

XXV Osservatorio Permanente della Qualità della vita a Milano

**Una riflessione sulla serie storica
e sui cambiamenti di Milano**

a cura del Comitato Tecnico di MeglioMilano

MeglioMilano può contare sul supporto di un Comitato Tecnico, organo di indirizzo composto da docenti universitari e professionisti esperti di diversi settori che puntualmente forniscono stimolo alle attività dell'Associazione.

In occasione di questa XXV edizione dell'Osservatorio Permanente della Qualità della Vita MeglioMilano ha voluto creare un'opportunità di riflessione per i membri del Comitato che hanno raccontato, in modo libero, autonomo e indipendente, i traguardi raggiunti, la serie storica fino ad oggi costruita e soprattutto i cambiamenti che hanno interessato la città negli ultimi 25 anni, ciascuno partendo dal proprio personale punto di osservazione.

Il turismo a Milano

Lo sviluppo turistico di Milano ha avuto un forte slancio a partire dall'inizio degli anni '90, quando sia gli arrivi che le presenze hanno cominciato a crescere con un tasso medio annuo rispettivamente del 3,34% (arrivi) e del 3,21% (presenze). Nei due decenni precedenti, infatti, la situazione si era mantenuta abbastanza stabile, con una flessione delle presenze straniere a metà degli anni '80. Ad oggi (2014) gli arrivi sono circa 4.750.000, contro i circa 2.100.000 del 1990, e si compongono al 39,7% di turisti italiani ed al 60,3% di stranieri (capovolgendo così di fatto la situazione di inizio anni '90, quando il turismo interno rappresentava il 64,1%, mentre i visitatori provenienti dall'estero erano solo il 35,9% del totale).

I principali mercati stranieri di origine sono cambiati, segnando una forte internazionalizzazione della città: se a metà anni '90 quasi il 60% del turismo estero proveniva da 6 mercati: Francia (6,37%), Germania (8,49%), Regno Unito (6,67%) e Spagna (5,01%) più Stati Uniti d'America (11,46%) e Giappone (20,94%), oggi, grazie anche alla crescita dell'economia mondiale e dell'emergere di nuove potenze, quali, ad esempio, i BRICS, questi stessi paesi rappresentano solamente il 35,6% degli arrivi stranieri (C'è da notare come, se si esclude il Giappone, che ha fatto registrare un -53% rispetto al 1995, tutti gli altri mercati siano comunque cresciuti in valore assoluto, rispetto a 20 anni fa). Allo stesso tempo, soprattutto negli ultimi 10 anni, si è registrata una fortissima crescita dei flussi provenienti da Cina (+286% dal 2005), oggi secondo mercato estero in termini assoluti (7,27%), Russia (+287% dal 2005), terzo mercato estero (6,68%), e, anche se in misura minore, Brasile (+228,5% dal 2005; 3,33% degli arrivi stranieri).

In parallelo si registra una crescita e riquilibratura dell'offerta ricettiva alberghiera, con una grossa concentrazione dei valori nelle categorie 3/5 stelle (nel periodo 1988/2014 il numero di alberghi è cresciuto del 19%, quello delle camere del 63% e quello dei posti letto del 78%). Da non sottovalutare, soprattutto grazie all'avvento del social, e sicuramente supportata dall'evento Expo, il ruolo della ricettività extralberghiera (b&b, case in affitto, residence, etc.), stimata per fine 2014 in 400 esercizi, 4600 camere e 8500 posti letto, cui si aggiunge la cosiddetta "ospitalità alternativa", che solo per Airbnb ammonta a circa 7000 alloggi.

Notevole l'incremento anche dei pubblici esercizi, passati da circa 6.000 a quasi 8.000 nel giro di 20 anni (con una crescita annua del 1,37%), a fronte di contrazione nel numero di altri esercizi, alimentari e commerciali.

Mentre negli ultimi 20 anni i flussi in arrivo su Linate sono rimasti sostanzialmente stabili (-0,18% l'anno, pur con sottotrend di segno diverso nell'arco di tempo), un'importante crescita in termini di passeggeri si è avuta su Malpensa (+12,38% di incremento medio annuo dal 1992) e Orio al Serio (+4,43% di incremento medio annuo dal 2007), a conferma, da un lato, di maggiori flussi provenienti da paesi extraeuropei, e, dall'altro, della rilevanza del fenomeno del low-cost supportato dai cosiddetti city-break, che ha portato, in generale, più persone a spostarsi e, nel caso di Milano, ha sicuramente contribuito ad aumentare i flussi turistici esteri.

Sebbene la permanenza media rimanga sostanzialmente stabile (2,15 giorni) la destinazione Milano passa limitatamente agli ultimissimi anni da una vocazione esclusivamente di destinazione business ad una leisure (come confermato anche dai dati sulla stagionalità). Cresce l'attrattività della città coi visitatori stranieri che arrivano da più lontano e inseriscono la destinazione in itinerari che abbinano la città alle più note mete del Grand Tour Italiano. Seppure Agosto sia il mese di minor affluenza è comunque emblematico che la città d'estate veda flussi crescenti di stranieri (dall'1985 al 2014, il tasso medio di crescita annua di turisti provenienti dall'estero è stata di +8,25% per il mese di Agosto e +6,61% per Luglio). E il tutto senza citare l'effetto di forte rilievo di Expo 2015.

Per quanto riguarda la componente MICE, per gli eventi fieristici, nonostante sia diminuito il numero degli eventi realizzati (-1,3% l'anno dal 1992 al 2014) e conseguentemente il numero degli espositori coinvolti, per contro sono aumentati i pernottamenti (+2,47% su base annua) e la durata media del soggiorno (che si attesta ora sulle 3,03 giornate), a conferma della maggiore attrattività della città.

E' indubbio che Milano si sia posizionata negli ultimi anni a pieno diritto tra le capitali culturali europee. Le sue risorse artistiche, rinforzatesi con la recente offerta museale, ne hanno sicuramente decretato il successo, nonostante la spesa pubblica a sostegno di beni ed attività culturali si sia ridotta di quasi il 20% negli ultimi 15 anni, passando dal 4,09% sul totale delle spese sostenute dal comune nel 2001 al 3,28% nel 2014 (pari ad un tasso di decremento medio annuo dell'1,6%). I visitatori dei musei civici sono cresciuti del 5,5% l'anno negli ultimi 25 anni, così come la spesa dei residenti per i consumi culturali è aumentata del 12% l'anno nello stesso periodo.

L'andamento del turismo di Milano, alla luce anche di una sua proiezione futura, va letta secondo tutta la cosiddetta supply chain che deve essere organizzata e gestita coniugando gli obiettivi di crescita con la soddisfazione delle esigenze e delle motivazioni dei turisti. Sempre più le diverse offerte/segmenti si incontrano in maniera non strutturata, in tempo reale per rispondere alle dinamiche imposte dal mercato e quindi tutto ciò implica risposte fortemente correlate alla gestione degli spazi urbani, all'accessibilità al patrimonio artistico culturale, nonché alle proprie tradizioni, alle attività di intrattenimento e di shopping, a manifestazioni ed eventi di vario tipo.

Un'attenta analisi impone riflessioni sullo sviluppo urbano in termini di risorse ambientali e di tutte quelle attività/iniziativa di accoglienza e di intrattenimento che sotto la più vasta definizione di "outdoor recreation" sono utili al turista, ma anche al residente e agli stakeholder in generale e che si riferiscono alla qualità della vita, proprio nelle innumerevoli sfaccettature dell'Osservatorio. Offrire al visitatore un'esperienza unica e originale (non solo nel patrimonio culturale, artistico e paesistico), ma nell'insieme dell'accoglienza, e soddisfare allo stesso tempo le aspirazioni dei residenti di uno sviluppo armonico -sia in un'ottica sociale che economica- rappresenta pertanto la sfida attuale.

