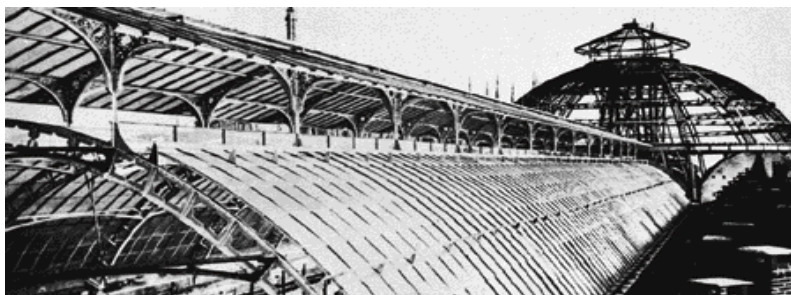
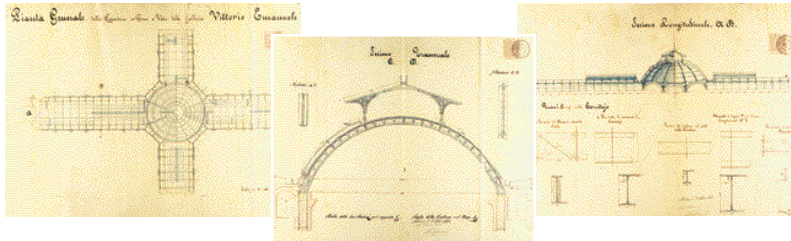
Si pose infine la questione di come procedere alla realizzazione del Grande Arco di ingresso alla Galleria da piazza del Duomo. Fu allora che Mengoni, forse temendo ritardi o addirittura la cancellazione dell'opera, si offrì di assumere direttamente, anche come costruttore, l'appalto dei lavori dell'arco. La difficoltà di assegnare senza gara un lavoro pubblico fu superata con l'interpretazione, per la verità un po' stracchiata, che non tanto di un edificio si trattasse, quanto piuttosto di un'opera d'arte e così, nonostante forti opposizioni, il Consiglio Comunale, il 12 settembre 1876, affidò l'esecuzione del Grande Arco a Mengoni, per l'importo di 710.000 lire, pari a poco più di 2 milioni di euro con l'impegno di ultimare i lavori entro il 31 dicembre 1877.

La Galleria, dopo dodici anni, venne dunque ultimata. Il costo dell'opera, compresa la parte di piazza già realizzata, fu di circa 30 milioni di lire di allora, pari a circa 90 milioni di euro. Rimanevano ancora da ultimare gli edifici dei portici meridionali, in corrispondenza della manica lunga del Palazzo Reale. Con la morte del Mengoni però ebbero termine anche i lavori che furono ripresi, dopo più di un secolo, con un altro progetto.

Tano Lisciandra

Monumenti rivisitati

La galleria Vittorio Emanuele II



La vita in un progetto\ **L'ossessione di Giuseppe Mengoni**

«Ieri sera, per tutta la città, si sparse in un lampo una tristissima nuova: l'architetto Mengoni precipitò dall'alto del grand'arco della Galleria Vittorio Emanuele, rimanendo all'istante cadavere. L'impressione che provarono tutti è dolorosissima. Non pochi nemici aveva Mengoni: ma ad una fine si imprevista, si miseranda, alla vigilia del giorno solenne in cui Mengoni, a termini del suo contratto stipulato col Municipio, doveva scoprire l'ultima opera della Galleria, ogni anima che sia gentile si addolora e move uno schietto rimpianto.» Così annunciò la morte di Giuseppe Mengoni il Corriere della Sera del 31 dicembre 1877.

Salito sulla sommità dell'impalcatura del grande arco trionfale, pare per un improvviso ripensamento dell'ultim'ora, mentre stava attraversando l'alto ponteggio, all'improvviso disparve. «Sembra che una tavola si sia piegata, e che l'architetto abbia perduto l'equilibrio. Fatto sta ch'egli precipitò nello spazio e andò a cadere entro l'assito, dietro all'edicola del Bertuzzi, e quantunque su un mucchio di sabbia, la sua caduta fu mortale...» Questa mattina, la Commissione giudiziaria fu sul luogo per esaminare il tutto, e per stabilire se trattasi assolutamente di una disgrazia. Ieri sera, nelle case, nei salotti, nei teatri non si faceva che parlare del Mengoni e lamentare con sincero rimpianto la sua tragica fine. I più escludevano affatto l'idea di un suicidio? Disgrazia, suicidio, omicidio? I dubbi sul perché della sua tragica morte non si sono ancora sciolti. I giudizi di chi lo conobbe e le sue stesse affermazioni ci presentano un personaggio di grande fascino, ambizioso, sanguigno, facile agli entusiasmi e agli scoramenti. Viso aperto, fronte spaziosa, occhi penetranti, barba e capelli folti e ricciuti, energico e virile - lo descrive il Rodello, nel suo libro sulla Galleria - di temperamento impulsivo, irrequieto, proprio degli uomini estrosi. Anche se portato all'ira e all'insofferenza, era però socievole e generoso, facile a riconoscere il proprio torto. Con parola, talora calda e irruente, talora stentata, sapeva esporre le sue idee e convincere delle sue opinioni... Ebbe molte relazioni femminili, mantenendone diverse anche simultaneamente. Si ricordano, tra le sue amanti, una certa assunta Gamberini e la Zucchi. Quest'ultima, prima ballerina alla Scala, donna di sensualità travolgente, era da lui definita: «superba di forma, ma vuota come una bell'anfora».

