



Gaetano Lisciandra

GALLERIA DI MILANO

MARKETING D'EPOCA

Marketing urbano e project financing sono da qualche tempo al centro del dibattito urbanistico e sono stati oggetto di riflessione anche su queste stesse colonne. Però sono temi, per così dire, di importazione – come del resto si può facilmente intuire dai nomi stranieri che portano – e richiedono ancora di un periodo di maturazione nel nostro Paese. Un contributo in tal senso è stato fornito anche dall'ottava Rassegna urbanistica in Lombardia, promossa dalla sezione regionale dell'Inu. Tuttavia, si è faticato non poco a trovare qualche esperienza significativa che, se non conclusa, fosse almeno in corso. È così venuto in mente di riproporre il caso della Galleria Vittorio Emanuele e piazza del Duomo di Milano, i cui lavori risalgono al secolo scorso: rappresentano un tentativo riuscito (almeno parzialmente) di realizzare un grande intervento urbanistico utilizzando forme innovative di reperimento delle risorse e di rapporto con i privati. Qualche giorno dopo la cacciata degli Austriaci, pur con istituzioni ancora provvisorie e incerte, i milanesi pensarono – prima di ogni altra cosa – alla risistemazione del centro cittadino. L'obiettivo era farne un luogo che fosse all'altezza delle ambizioni e del ruolo nazionale e internazionale che la città voleva assumere; quindi che fosse anche, per il giro di investimenti che avrebbe attivato, il motore dello sviluppo economico e sociale del capoluogo lombardo. Tuttavia, non vi erano sufficienti risorse disponibili per una tale opera: si richiedeva l'acquisizione delle aree centrali della città – perlopiù occupate da edifici – e la realizzazione di nuove costruzioni e sistemazioni esterne che, con la loro monumentalità, fossero in grado di rappresentare adeguatamente la ricchezza e la grandezza di Milano. Da qui nacque la prima idea di bandi-

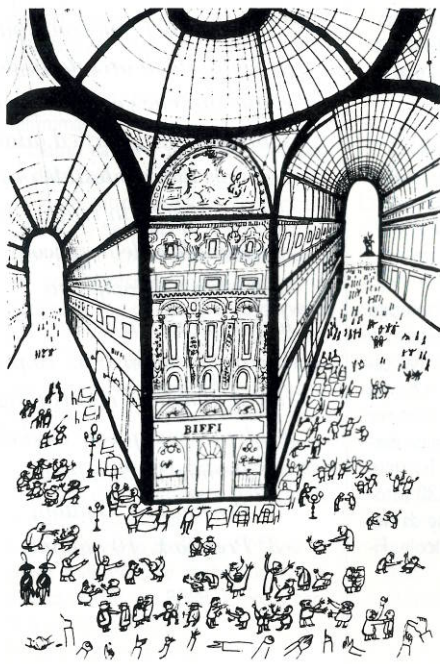
re una lotteria di due milioni di biglietti da dieci lire l'uno – pari alle attuali 60 mila lire – per raccogliere i fondi necessari agli espropri, stimati all'inizio in circa 60 miliardi di oggi. La seconda idea fu cedere a privati i lotti edificabili che sarebbero derivati dal piano urbanistico, per far loro realizzare, in cambio dei diritti edificatori, la sistemazione degli spazi pubblici. La lotteria fu bandita nei primi mesi del 1860 e furono lanciati i concorsi per selezionare la proposta migliore e affidare all'autore l'incarico della progettazione, soluzione che fu oggetto di continue discussioni tra chi voleva la galleria coperta e pedonale e chi invece una strada scoperta e veicolare; tra chi pensava a una piazza di piccole dimensioni e chi la immaginava grandiosa; tra i partigiani dell'unitarietà stilistica e della monumentalità e quelli che propendevano per una varietà pittoresca. Comunque, in mezzo alle critiche e alle discussioni il progetto fu affidato a Giuseppe Mengoni. Altrettanto complessa fu la soluzione dell'aspetto finanziario. La lotteria infatti non andò molto bene e così gli amministratori, temendo di non raggiungere i risultati che si erano prefissati, modificarono il tiro e la sostituirono con un prestito obbligazionario a premio. Così iniziò a spiegare la

manovra al Consiglio comunale l'assessore alle Finanze: "Queste riflessioni avevano persuaso la Giunta della necessità di cangiare 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 cinque 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 comporta un costo, nei 55 anni, di 27 milioni, da pagarsi in rate annuali di 490 mila lire l'una. Per farvi fronte il Comune, avuti i dieci milioni, provvede a reinvestirne otto 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, rendono da soli le 490 mila lire annue necessarie per il rimborso del mutuo. Al Comune rimane 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. Il costo finanziario per il Comune è dunque abbastanza basso. Inoltre, alla fine gli resteranno il capitale di otto milioni e mezzo investito in titoli e gli spazi pubblici della piazza e della Galleria. Ma perché i banchieri concedono al Comune un mutuo a tassi ridotti rispetto a quelli di mercato? La scelta si spiega con il fatto che le banche, in realtà, ricevono indietro dal Comune, per intero e subito, tutti i 27 milioni che sarebbero ritornati nell'arco dei 55 anni. Non in denaro, però, ma in

obbligazioni a premio del valore nominale di 45 lire, immediatamente rivendibili in Italia e all'estero. Le obbligazioni costano in effetti alle banche 22 lire l'una ma potranno essere tranquillamente rivendute a un prezzo superiore, per le prospettive di guadagno offerte agli acquirenti di tutte le parti pubbliche e con l'obbligo di realizzare fin nei minimi dettagli il progetto del Mengoni. La società, dopo aver compiuto una parte dei lavori, per motivi mai del tutto chiariti non fu più in grado di assolvere ai suoi impegni; ma il Comune fu comunque in grado di rilevare l'operazione e portarla a termine. I suoi costi alla fine ammontarono all'incirca a 30 milioni, che corrispondono a 180 miliardi di oggi.

Alla Rassegna di urbanistica questo caso è stato rievocato in forma teatrale. Agli organizzatori, infatti, è sembrato che la ricostruzione in forma scenica, sulla base dei documenti originali del tempo e con l'ausilio di oltre duecento immagini proiettate su un grande schermo, fosse il modo migliore per rappresentare questa vicenda, che venne seguita allora con grande partecipazione da parte di tutta la città, dispute continue per le strade, sulla stampa, in Consiglio comunale. Scandali veri e presunti accompagnarono tutti i 18 anni che vanno dal 1859 al 1877 con processi, condanne e ribaltamenti di maggioranze politiche. Il Mengoni per tragicamente il giorno prima della consegna dell'ultimo lotto dei lavori. Una storia affascinante di ambizione personale e cittadina, di affari non sempre andati bene, di architettura discussa, disegnata e realizzata, di un impegno personale assoluto, ai limiti dell'ossessione, portato avanti fino alle estreme conseguenze. Una grande avventura urbana e umana che ha cambiato il volto della città e ha realizzato un monumento di magnificenza civile che oggi è l'immagine di Milano nel mondo.



disegno di Saul Steinberg