Risulta fondamentale per la crescita turistica di una città insistere sulla sinergia fra segmenti diversi, che non devono agire da comparti stagni: si pensi alla moda, alla cultura, alle fiere ma anche ad attività del terziario nel suo complesso. Abbinare un'offerta turistica di alto livello, per ricettività, cultura, musica e così via ma anche con protagonismi di tipo differente fra i suoi asset quali l'enogastronomia, la ristorazione, l'artigianato etc. è altrettanto fondamentale. A maggior ragione nella scia della legacy di EXPO 2015. Infine, il decentramento territoriale ed il ruolo di aree integrate, non necessariamente del centro storico in senso stretto, costituiscono un punto di forza per una crescita equilibrata ed in grado di mettere in luce aspetti eterogenei, ma genuini di un sottostante insieme di identità locali. Tutti elementi quelli citati da realizzare sotto forma di prodotti, ma anche da comunicare in modo adeguato quali componenti culturali trasversali.

Un'analisi di rating sui 25 anni dell'Osservatorio

1. Introduzione

Uno dei punti di forza dell'Osservatorio di MeglioMilano è il fatto di **confrontare la città con se stessa** nel corso degli anni: ciò consente di avere una percezione chiara delle linee di tendenza nelle varie aree di analisi, fornendone una visione dinamica. Ma questo approccio ha un limite: la mancanza di riferimenti esterni (oltre a un elemento più tecnico, legato alla costruzione delle cosiddette funzioni di utilità). Per superare questo limite, per avere cioè un confronto sullo stato di Milano rispetto ad alcuni standard di riferimento, si può usare una procedura detta di **rating**.

Questo breve testo ha lo scopo di analizzare la Qualità della vita a Milano negli ultimi 25 anni attraverso un sistema di rating, usando punti di vista diversi che corrispondono a vari attori: quello “**generale**”(G), e poi **donne (D)**, **bambini (B)**, **anziani (A)** e **cityusers (C)**. I dati sono quelli dell'Osservatorio, dal 1989 al 2014, presi con una periodicità di 5 anni (1989, 1994, ..., 2014). Le aree sono quelle classiche (Ambientale, Civile, Economica, Sociale), suddivise in sottoaree da cui sono stati tratti alcuni indicatori significativi.

Data la brevità di questa nota espongo qui il solo percorso logico, con un accenno ai risultati: per informazioni più dettagliate si rimanda alla rapporto esteso¹.

Dunque, la modalità adottata –nota come **rating**– consiste nel collocare gli anni in una tra 4 categorie definite a priori, A (ottimo), B (buono), C (sufficiente), D (insufficiente), è basata sul metodo *Electre Tri* ed è resa possibile dal software **Iris** (<http://www.uc.pt/en/feuc/ldias/software>).

¹ A. Colorni, “Un'analisi di rating su 25 anni di Osservatorio sulla Qualità della vita a Milano”, Dip. di Design, Politecnico di Milano, 2015.

Il procedimento ha varie fasi: (i) scelta degli indicatori su cui valutare e classificare gli anni; (ii) scelta dei pesi, cioè delle importanze relative degli indicatori; (iii) definizione dei profili, ovvero delle soglie che separano tra loro le 4 categorie; (iv) analisi delle 6 annate, tra il 1989 e il 2014, e loro classificazione.

Sono stati ottenuti vari rating – utilizzando il punto di vista dei diversi attori indicati – cercando poi di mettere in evidenza gli indicatori maggiormente responsabili dei trend, valutando ove possibile le cause di perturbazione (per es. la crisi 2008 che ha abbattuto l'area economica), confrontando tra loro i diversi attori (quelli che hanno le valutazioni più distanti, chi è vicino e chi non lo è rispetto alla situazione generale, in quali direzioni l'amministrazione potrebbe muoversi per rispondere alle esigenze dei vari attori).

2. Il percorso logico

Sono stati selezionati 14 indicatori, almeno 3 per ciascuna delle aree, riportati nella tabella che segue. Ogni indicatore è caratterizzato da una lettera: *q* (qualità, beneficio) o *d* (disagio, effetto negativo).

Come detto, le 6 annate considerate vengono inseriti in una tra le 4 classi definite preventivamente: **A-ottimo, B-buono, C-sufficiente, D-insufficiente**.

L'appartenenza a una classe o a un'altra è determinata dal confronto tra i valori dell'anno considerato e i cosiddetti profili, un insieme di valori (**soglie**) che servono a discriminare tra le categorie. Ecco la tabella.

	Sottoarea		Elemento considerato	Indicatore	q/d
Area Ambientale	Ambiente	1	Stato qualità dell'aria	PM10 gg. Val. > 50	d
	Mobilità	2	Stato TPL	Passeggeri trasporto pubblico	q
	Salute	3	Stato della salute	Decessi malattie/10.000 res.	d
Area Civile	Cultura e svago	4	Offerta (rappres.+eventi)	Presenze teatro, concerti, ...	q
	Istruzione	5	Offerta universitaria	Laureati 100/immatricolati	q
	Serv. al pubblico	6	Qualità del servizio	Durata processi civili	q
Area Economica	Ben. economico	7	Livello di reddito	Reddito pro capite	q
	Lavoro	8	Livello di disoccupazione	Tasso disoccup. Provinciale	d
		9	Grado di vitalità imprese	Indice sviluppo imprese	q
	Serv. al terziario	10	Offerta servizi al terziario	Attività commerciali/1000res	q
Area Sociale	Abitazione	11	Scambi mercato immob.	Indice mercato immobiliare	q
	Serv. assistenza	12	Offerta servizi bambini	Posti asili nido	q
		13	Offerta servizi anziani	Anziani assistiti	q
	Sicurezza	14	Sicurezza per la persona	Rapine	d

	Sottoarea	Indicatore	q/d	D vs C	C vs B	B vs A
1	Ambiente	PM10 gg. Val. > 50	d	80	50	25
2	Mobilità	Passengeri trasporto pubblico	q	500	600	700
3	Salute	Decessi malattie/10.000 res.	d	85	82	80
4	Cultura e svago	Presenze teatro, concerti, ...	q	1.6	1.9	2.2
5	Istruzione	Laureati 100/immatricolati	q	60	80	90
6	Servizi al pubblico	Durata processi civili	q	24	18	15
7	Ben. Economico	Reddito pro capite	q	19.0	22.0	25.0
8	Lavoro	Tasso disoccup. provinciale	d	8.2	6.0	4.0
9		Indice sviluppo imprese	q	-0.3	0.0	0.3
10	Servizi al terziario	Attività commerciali/1000 res	q	6.0	12.0	18.0
11	Abitazione	Indice mercato immobiliare	q	1.0	2.0	3.0
12	Servizi assistenza	Posti asili nido	q	6.500	7.500	8.500
13		Anziani assistiti	q	4.700	5.000	5.300
14	Sicurezza	Rapine	d	3.000	2.000	1.250

Un esempio con il primo indicatore (numero di giornate con PM10 oltre il limite): nel caso di più di 80 giornate l'anno sarà classificato (per quell'indicatore) in classe D, se tra 50 e 80 in classe C, se tra 25 e 50 in classe B, se minore di 25 in classe A. La definizione delle soglie è un punto delicato della procedura, in cui i riferimenti esterni vanno analizzati attentamente (qui per brevità non approfondiamo).