Nato a Fontana Elice, nei pressi di Faenza, nel novembre del 1829, si laureò dapprima in matematica e fisica e poi frequentò l'Accademia di Belle Arti studiando, a suo dire, assai poco. Diede in ogni modo prova di grande apertura e curiosità.

«L'architettura la studiavi viaggiando molto e visitando i monumenti e mi interni dappertutto in Europa dove c'era qualcosa da ammirare». A ventidue anni scrisse: «Oggi, data 7 maggio 1852, ore quattro e mezza, faccio con tutto l'animo il proponimento di superare gli artisti viventi e di regnare nella posterità al lato di Raffaello e Michelangelo... Oggi sono nulla, la passione terribile che mi batte internamente mi condurrà alla meta qualunque siano gli ostacoli...».

Nel 1863, quando aveva solo 34 anni, fu incaricato, dopo una serie di concorsi, del progetto per la piazza del Duomo e la Galleria Vittorio Emanuele. Supplendo all'inerzia dell'Amministrazione Comunale e alla pavidità degli investitori italiani, girò ancora per l'Europa e, in Inghilterra, trovò i fondi necessari per la realizzazione dell'opera. Il 7 marzo 1865 fu collocata dal re d'Italia Vittorio Emanuele II la prima pietra della Galleria e lo stesso Re inaugurò il 15 settembre 1867.

Poi la società inglese che aveva in concessione i lavori, fallì. Mengoni, che pure aveva anticipato di tasca cospicue somme affinché i lavori potessero proseguire, fu indagato da una commissione comunale appositamente costituita. Fu assolto con ogni onore e vide riconosciute la sua onestà e capacità. Ciononostante, nel marzo del 1869, fu estromesso dalla direzione dei lavori. Seguirono quattro anni di passione e di fatica finché, anche per la manifesta incapacità del suo sostituto, nel dicembre del 1873, venne reintegrato nell'incarico per ultimare i palazzi a contorno della piazza del Duomo. Nel frattempo, raggiunti i quarantadue anni, si era sposato con Carlotta Bossi de' Capitani che aveva allora diciotto anni e gli diede poi due figli. Ciò non lo distolse però dall'opera sua. Rimaneva ancora da fare il grande arco di ingresso della Galleria da piazza del Duomo per completare l'opera.

«Questo grand'arco della Galleria - racconta il suo amico Leone Fortis - fu per lunghi anni la sua idea fissa - non ebbe pace finché non lo vide decretato - ogni indugio si cruciava, si adirava - questa idea era in cima a tutte le sue amarezze. L'artista non viveva che in essa e per essa... Quel giorno in cui contava di veder compiuta l'opera propria, lo affrettò con tutti i suoi voti, con tutta la sua energia, con tutta la sua volontà... Una sera lo incontrai a tarda ora in galleria. In quel giorno la volgarità borghese, grezza, piccina, astiosa, biliosa, invidiosa, la quale detesta tutto ciò che si innalza al di sopra del suo livello - sia genio, bellezza, ricchezza, fortuna - lo aveva addentato con maggior accanimento. Il povero Mengoni era nervoso, inquieto, agitato; aveva la parola rapida sussultoria,



amarissima: «Ti giuro - mi disse - che vorrei che la cupola della Galleria e l'arco mi crollassero addosso e mi schiacciassero sotto di sé».

Per realizzare l'arco si fece imprenditore e ne assunse l'appalto, a prezzi stracciati e con scadenze impossibili. Il 12 settembre 1976 iniziò la grande corsa che, per contratto, doveva concludersi il 31 dicembre dell'anno dopo e che per lui, invece, finì un giorno prima. Questi era dunque Giuseppe Mengoni che voleva diventare come Raffaello e Michelangelo e che morì a soli quarantasette anni dando alla luce, dopo lungo travaglio, la sua grande opera.

Fu vera gloria? Non fu necessario aspettare i posteri per saperlo. Già nel 1881, subito dopo la sua costruzione, Luigi Capuana colse appieno il senso della grandezza e dei limiti della Galleria di Mengoni: «In quell'ora i negozi sfolorano in piena luce e lanciano, dietro le grandi lastre di cristallo, le loro tentazioni irresistibili: la galleria apparisce proprio quella che è, un bazar... Si, sarà benissimo che l'arte pura non abbia molto da rallegrarsi per quest'edifizio. Ma bisogna anche convenire che la prima impressione che se ne riceve è di cosa grandiosa e imponente: Se i diversi stili architettonici s'urtano e si azzuffano insieme, nella facciata dell'arco, negli ornati dei pilastri interni, nei cornicioni, dappertutto; se le linee s'annegano dentro l'affastellamento dei cincischi, delle sporgenze, delle modanature, è impossibile mettere in dubbio che la Galleria non abbia un carattere tutto suo, modernissimo e così milanese, che oggi non possiamo concepire una Milano col sudicio Coperto dei Fignini e con le viuze e le casipule adizzate attorno al Duomo, spazzate via dal Mengoni per far posto a questa sua creazione che doveva costargli la vita».

