

Lotto 191 Zama/Salomone: una storia "istruttiva"

Da un aggiornamento sui progetti in atto di competenza dell'assessorato Casa e Piano quartieri, presentati nel corso di una Commissione municipale, veniamo a conoscenza di un nuovo Accordo di programma per l'attuazione del Programma di Recupero Urbano del quartiere Zama/Salomone. Programma "antico" ormai, che ora si vuole recuperare con un nuovo progetto.

Grazie all'assessore municipale Marco Cormio, che ha seguito negli anni le vicende, e alla documentazione che ci ha fornito, ricostruiamo in sintesi la lunga storia del Lotto 2MI/191 denominato Zama/Salomone: una vasta area all'interno dell'ex Campo volo Taliedo di 72mila metri quadrati di superficie, di cui 51mila già di proprietà del Comune di Milano, che solo a fine 1998 acquisiva la restante parte dal Demanio dello Stato. Una storia sicuramente istruttiva.

Negli anni Ottanta, il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare aveva il compito di individuare i lotti edificabili e già nel primo piano consortile scaduto nel 1991 aveva previsto il lotto Zama-Salomone come area per realizzare un piano di edilizia popolare (Lotto 191), su un'area però che non era tutta di proprietà comunale.

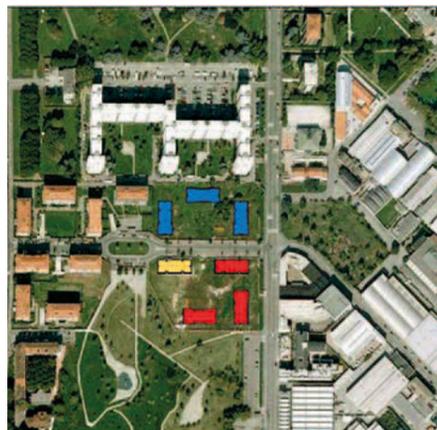
Nel 1993 il Lotto viene confermato e vi sono localizzati interventi vari di edilizia pubblica da realizzare da parte di Aler Milano e di un gruppo di cooperative edilizie e imprese di costruzione.

La convenzione per la concessione in diritto di superficie delle aree per 90 anni viene approvata nel febbraio 1999 dalla Giunta comunale.

Mentre cooperative e imprese realizzano i loro interventi di edilizia convenzionata e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apertura delle nuove vie Norico e Berlese, l'area

in diritto di superficie di ALER di circa 16mila mq resta ferma e diventa fonte di degrado.

In base all'Accordo di Programma fra Regione Lombardia, Aler e Comune di Milano dovevano essere realizzati 84 alloggi di edilizia sovvenzionata, 78 alloggi di edilizia convenzionata e 24 alloggi destinati alle Forze dell'Ordine per un totale



di 56mila metri cubi assegnati.

Sulla base della Convenzione del 1999 Aler versava al Comune di Milano poco più di 2 milioni e 800mila euro quale onere cauzionale, mentre Regione Lombardia stanziava a favore dell'ente quasi 12 milioni e mezzo di euro per la realizzazione dell'intervento.

La mancata apertura dei cantieri fu giustificata da Aler per gli alti costi dovuti alle opere di bonifica (in effetti quell'area aveva ospitato autodemolitori o autoparchi...). Dei 12 milioni di finanziamento ne sono stati spesi circa 6 per l'ac-

quisizione dell'area, le opere di urbanizzazione, le spese tecniche, le indagini ambientali e una piccola parte di bonifica dei terreni. Per completare l'opera di bonifica sarebbero state stimate spese pari a 4.130.000 euro, che però non sono state fatte.

Non si conosce peraltro la fine degli ulteriori 6 milioni del primo finanziamento che potevano servire per il completamento della bonifica e l'avvio di un primo comparto, in base alla modifica

C'era una volta...

la **Legge 167 del 1962**

per la realizzazione di programmi costruttivi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

della prima Convenzione. Infatti, visto lo stallo, il nuovo accordo fra il Comune e la Regione del dicembre 2012 prevedeva che Aler costruisse solo un comparto di 98 alloggi a canone sociale sull'area bonificata e appaltasse a terzi la realizzazione degli alloggi di edilizia convenzionata agevolata. Ma Aler aveva poi dichiarato di non avere le risorse per dar luogo al nuovo accordo.

Arriviamo a fine 2017, quando una Cabina di Regia fa di nuovo il punto della situazione, valutando più possibilità, fra cui la riallocazione sull'Accordo di Programma Zama-Salomone dei 14 milioni di euro recuperati da altri Accordi non attuati nel quartiere di Ponte Lambro, possibilità poi saltata per un ricorso.