Le soglie sono state considerate comuni a tutti gli attori: sia G (generale) che D, B, A, C, salvo poche varianti. Le modifiche sono state: nel caso dell'**attore D (donne)** le soglie della riga 7-Reddito sono state modificate in (20.0, 24.0, 27.0), quelle della riga 8-Disoccupazione in (7.4, 5.4, 3.4), quelle della riga 12-Asili in (9.600, 10.800, 12.300); per l'**attore A (anziani)** la riga 7-Reddito è stata modificata in (13.0, 17.0, 21.0) e la riga 13-Anziani in (5.000, 5.200, 5.400).

L'attribuzione di un'annata a una specifica classe dipende dai confronti dei suoi valori con le soglie, che sono poi sintetizzati in un dato finale (l'anno appartiene alla classe ...) in base a un **sistema di pesi** che attribuisce i livelli di importanza ai diversi indicatori.

Un punto cruciale del procedimento è quindi la scelta dei pesi: poiché nel lavoro sono stati considerati i punti di vista di vari attori, ci sono diversi sistemi di pesi.

Il **vettore di pesi G-generale** proviene da un lavoro fatto in occasione dell'edizione 2010 dell'Osservatorio, per la quale erano stati interrogati 19 esperti nei campi ambientale, sociale, economico, civile. Ognuno di loro aveva compilato un questionario indicando i pesi per tutte le aree e gli indicatori. Per ottenere poi una stima complessiva dei pesi, del peso di ogni indicatore era stata calcolata una media ponderata che teneva conto del grado di competenza dell'intervistato nello specifico settore.

Degli altri insiemi di pesi sono indicate solo le variazioni rispetto all'insieme G (su questo si veda la nota 1).

L'analisi dal punto di vista dell'attore **D-donne** ha fatto uso di un lavoro di MeglioMilano del 2012 (XXX): le variazioni più significative rispetto a G sono l'aumento di peso delle aree Ambientale e Sociale (25% a tutte le 4 aree) con un peso maggiore ai servizi di assistenza.

Il punto di vista dell'attore **B-bambini** è stato discusso con alcuni esperti Unicef, con cui MeglioMilano sta facendo un progetto sulle "città amiche dei bambini" (XXX): la variazione principale è il maggior peso attribuito all'area Ambientale (30%) a scapito di quella Economica.

Per l'attore **A-anziani** il sistema di pesi è stato ricavato da focus group: la situazione è analoga a quella di B.

Infine l'attore **C-cityusers** (su cui pure sono stati attivati dei focus group) attenua il peso dell'area Ambientale a favore dell'area Sociale.

La metodologia di rating a molti criteri utilizzata, *Electre Tri*, richiede di fissare il "livello di consenso" (in pratica il grado di fiducia) che si ritiene necessario rispetto alle affermazioni e ai risultati. Passo fondamentale è la determinazione di un parametro λ , chiamato appunto **livello di consenso**, il cui valore è compreso tra 50% e 100% e indica la percentuale di "ragioni a favore" ritenuta congrua per considerare valida una specifica affermazione. Un valore di λ vicino a 100 indica una richiesta di ragioni a favore molto forte (valori vicini a 50 indicano una maggiore disponibilità a ritenere valide le affermazioni): nell'analisi si è considerato $\lambda = 70\%$.

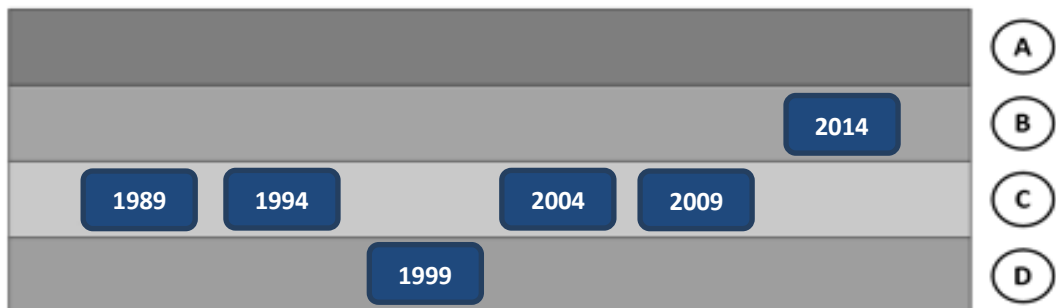
3. Qualche risultato

Il punto di vista G-generale

Nel 1989 la situazione cittadina da un punto di vista generale non è molto favorevole, soprattutto a causa delle prestazioni negative degli indicatori sull'offerta universitaria, i servizi, l'assistenza ai bambini. Anche lo stato del trasporto pubblico urbano è

Area	Peso area	Sottoarea		Peso
Area Ambientale	20%	Ambiente	1	30%
		Mobilità	2	50%
		Salute	3	20%
Area Civile	30%	Cultura e svago	4	33.3%
		Istruzione	5	33.3%
		Servizial pubblico	6	33.3%
Area Economica	30%	Ben. economico	7	30%
			8	40%
		Lavoro	9	
Area Sociale	20%	Servizi al terziario	10	30%
			Abitazione	11
Servizi assistenza	12	40%		
	13			
Sicurezza	14	30%		

sotto la soglia più bassa. Alcuni indicatori (qualità dell'aria, assistenza anziani, livello di disoccupazione, scambi del mercato immobiliare) non sono disponibili: per questo si è (ri)normalizzata la somma dei pesi di tutti gli altri indicatori disponibili.



Il 1994 vede un miglioramento del benessere economico, ma non sufficiente a far passare l'anno alla categoria successiva (B). Nel 1999 il peggioramento dei dati su decessi per malattia e qualità dell'aria pongono l'anno nella categoria più bassa. Nel 2004 si assiste a un miglioramento di vari aspetti: diminuiscono i decessi per malattia, migliorano i dati sull'istruzione e sui servizi di assistenza, disoccupazione e mercato immobiliare cominciano una serie positiva. Nel 2009 il miglioramento dell'offerta culturale e dei servizi di assistenza non sono sufficienti a controbilanciare il peggioramento degli indicatori dell'area economica causato dalla crisi. Nel 2014 infine la situazione dal punto di vista economico e della sicurezza non migliora ma sensibili miglioramenti nell'area ambientale e civile portano l'annata (l'unica tra le 6 considerate) in categoria B.

D-donne

Il risultato delle valutazioni dal punto di vista delle donne (pur se con alcune differenze nei pesi) non è molto diverso da quello generale: le annate sono collocate esattamente nelle stesse classi. Gli anni 1989 e 1994 sono in categoria C, il miglioramento dei servizi al pubblico del 1999 non è sufficiente a classificarlo in una categoria superiore alla D (a causa della pessima qualità dell'aria e al peggiorato stato della salute pubblica, aree molto importanti per le donne). Il 2004 si conferma un anno di miglioramento, il 2009 subisce l'effetto della crisi economica a cui si aggiunge un peggioramento del numero di laureati. Nel 2014 il miglioramento di alcune caratteristiche dell'area ambientale bilanciano il peggioramento degli indici economici collocando l'anno in classe B.

B-bambini

La situazione iniziale dal punto di vista degli “under 18” è negativa e lo resta per le prime 3 valutazioni (1989, 1994, 1999). I bambini-giovani sono interessati a istruzione, ambiente, salute, meno agli aspetti amministrativi o all’assistenza agli anziani. Ma dal 2004 in avanti la situazione migliora e anche per questo attore il 2014 è un’annata da porre in classe B.

A-anziani

Gli anziani danno molta importanza alla sicurezza, sia personale (indicatore rapine) che economica (reddito pro capite, indice mercato immobiliare). Come per il gruppo precedente, le prime 3 annate della serie sono negative. Successivamente, anche per gli anziani la situazione economica e sociale non ha permesso al 2004 e al 2009 di superare la categoria C, cosa invece avvenuta per il 2014 (classe B).