Tano Lisclandra



Nella pagina accanto: in alto foto dell'ingresso della Galleria; in basso: i disegni del progetto e le fasi costruttive della galleria. In questa pagina: ritratto di Mengoni, l'avviso dell'inaugurazione della Galleria, le fasi di sistemazione e costruzione della piazza e della galleria.

Ricerche storiche e iconografiche a cura di Tano Lisclandra

La storia\ **Dalla modernità al degrado**

La realizzazione della Galleria Vittorio Emanuele II rappresenta sicuramente uno degli interventi più incisivi sul centro di Milano, sia per la "scala" del progetto che per l'ubicazione strategica e le ripercussioni sull'immagine dell'intero urbano. Il progetto Mengoni si inserisce infatti all'interno dei concorsi di idee che, dopo l'Unità d'Italia, affrontano il problema della sistemazione di piazza del Duomo, nucleo e cuore della città eletto ad assumere un nuovo carattere monumentale e di rappresentatività adeguato al nascente Stato politico.

Nel 1863 l'incarico di sistemare la piazza del Duomo e collegarla a piazza della Scala viene affidato al Mengoni: dopo secoli, muta radicalmente l'aspetto della piazza trasformandone l'assetto medievale tutto incentrato sulla presenza dominante della cattedrale, in un'ulteriore opera monumentale tesa a celebrare il nuovo equilibrio fra ruolo religioso e civile della piazza.

E' da sottolineare come la nascita della galleria ottocentesca sia legata ad una precisa politica urbanistica dell'epoca, in cui gli sforzi per adeguare il volto della città alle nuove esigenze di monumentalità e rappresentatività è concentrato su pochi cardini centrali, sui quali si attuano diversi interventi, come appunto la creazione dei passaggi coperti. La Galleria V.E., inaugurata nel 1867, appare come un'opera grandiosa, incentrata sui due passaggi protetti lungo gli assi nord-sud e est-ovest e sui quattro palazzi che, con 1260 stanze, ne compongono i lati. La planimetria complessiva, con il tracciato delle vie Silvio Pellico, Tommaso Grossi e Carlo Cattaneo corrisponde a quella attuale; solo via Ugo Foscolo verrà prevista e realizzata successivamente.

L'aspetto più interessante del progetto è sicuramente, oltre all'impianto planimetrico, la copertura del passaggio centrale, costituito da una chiavarda in ferro e vetro e da un'enorme cupola (37,5 mt. di diametro), per la quale vengono messe a punto soluzioni strutturali innovative legate alla nuova tecnologia del ferro-vetro. Per evitare l'impiego di catene o tiranti orizzontali, le centine vennero attaccate ai muri laterali con chiavarde impionbate a un masso di granito e questo a sua volta, fissato alle pareti murarie con tiranti in ferro. La definizione dell'immagine della Galleria è strettamente legata all'uso degli spazi: mentre l'architettura riprende sui fronti principali il "tema monumentale", ricco di ornamenti e decorazioni, all'interno dell'isolato questo carattere decade, evidenziando il fine speculativo dell'operazione. Fin dall'origine infatti l'organizzazione spaziale della Galleria prevedeva la collocazione delle funzioni "pubbliche" e di interesse collettivo lungo il passaggio coperto, le nuove strade parallele e le due piazze; la residenza è invece ubicata negli spazi prospicienti i cortili interni, che si definiscono "in negativo" come luoghi di servizio o "non luoghi", semplici retri delle facciate principali. Questo assetto funzionale e architettonico si è conservato nel tempo, ma è stato accompagnato dalla perdita di qualità dei servizi di interesse collettivo (in origine la Galleria ospitava, oltre ai bar e ristoranti più esclusivi della città, anche un teatro ubicato nell'ala nord-est e distrutto durante la seconda guerra), legata alla progressiva terziarizzazione degli spazi centrali della città. Parallelamente, si è assistito ad un progressivo degrado fisico del complesso, nel quale sono state realizzate ingenti opere di ricostruzione nel secondo dopoguerra e interventi di recupero nel periodo più recente, limitati prevalentemente alle parti di proprietà privata. Restano oggi a disposizione, dopo un nuovo e recente concorso di idee indetto dal Comune per il recupero della Galleria (vinto dall'arch. Benevolo) e rimasto, come molti altri senza seguito, enormi superfici e potenzialità d'uso per uno spazio che ha caratteristiche uniche e tali da farne uno dei luoghi pubblici più interessanti e sottoutilizzati di Milano.

Federica Rando



e II