Arriviamo all'oggi: nella presentazione fatta in

Commissione municipale si dice che, data l'esigenza di attivare un processo di rigenerazione urbana e di inclusione sociale, si promuove la previsione di un intervento di edilizia convenzionata agevolata in locazione e vendita, in particolare:

- edilizia convenzionata agevolata in locazione (pari almeno al 50% della SL (Superficie Lorda) realizzabile);

- edilizia convenzionata agevolata in vendita (massimo il 50% della SL realizzabile);

- funzioni compatibili, ovvero per servizi commerciali di vicinato, massimo 10% e spazi comuni a supporto delle residenze.

Sono previsti complessivamente 18.666 mq di SL in edifici che variano dai 6 agli 8 piani.

ALER avvierà una manifestazione di interesse prodromica alla successiva procedura di partenariato pubblico-privato per l'individuazione di un operatore economico a cui cedere il diritto di superficie dell'area, per il completamento delle bonifiche e dell'intervento di edificazione.

L'operatore individuato dovrà: provvedere all'esecuzione, a propria cura e spese, di tutte le opere di bonifica necessarie; realizzare l'intervento di edilizia residenziale; versare ad ALER il corrispettivo a suo tempo versato per la concessione dell'area in diritto di superficie; versare al Comune di Milano il corrispettivo dovuto per gli oneri di urbanizzazione aggiornati.

Non ci resta che sperare che partano presto le procedure per la manifestazione d'interesse e per l'individuazione di un operatore economico interessato e in grado di portare finalmente a termine la riqualificazione di quell'area, chiudendo una lunga storia costellata da errori e inadempienze.

S.A.



foto: essebi@2022



IL FALCO PELLEGRINO FALCO PEREGRINUS

È uno dei più formidabili predatori dell'aria. Il suo nome deriva dal cappuccio e dalle parti superiori grigio blu ardesia, che ricordano la mantella indossata dai pellegrini che nel Medioevo attraversavano l'Europa. Le parti inferiori sono invece chiare barrate di grigio; i giovani sono marroni con striature verticali. La caratteristica tipica della specie è il "mustacchio" un bassetto scuro che si prolunga dall'occhio fino sul collo, mentre di colore giallo sono il becco, l'anello attorno all'occhio e le zampe. Come è consuetudine tra i rapaci, la femmina

è circa un terzo più grande del maschio e la sua apertura alare raggiunge i 110 cm e il peso è di circa un chilogrammo.

Il Falco pellegrino è presente in tutto il mondo, fatta eccezione per le zone polari e l'Islanda. Vive in tutti gli ambienti in cui siano presenti ampi spazi aperti dove cacciare e i territori di caccia variano dai 40 ai 200 km quadrati e nidificano in zone rocciose con pareti a picco.

I falchi pellegrini sono fedeli per tutta la vita; ogni anno si corteggiano e si riproducono e la femmina depone da 2 a 4 uova che verranno covate da en-

trambi. La schiusa avviene dopo circa 33 giorni e i pulcini, del peso di circa 40 grammi, ricoperti di un candido piumino, grazie alle prede portate dai genitori, cresceranno del 300%! Questi agili predatori possiedono una straordinaria abilità di volo, in picchiata raggiungono velocità incredibili: superano i 300 km all'ora! Nel secolo scorso, l'impiego del DDT, un potente insetticida utilizzato in agricoltura, ha portato la specie a rischio di estinzione: questo veleno, ingerito attraverso le prede che l'avevano assunto, provocava forti alterazioni nello sviluppo delle uova dei falchi. Fortunatamente, con la messa al bando del DDT nel 1972 e molte introduzioni di soggetti riprodotti in cattività, i falchi pellegrini si sono ripresi numericamente e hanno dimostrato di sapersi adattare con successo anche all'ecosistema urbano, dove si nutrono soprattutto di uccelli molto diffusi, come storni e piccioni, e nidificano sugli edifici più alti, che ricordano le pareti a strapiombo, alle quali sono abituati in natura. Proprio mentre state leggendo questo articolo, Gio & Giulia, la coppia di falchi pellegrini che dal 2014 abita a 125 metri di altezza in cima al grattacielo Pirelli, sta covando 4 uova. Come lo sappiamo? Perché in corrispondenza del nido artificiale sono state posizionate due webcam che permettono di osservare in diretta *streaming*, 24 ore su 24, la loro vita e la nascita dei pulcini è attesa per la metà di aprile. Per seguire questo "grande fratello" milanese basta collegarsi al sito di Regione Lombardia.

Ringraziamo per i disegni Silvia Rocchi, Egle Restivo e Giulia Legnani sotto la guida dei prof. Aura Zecchini e Massimo di Mauro del Liceo Artistico di Brera.

Se ne vedete o notate i loro nidi, cercate di scattare una foto, inviandola attraverso il sito [!\[\]\(e2a6b4bae6b82cf7b2468d27b5ff76c0_img.jpg\)](http://www.guar-</p>
</div>
<div data-bbox=)



da.mi.it o via mail a marinova@rocketmail.com con data e indirizzo dell'avvistamento. Le vostre osservazioni entreranno a far parte del database di GuardaMI.

Marina Nova