C-cityusers

L’analisi di rating dal punto di vista dei cityusers ha molto in comune con quelle dei bambini e degli anziani, la differenza principale è una maggiore attenzione all’area economica e ai servizi. La classificazione è comunque analoga: prime 3 annate in classe D, le 2 successive in classe C, l’ultima (2014) in classe B.

4. Conclusioni

Su quanto fatto sono ovviamente possibili varie **critiche**, in relazione al metodo utilizzato, alla soggettività nella scelta degli indicatori, alla completezza dell’analisi, ... Il limite principale sta nella definizione dei diversi sistemi di pesi, ottenuti in modi molto (troppo) empirici, attraverso focus group limitati, con l’inserimento di alcuni correttivi da parte dell’autore. Ciò ha determinato un sostanziale allineamento nelle valutazioni e quindi una scarsa significatività della successiva fase di analisi dei vari rating.

Resta però valido – a mio parere – il tentativo di operare un confronto della città con valori di riferimento esterni (rappresentati dalle soglie di discriminazione tra le categorie), che permettono di “ancorare” le valutazioni dell’Osservatorio a standard riconoscibili offerti alla discussione.

La qualità della vita: la percezione dei residenti

Tradizionalmente il tema della qualità della vita può essere affrontato grazie a due strategie alternative: l'analisi di indicatori statistici cosiddetti oggettivi raccolti presso le fonti statistiche ufficiali, oppure tramite indagini ad hoc orientate ad esaminare la percezione soggettiva di campioni di popolazione. Si tratta di due metodi diversi e ovviamente volti a cogliere aspetti altrettanto differenti del benessere: ora orientati a valutare le condizioni generali di vita in un territorio, ora a stimare come i singoli individui percepiscono e giudicano tali condizioni. La letteratura internazionale su questi argomenti è molto ricca², anche perché la qualità della vita è entrata nel dibattito politico e accademico già dagli anni '60 del secolo scorso, da prima negli Stati Uniti e successivamente in Europa per poi estendersi nel resto del mondo. In Italia in particolare le prime riflessioni su questi temi sono degli anni '70. Milano vanta una tradizione molto importante di studi e ricerche in questo settore grazie soprattutto a Guido Martinotti e più in particolare ai lavori di lettura dei fabbisogni e delle infrastrutture dedicate che prendevano il nome di BSA (Bilanci Sociali di Area) e che vedevano l'analisi di indicatori oggettivi e soggettivi per lo studio del benessere socio-economico. Da allora molte ricerche sono state sviluppate in questo campo presso le Pubbliche Amministrazioni e in connessione con un interesse crescente da parte dei centri di ricerca e dei quotidiani per la misurazione della qualità della vita. Da ricordare tra gli altri è il volume AAVV, *Milano ore sette. Come vivono i milanesi*. Comune di Milano, Maggioli, Rimini, 1988. Un affresco cui fare ancora riferimento per vedere se e come è cambiata la città.

Meglio Milano da 25 anni svolge un ruolo significativo in merito alla analisi della qualità della vita nel capoluogo meneghino, grazie alla istituzione di un Osservatorio Permanente che annualmente redige un rapporto basato sulla raccolta ed elaborazione di numerosi indicatori sociali. Questo rapporto ha consentito di monitorare i cambiamenti della città nel tempo individuandone i punti critici, quelli che richiamano situazioni di sofferenza o, al contrario, di sviluppo. Accanto a questa rilevazione si avvertiva però la necessità di indagare gli aspetti soggettivi del benessere.

² Per chi volesse approfondire il tema si rimanda alla due principali rivista internazionale di riferimento *Social Indicators Research. An International and Interdisciplinary Journal for Quality-of-Life Measurement* e *Applied Research in Quality of Life*.

A tal fine la stessa MeglioMilano, in collaborazione con il Corriere della Sera (Corriere.it), ha lanciato nel settembre del 2013 una survey on line dal titolo “Milano e la qualità della vita percepita dai residenti”. La rilevazione ha visto un consistente numero di rispondenti (9.954 questionari validi) ed ha dunque consentito – circostanza piuttosto rara nelle indagini territoriali – una analisi approfondita non solo della qualità della vita a Milano nel complesso della città, ma anche nei suoi singoli quartieri.

Il questionario particolarmente ricco aveva come obiettivo quello di analizzare:

Le caratteristiche socio-demografiche e i quartieri di residenza degli intervistati

La mobilità in origine e destinazione e i tempi di viaggio

Le caratteristiche dell’abitazione

L’opinione sulla vivibilità del quartiere di residenza e i servizi disponibili in zona

La fruizione effettiva del quartiere e dei suoi servizi

La qualità di vita personale

L’utilizzo delle tecnologie

L’opinione sulla città di Milano

La conoscenza di Expo

I desiderata in merito all’eredità lasciata da Expo

I risultati conseguiti³ hanno dunque consentito di scattare una fotografia molto dettagliata sulla qualità della vita. In sintesi, i milanesi, pur con qualche distinguo, mostrano una percezione positiva soprattutto in relazione alla loro vita personale e anche al proprio quartiere di residenza, rivelandosi più critici nei confronti della città nel suo complesso. Sono i quartieri centrali a evidenziare le migliori condizioni di vita, mentre, come ci si poteva attendere, le periferie restano più problematiche, seppure le differenze non siano particolarmente significative. Tra i principali problemi da affrontare troviamo il traffico, l’inquinamento e la sicurezza. Per quanto invece riguarda tutti gli altri aspetti – dai servizi di base



³ Al fine di evitare distorsioni nella analisi e interpretazione dei dati dovute alla tipologia di rispondenti (in questo caso prevalentemente i frequentatori del sito corriere.it) i dati sono stati “pesati” nel rispetto delle caratteristiche della popolazione complessiva milanese.

e socio-sanitari alle strutture per il tempo libero, dal trasporto pubblico all'arredo urbano – il giudizio è più positivo seppur ancora una volta diverso da quartiere a quartiere. Milano, come tutto il nostro Paese, si è trovata in questi ultimi 7 anni ad affrontare una profonda crisi economica che è andata a colpire soprattutto i gruppi sociali più deboli ma che ha inciso profondamente anche sul tessuto sociale, economico, imprenditoriale delle comunità nel loro complesso. Quando l'indagine è stata realizzata nel 2013 i cenni di ripresa stentavano ancora a manifestarsi, e pertanto anche la percezione della qualità della vita non poteva che risentirne. Ciononostante, leggendo i risultati della ricerca la sensazione netta era che comunque la vivibilità a Milano presentava livelli buoni, degni di una città di livello internazionale che nel frattempo doveva affrontare una sfida importante come quella di Expo e divenire il motore del rilancio nazionale. Certo dai dati si evinceva anche l'esigenza di miglioramento delle condizioni di vita soprattutto in relazione ai gruppi e alle aree più povere della città. La complessità è insita nei processi di mutamento urbano, soprattutto in quelli contemporanei connotati da incertezza, imponderabilità delle variabili esogene, e pertanto nuove sfide attenderanno sicuramente Milano.

Sotto il profilo della ricerca il passo successivo sarà quello di analizzare in maniera più integrata e geo-referenziata indicatori oggettivi e soggettivi per singola zona al fine di individuare le possibili situazioni di adattamento e di dissonanza dei cittadini: intendendo per adattamento una percezione positiva della qualità di vita a fronte di condizioni oggettivamente negative; e viceversa e per dissonanza una percezione negativa della qualità di vita a fronte di condizioni oggettivamente positive. Questo approccio consentirà alla pubblica amministrazione di distribuire più correttamente le risorse – che sappiamo essere non illimitate – nelle varie zone della città, favorendo altresì la comunicazione e l'accessibilità ai servizi da parte di cittadini non sempre informati.

Le sfide della mobilità fra secondo e terzo Millennio

Una riflessione sui 25 anni dell'area Mobilità fotografati dall'Osservatorio di MeglioMilano, credo non possa che prendere il via dalla concezione della stessa mobilità di cui fu permeata l'Associazione sin dagli inizi, derivazione del laboratorio di idee e proposte trasmesso dal socio fondatore Automobile Club Milano.

Negli Anni Ottanta del secolo scorso, sotto la guida del presidente Piero Stucchi Prinetti e di altri autorevoli manager e professionisti cittadini, l'AC Milano decise di ampliare lo scenario dei problemi legati alla sola autovettura per dedicarsi ad un'idea di trasporto ad ampio raggio che comprendesse tutti i sistemi, chiamati ciascuno per il proprio ruolo a garantire ai cittadini il diritto alla mobilità. Lo spettro degli argomenti affrontati e delle attività intraprese assunse una notevole molteplicità, questo grazie anche all'annuale Conferenza del Traffico e della Circolazione, all'attività delle Commissioni statutarie dell'Ente e di nuove società create appositamente per offrire innovativi studi e servizi. Una visione di largo respiro, che univa ai tradizionali aspetti ingegneristici e sportivi anche un'aumentata attenzione per le componenti urbanistiche, ambientali, sociologiche e culturali dei fenomeni, che fu prodroma della nascita e dello stesso spirito di Meglio Milano, fortemente voluta da Stucchi Prinetti, insieme ad altri enti e istituzioni milanesi, per promuovere il miglioramento del traffico e degli altri aspetti della vita in società.

Partendo dalla constatazione che le automobili avevano ormai da tempo raggiunto un livello elevato rispetto sia agli abitanti sia agli spazi, venne posta con coraggiosa rilevanza la necessità che in città il mezzo individuale facesse un passo indietro, inducendo un energico cambiamento dei comportamenti ormai consolidatisi in decenni di crescita della motorizzazione. Questa modifica delle abitudini doveva però essere accompagnata dall'assicurazione di un adeguato grado di mobilità: l'automobilista poteva limitare l'utilizzo della propria vettura, o lasciarla addirittura a casa, a patto che fosse garantita parimenti un'elevata offerta di trasporto pubblico e l'efficiente interconnessione fra i vari sistemi di trasporto pubblico. Parallelamente dovevano essere diffusi tutti quei sistemi che le tecnologie via via mettevano a disposizione per controllare e gestire il traffico e la sosta, per migliorare la fluidità della circolazione, per garantire livelli di sicurezza sempre più elevati e per contenere le ricadute

negative sull'ambiente. Furono anni di sperimentazioni, che videro spesso agire a braccetto AC Milano e Meglio Milano e che precorsero in molti casi provvedimenti e tendenze affermatasi molti anni dopo.

Alcuni pochi esempi. AC Milano, contrario alla chiusura al traffico del centro, ragionò sull'utilizzo della leva tariffaria quale strumento più equo per regolare l'utilizzo del suolo pubblico, arrivando ad organizzare per conto del Comune il sistema di pagamento della sosta AciParam. Nel 1986 si diede vita ad un Osservatorio sul traffico cittadino. Congiuntamente le due associazioni moltiplicarono le iniziative per indurre gli utenti della strada a comportamenti più corretti, oppure proposero soluzioni per sistemare le auto dei residenti nel centro storico e quelle dei pendolari ai limiti della città garantendo l'intermodalità. Inoltre si organizzò un sistema di informazione radiofonica sul traffico. Si lavorò per far conoscere e introdurre agli amministratori sistemi innovativi di regolazione della circolazione, per quantificare e razionalizzare il traffico e la distribuzione delle merci, per rendere il servizio taxi fruibile al maggior numero di cittadini. Soprattutto si promosse la collaborazione fra tutti i protagonisti della mobilità cittadina e metropolitana, dai Ministeri ai vari Enti locali, dalle Università alle aziende di trasporto, dalle Associazioni di categoria a quelle dei vari utenti (in corso Venezia trovò, fra l'altro, la propria prima sede una nota associazione di ciclisti urbana sorta proprio in quegli anni).

Non è facile valutare, analizzando i dati dei cinque lustri che l'Osservatorio ci propone, quanti risultati abbia prodotto questo sforzo nel lungo periodo. Sicuramente ha contribuito ad un cambiamento di mentalità che, unito ad oggettive crescenti difficoltà per i cittadini milanesi di possedere e gestire i propri automezzi, ha portato ad una sensibile diminuzione delle vetture circolanti. E' notevolmente aumentata al tempo stesso la domanda di mobilità indotta dal decentramento di numerose attività e dall'abbandono della metropoli da parte di chi non è più in grado di permettersi lì la propria residenza.

Tutto questo si è così riflesso in un aumento degli spostamenti nell'area metropolitana che è stato solo in parte soddisfatto per ora dall'introduzione di servizi di car sharing o, soprattutto, dall'incremento dei passeggeri del trasporto pubblico, la cui offerta, quindi, spesso risulta nella quotidianità dei pendolari ancora inadeguata. In particolare, le imperfette o carenti interconnessioni, così come il mancato incremento, anzi addirittura la diminuzione nell'ultimo decennio, del numero di posti nei parcheggi di corrispondenza, fa capire quanto si debba ancora fare in termini di interscambio fra le modalità di trasporto.

La sfida ha travalicato sempre più i confini di Milano, spostandosi dalle periferie ai comuni di prima e seconda fascia, interessando sia i capilinea delle linee metropolitane, sia le stazioni dell'hinterland del servizio ferroviario regionale. Le politiche di disincentivazione dell'auto non accompagnate da una contestuale offerta alternativa di mezzi pubblici efficienti, puntuali e confortevoli, appaiono quindi penalizzanti nei confronti di quelli che continuano a rappresentare la schiera dei "forzati all'uso

dell'auto". Alcuni di questi hanno rinfoltito le fila delle due ruote motorizzate, con tutto quel che ne consegue per la regolazione del traffico e la sicurezza stradale. La stragrande maggioranza deve sopportare ancora, da un lato, sia elevati costi, sia file e congestioni in strade a volte maltenute se non può che scegliere la vettura individuale, dall'altro, spesso mezzi affollati, poco frequenti e puntuali se opta per il servizio pubblico. D'altro canto l'incremento sensibile negli ultimi anni dell'utilizzo delle biciclette non può che riguardare solo fasce ristrette di popolazione circoscritte alle aree centrali o semicentrali urbane.

Un elemento che spicca per i traguardi raggiunti è senza dubbio la riduzione della gravità dell'incidentalità stradale. Seguendo le tendenze in atto nei maggiori Paesi industrializzati, il numero dei morti causati da sinistri si è mediamente dimezzato, scendendo negli ultimi due anni a valori pari a circa un terzo di quelli di 25 anni fa. La constatazione che il numero di feriti sia percentualmente diminuito in termini molto più contenuti, fa capire come si debba agire ancora sui comportamenti di tutti gli utenti della strada per raggiungere traguardi ancor più positivi.

Introduzione

Le attività di reporting dello stato dell'ambiente e della salute nella Città di Milano, a cura delle Istituzioni Pubbliche e di molti altri soggetti, sono da tempo numerose e mature, seguite con grande attenzione dalla cittadinanza, dai mezzi di informazione, dai Policy Makers.

Nell'avvicinarsi al lavoro sviluppato dal 1989 da Meglio Milano non si manifesta, però, l'impressione di essere di fronte ad un ulteriore prodotto tra i tanti destinati a fissare in cifre la condizione ambientale e sanitaria della nostra città.

I motivi di tale capacità di distinguersi in un panorama tanto denso ed autorevole risiedono in alcune caratteristiche intrinseche del lavoro di MeglioMilano.

Innanzitutto, la situazione dell'ambiente della salute non sono considerate a se stanti, ma come componenti, insieme ad altre, di una "condizione" difficile da descrivere ed oggettivare, quale la qualità nella vita nel suo complesso, in una realtà multiforme come quella milanese.

Naturalmente, il lavoro dell'Associazione, nel fare sintesi attorno ad un indice finale della qualità della vita, adotta un proprio sistema valoriale che pondera le diverse componenti con pesi "convenzionali", prescelti dagli autori, per fornire una prima, importante, chiave di lettura della situazione, stimolando però riflessioni ed ulteriori interpretazioni in funzione dell'angolo di visuale e del peso relativo scelto da ognuno dei lettori sulla base dei propri valori.

Il lavoro dell'Osservatorio, di conseguenza, oltre che a rappresentare in assoluto un riferimento autorevole su una base di dati indiscutibile, si presenta come un lavoro "aperto", che stimola il confronto, che fa convergere verso il dialogo portatori di interessi anche molto differenziati.

L'evoluzione delle componenti ambiente e salute secondo la lettura dell'Osservatorio.

L'esame dei dati a disposizione dell'Osservatorio della situazione ambientale e sanitaria, interpretate secondo la chiave di lettura della qualità della vita nella città di Milano, indicano dal 1989 al 2014, ultimo anno per il quale sono disponibili informazioni nelle fonti ufficiali utilizzate, un netto miglioramento, in particolare a partire dai primi anni del nuovo secolo.

Alcune osservazioni sono di supporto alla lettura e l'interpretazione dei dati, anche nella prospettiva di riflettere sulle politiche di settore.

Per quanto concerne la dinamica ed i tempi di miglioramento dello stato dell'ambiente, occorre considerare che essa è interessata da varie componenti, tra cui: i tempi di risposta dei sistemi ambientali, in alcuni casi estremamente lenti, la progressività delle policy, modulate dai decisori nella consapevolezza dell'incidenza sugli stili di vita e sui modelli sociali ed economici, la disponibilità di tecnologie meno impattanti.

Un'altra considerazione riguarda l'origine, la fonte dell'inquinamento in funzione del comparto territoriale studiato. Mentre alcuni inquinanti presenti nell'ambiente sono da porre in stretta relazione spaziale con le loro sorgenti, come nel caso delle concentrazioni di monossido di carbonio in atmosfera, le concentrazioni locali di altri inquinanti possono essere affette dal trasporto di significative quantità da sorgenti relativamente remote o diffuse. E' il caso del particolato atmosferico (PM 10), o di alcuni inquinanti della falda. Queste consapevolezze devono essere alla base delle policy locali, in una prospettiva di valutazione della reale capacità di incidenza sugli inquinanti in funzione della loro origine.

Alcuni fattori che governano le concentrazioni degli inquinanti sono legati a fenomeni di macroscale, come le condizioni meteorologiche. Sempre in riferimento alla qualità dell'aria nell'area milanese, è nota l'influenza delle lunghe fasi di stabilità dell'atmosfera, legate alle specifiche condizioni orografiche della pianura padana, alla concentrazione degli inquinanti. Le condizioni meteorologiche possono contribuire ad una variazione significativa delle concentrazioni degli inquinanti, su base annuale, anche a parità della loro immissione nell'atmosfera.

Tutto ciò deve essere considerato per scegliere la scala temporale sulla quale valutare l'efficacia di una decisione di policy. Pur in funzione delle diverse situazioni studiate, difficilmente la tendenza di un fenomeno di macroscale può essere valutata sulla base di tempi inferiori ad alcuni anni, proprio per "mediare" le oscillazioni dovuti a fenomeni naturali oscillanti, nei loro effetti, in sovrapposizione.

In ultimo, il fenomeno, ormai evidente, dei cambiamenti climatici introduce nuovi elementi nella dinamica dell'inquinamento, talvolta positivi, talvolta negativi, in funzione degli dei diversi inquinanti considerati e, in ogni caso, allo stato attuale di difficile interpretazione.

I diversi comparti ambientali studiati

Occorre, preliminarmente, ricordare la che i dati utilizzati dall'Osservatorio sono prodotti dalle istituzioni pubbliche che si sono avvicendate nel controllo dell'ambiente e nella fornitura di servizi alla città di Milano: il Comune, la Provincia, ARPA Lombardia, ASL, MM Servizio Idrico Integrato. La continuità sostanziale nella fornitura dei dati alla base del lavoro dell'Osservatorio e l'autorevolezza delle fonti garantisce una forte riferibilità delle informazioni nell'intero arco del quarto di secolo che caratterizza l'attività dell'Osservatorio e la loro robustezza.

Tenendo sullo sfondo le considerazioni generali formulate, diviene più semplice interpretare le informazioni elaborate dall'Osservatorio.

La descrizione dello stato dell'ambiente e della sua evoluzione è effettuata, come anche per le altre aree considerate dall'Osservatorio, attraverso l'aggregazione e la ponderazione di varie componenti. Le componenti principali prese in considerazione mappano alcune delle criticità maggiormente avvertite dai cittadini, associando sia "indicatori di stato", come la qualità dell'aria e delle acque, ad indicatori "di risposta", come iniziative intraprese per migliorare la qualità di aree critiche per la protezione ambientale, quali quella relativa ai rifiuti e quella relativa alla fruibilità urbana, esemplificata attraverso dati relativi a piste ciclabili e verde pubblico.

Per quanto concerne l'indicatore "qualità dell'aria", risulta una chiara e generale tendenza al miglioramento della situazione dal 1989 sino agli ultimi dati disponibili (2014), pur con un andamento oscillante e con differenze da parametro a parametro. Tra le componenti considerate per la valutazione della qualità dell'aria, risulta significativa l'evoluzione di uno degli inquinanti di maggiore interesse: il Particolato PM₁₀. Il parametro si è abbassato gradualmente avvicinandosi al valore limite per la media annuale indicato dalla Unione Europea (40 µg/m³), rispettato nel 2013 e nel 2014; in netta positiva progressione, anche il parametro "numero di giorni di superamenti della media giornaliera di 50 µg/m³", in graduale avvicinamento verso il rispetto del limite di 35 giornate all'anno. Per quanto concerne gli ossidi di azoto, dopo una forte diminuzione negli anni '90 coincidente con le riduzioni delle emissioni legate alle innovazioni tecnologiche introdotte nel parco circolante ed alle trasformazione degli impianti di riscaldamento, i valori di questo inquinante si sono sostanzialmente stabilizzati; nelle zone caratterizzate da traffico autoveicolare più intenso sono tuttora presenti superamenti dei valori di riferimento definiti dalla normativa. Gli altri inquinanti atmosferici considerati (CO, O₃, Benzene) mostrano un generale, significativo miglioramento.

Per quanto concerne la "risorsa acqua" le ingenti trasformazioni della città di Milano degli ultimi 25 anni ed il mutamento delle "condizioni al contorno" della città hanno generato evidenti modificazioni in questo comparto, generalmente positive.

La disponibilità della risorsa è addirittura aumentata, in quanto la ricca falda sotterranea milanese è stata gradatamente meno sfruttata, a causa del progressivo allontanamento dall'area cittadina delle utilizzazioni industriali ed in relazione alla diminuzione della popolazione residente.

Il parametro "qualità dell'acqua" viene descritto, nel Rapporto, attraverso proxy di qualità: numero di stazioni di prelievo escluse e percentuale dell'acqua immessa in rete trattata, oltre che da un indicatore diretto di inquinamento: concentrazione di nitrati. Il numero di stazioni escluse dall'esercizio non è necessariamente un indicatore di indisponibilità per inquinamento, ma può essere legato scelte di prelievo e di distribuzione. Il trattamento delle acque immesse alla distribuzione, è significativamente diminuito e ciò è legato anche alle attività di bonifica dei siti contaminati presenti nell'area urbana, legata alla rigenerazione

post-industriale della città, che rappresenta probabilmente l'elemento strategico di maggiore peso per Milano, sotto molteplici aspetti, che caratterizza gli ultimi decenni.

La contaminazione da nitrati, a Milano ampiamente sotto limiti consentiti, è in generale sintomo di apporto alla falda di reflui derivanti da attività zootecnica o da reflui urbani. L'aumento nel tempo di questo parametro, seppur ancora largamente contenuto all'interno dei limiti fissati, deve essere valutato con attenzione in una logica di sistema anche in relazione ai possibili apporti alla falda dalla zona idrogeologicamente a monte della città di Milano.

L'inquinamento acustico viene rappresentato nel Rapporto attraverso quello che è ritenuto essere un descrittore diretto del suo impatto sulla qualità della vita: il numero di esposti. Da questo punto di vista, indipendentemente dalla intensità oggettiva, misurabile in termini fisici, del fenomeno, l'indicatore prescelto descrive un netto miglioramento della situazione nell'arco dei 25 anni di storia dell'Osservatorio.

Ciò naturalmente non esprime completamente la dinamica del fenomeno, che ha importanti componenti nella focalizzazione delle attività ricreative notturne in una rete di distretti all'interno della città, nel graduale adeguamento delle attività potenzialmente impattanti a regole più severe, nel miglioramento delle prestazioni acustiche di dispositivi tecnologici, nel miglioramento dell'isolamento degli edifici, nella riduzione della esigenza di mantenere aperte le finestre nella stagione calda grazie alla diffusione degli impianti di raffrescamento, in forme di limitazione del traffico, e relativamente anche ad una lunga serie di altri fattori.

La fruibilità urbana, che impiega, per scelta storica dell'Osservatorio, descrittori quali la disponibilità di piste ciclabili e la superficie di verde pubblico fruibile, ha positivamente risentito delle politiche sul traffico e di rigenerazione degli spazi verdi.

L'evoluzione della situazione dei rifiuti urbani, da sempre un tema storicamente critico per le grandi città, rappresenta per Milano un punto di eccellenza: la produzione dei rifiuti non è sostanzialmente aumentata nel lungo periodo; si incrociano più fattori, alcuni dei quali in apporto ed altri in diminuzione, come: l'andamento dei consumi, la terziarizzazione della città e l'aumento della popolazione fluttuante, le politiche sugli imballaggi.

L'incremento della raccolta differenziata, ormai di livello di eccellenza nel panorama delle grandi città, con un livello di circa il 50% sul totale dei rifiuti urbani raccolti, vede una convergenza di concause quali, da un lato, l'aumento dei servizi offerti e, dall'altro, un miglioramento dell'atteggiamento dei cittadini.

L'Osservatorio e la Salute

Il profilo della popolazione milanese negli ultimi 25 anni è profondamente cambiato: un andamento molto variegato relativamente al numero e pattern sociale dei residenti, l'innalzamento dell'età media della popolazione storicamente residente,

l'apporto alla popolazione totale di provenienze estere, la dinamica dei servizi sanitari e socio-assistenziali sono alcuni dei fattori incidenti di maggiore evidenza.

Un'interpretazione dei dati utilizzati da 25 anni dall'Osservatorio non è di conseguenza univoca: diversi sono i driver che caratterizzano vari intervalli temporali di questo lungo periodo.

La valutazione di sintesi finale per l'area, positiva, vede però un panorama non univoco dei singoli indicatori presi in considerazione; particolare attenzione andrà riservata, in futuro, dall'Osservatorio nel decidere se e come, nel rispetto della continuità delle serie storiche prese in considerazione, aumentare la risoluzione degli indicatori impiegati per trattare il tema della salute, per rendere conto di elementi considerati di minore rilievo all'inizio delle proprie attività, molti anni fa, per conferire maggiore valore interpretativo e di sintesi a questo indicatore d'area

Conclusioni

Il valore delle attività dell'Osservatorio nell'interpretare i temi di Ambiente e Salute, è estremamente elevato e offre un quadro di sintesi congruente con approfondimenti settoriali effettuate da numerosi autorevoli soggetti: la qualità dell'ambiente nella città di Milano sta migliorando.

Occorre comunque, ancora una volta, ricordare che le valutazioni relative all'area ambientale, così come relativamente ad altre aree, non devono essere considerate semplicemente come descrittive del tema specifico, ma concorrono a formare una valutazione complessiva della qualità della vita a Milano, seppur basata sulla scelta di indicatori, e di rapporti di pesatura tra i vari indicatori, di tipo soggettivo.

La lunga storia dell'Osservatorio, i numerosi confronti avvenuti in questi anni e gli approfondimenti degli esperti che continuamente contribuiscono al suo sviluppo garantiscono comunque robustezza alle sue conclusioni e mettono nelle mani dei Cittadini e dei Decisori di Policy uno prezioso strumento di sintesi.

Cosa è stata Milano - Cosa è cambiato a Milano - Cosa potrà diventare

Nel 1942 il Cav. Otello Busetti, editore delle prime carte topografiche pieghevoli di Milano, che contenevano anche legenda ed indicazioni stradali in riferimento alla viabilità dei mezzi pubblici, oltre a cenni storici ed artistici di chiese, monumenti, musei, parchi, ecc., in apertura della sua “Guida Generale della Città di Milano” scriveva: *“Milano, instancabile nel suo lavoro, inesauribile nelle sue iniziative, incrollabile nel suo patriottismo, è stata la città dell’intervento”*. E nella prefazione indicava quanto segue: *“...perseverando arrivi! A poco a poco, ma con movimento costante e sempre più accelerato. Camminare, costruire... Per fare opera saggiamente economica e duratura bisogna lavorare e provvedere non tanto per le necessità attuali di una città, quanto specialmente per quelle che seguiranno fra cinquant’anni almeno. Adoriamo il lavoro che dà bellezza e l’armonia della vita, non solo quello che aumenta la possibilità del nostro benessere materiale. Lavoriamo tutti con spirito fervido e con cuore alacre”*.

Milano, la città del cambiamento, instancabile, che chiede testa e cuore a chi la vive e ci lavora.

Progettare la città per il futuro permette ad un centro urbano di vivere il cambiamento ma soprattutto di anticiparlo e anche di condizionarlo. Per anni Milano è rimasta assopita da questo punto di vista, quasi ferma rispetto ad una Europa che cambiava ed in alcuni casi veniva rivoluzionata dalla storia, come accaduto a Berlino, per esempio, con la caduta del Muro.

Negli ultimi 25 anni si è assistito ad un crollo del mercato immobiliare e poi ad una anomala ripresa, con parametri “drogati” da prezzi altissimi e prodotti non adeguati, con esagerato accesso al credito, con immissione sulla piazza di troppo prodotto per un’offerta di molto superiore alla domanda. La velocità con cui sono poi cambiate le normative di riferimento – basti pensare a quelle in materia di certificazioni e risparmio energetici – hanno reso “vecchi” immobili di nuova costruzione che, in meno di 5 anni e con ancora molte unità invendute, risultavano già superati. Per anni si è costruito invece di riqualificare, seppure con attenzione alla persona ed all’ambiente, ma immettendo sul mercato troppa offerta. Il sistema fiscale e molte norme (in quanto favorevoli o sfavorevoli, a seconda delle situazioni) hanno condizionato molto le scelte delle imprese del settore e degli investitori. Dopo un significativo successo nei confronti di investitori stranieri con grandi disponibilità (russi, arabi, americani,

per esempio) che hanno rilevato molte proprietà (pagando a prezzi vertiginosi ubicazioni privilegiate) sia ad uso personale che come impresa (basti pensare al mercato delle proprietà alberghiere ed a catene di negozi), si è assistito ad una prudente frenata dovuta soprattutto ad un sistema fiscale non favorevole e a prodotti non conformi ai prezzi richiesti.

Oggi Milano si sta nuovamente aprendo al mercato immobiliare con proposte di qualità e innovative, sia in ambito abitativo che di impresa, con la speranza che un sistema fiscale idoneo rappresenti un ulteriore incentivo per tutti, anche per il single o per la famiglia che possono tornare ad investire nel mattone perché credono nella città e vogliono viverla. Il flusso migratorio verso la campagna o comunque verso altri contesti urbani si è da qualche anno fermato a favore della permanenza o del ritorno in città, complici certamente anche gli elevati costi dei trasporti ma sicuramente per una consapevolezza dell'evoluzione urbana e sociale di Milano. In molti contesti si stanno privilegiando le fasce più giovani mentre comunque la città si adegua all'allungamento dell'età media dei propri cittadini. Per essere trasversali a tutte le fasce di età si deve investire nel verde urbano, nel preservare e potenziare i parchi, nel renderli sempre più centri aggregativi e di intrattenimento.

La trasformazione urbana e quella sociale di una grande metropoli (o anche di un piccolo centro abitato) sono strettamente connesse e l'una influenza inevitabilmente l'altra con una reciprocità che deve trovare equilibrio, armonia e rispetto. La città cambia se e come cambia la società, la società cambia e modifica i propri costumi laddove ci sono cambiamenti urbani.

Alcuni processi a Milano sono ancora in atto, si pensi per esempio agli adeguamenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche e alle esigenze di internazionalizzazione. È in corso una trasformazione che tocca sia l'aspetto abitativo che quello commerciale e dei servizi al fine di adeguarsi alle richieste contingenti ma anche per diventare sempre più attrattivi con uno sguardo al futuro.

Parliamo di internazionalizzazione.

Insedimenti di etnie, mobilità del lavoro, connessioni internazionali del mondo universitario, turismo non più solo d'affari, moda e design (Italian Style): alcuni dei più eclatanti fenomeni che stanno rendendo Milano una città sempre più internazionale che deve necessariamente rispondere prontamente alle esigenze e diventare attrattiva con novità, laddove città come Londra sono avanti di parecchi anni e Paesi come la Germania (e altri Paesi nordici) stanno dimostrando modernità, flessibilità e vivacità spesso inaspettate.

Milano è una città concentrica, per anni si è pensato alla riqualificazione delle periferie, al decentramento delle attività lavorative e degli intrattenimenti, agli sviluppi di grandi centri commerciali e poli multifunzionali (cinema multisala, per esempio)

in aree satellite e si è ottenuto un impoverimento drastico del centro con il rischio di perdita anche di significative identità storiche. Con i DUC si stanno rivalutando molti quartieri, con interventi come piste ciclabili, riqualificazione dei parchi e del verde urbano, ZTL, nuove linee dei trasporti di superficie e non, poli tematici (come aree dedicate al design, alla moda, zone della movida con alta concentrazione di locali, ecc.) e con l'organizzazione di eventi artistico-culturali, gastronomici e sportivi. La Città Metropolitana sfalderà un po' questa concentricità di Milano, portando risorse ed attenzione verso aree che oggi sono "la periferia del centro" e che così un domani diventeranno "il centro della periferia". Ma il cuore pulsante della città resterà sempre e comunque il Centro, allargato alla prima Cerchia dei Bastioni.

Vediamo dal punto di vista immobiliare cosa è cambiato e sta cambiando nel Centro di Milano.

Il Centro città sta vivendo oggi un momento unico e straordinario per la significativa quantità (e qualità) di interventi di riqualificazione e di trasformazione dei prossimi anni: alcune operazioni coinvolgeranno singoli immobili che hanno la peculiarità di non essere isolati ma, grazie alla propria collocazione, avranno come conseguenza la ridefinizione di intere porzioni urbane; i 7 scali che lambiscono la città saranno oggetto di progetti di rigenerazione del tessuto urbano con l'innesto di nuove funzioni e l'espansione di un territorio ormai saturo e congestionato.

Milano è da sempre una città in movimento che si rinnova continuamente tuttavia nell'ultimo anno (anche grazie all'EXPO) ha finalmente adottato un approccio sistemico alla propria trasformazione, molti progetti hanno conferito un nuovo volto alla città, grazie ad interventi infrastrutturali ma anche a numerose operazioni da parte di privati. Oggi Milano è certamente più vivibile ed è oggetto di grande interesse da parte degli investitori internazionali che indagano opportunità di business non solo a scopo speculativo ma con obiettivi di sviluppo e valorizzazione a medio termine.

Sempre in tema di immobili, parlando di nuove costruzioni o ristrutturazioni, stanno cambiando i gusti con un ritorno a spazi più tradizionali e con grande attenzione alla qualità della vita: tornano le cucine spaziose (ambiente prettamente familiare, più sacrificato negli ultimi anni con angoli cottura o cucina all'americana a favore di grandi soggiorni), le camere tornano ad essere ampie; grande attenzione per i bagni (benessere e cura della persona) e per balconi e terrazzi che vengono vissuti come prolungamento degli spazi interni (in quanto pertinenza di cucine e soggiorni con ampiezza sufficiente per permettere l'allestimento con arredi). Nei contesti condominiali si tende a creare spazi comuni atti alla socializzazione (che era un tempo tipica delle vecchie case di ringhiera), concetto riprodotto ricavando ambienti condominiali in condivisione per incontri, svago e

tempo libero; la digitalizzazione e la “portabilità” delle abitudini (cellulari, wifi e utilizzo di notebook e palmari, per esempio) rende superflui gli ambienti adibiti a studio. Nuove forme dell’abitare, insomma, che raccontano la vita delle persone.

Fermento e non frenesia, quindi ricchezza e desiderio di movimento, creatività, innovazione, sempre preservando la tradizione e la storia. Qualche esempio: la riqualificazione di aree come quella dei Navigli; la realizzazione di Fondazioni e Musei anche in zone più decentrate (si pensi, ad esempio, alle Fondazioni Prada e Bracco o al Mudec); l’ampliamento e la diffusione - anche con distretti distaccati - dei Poli Universitari; il potenziamento dei collegamenti urbani ed extraurbani; l’avvio di progetti per la rivitalizzazione del centro che deve tornare ad essere abitato.

Per chiudere riprendendo il paragrafo di apertura, se davvero una città va progettata almeno per i 50 anni a venire, l’augurio è che EXPO sia realmente la prefazione di una nuova pagina ancora da scrivere... proprio come diceva il Cav. Otello Buseti, mio bisnonno...

Stampa
Tipografia Litografia A. Scotti Srl – Cornate d’Adda – MB

Finito di stampare nel mese di novembre 2015

Un gentile ringraziamento a

Magda Antonioli Corigliano

Alberto Colorni

Giampaolo Nuvolati

Marco Ponti

Paolo Redaelli

Giuseppe Sgorbati

Beatrice Zanolini