

PRIME OSSERVAZIONI IN MERITO ALLA PROPOSTA DI ACQUISTO DEL GRATTACIELO
PIRELLI.

La scelta della sede Regionale nell'ex Centro Direzionale venne decisa dal Consiglio Regionale in data 3 Aprile 1975 (vedasi documento n. 4.1) a seguito di valutazioni avvenute ad ogni livello ed a proposte sintetizzate dalle allegare relazioni del Comitato Tecnico-Consultivo appositamente incaricato (vedasi documenti n. 4.2 e n. 4.3).

Per cause indipendenti dalla volontà della Regione la possibilità insediativa del palazzo regionale sull'area prescelta risulta tuttora in fase di stallo.

Amnesso che il Comune accolga le osservazioni formulate dalla Regione e che il Consiglio di Zona receda dalla sua attuale negazione alla delibera di adozione della variante al P.R.G., i tempi di esecuzione della Sede sono prevedibili in 5/6 anni dalla disponibilità dell'area.

Nel frattempo però la già precaria organizzazione regionale subirebbe un ulteriore peggioramento.

Nell'intento di accelerare i tempi è stata presa in esame l'offerta di acquisto del Grattacielo Pirelli per la sede della Giunta Regionale senza peraltro soprassedere alla proposta di utilizzare l'area ex-Varesine - di proprietà delle Ferrovie dello Stato, che già si sono manifestate favorevoli alla cessione alla Regione - quale Sede del Consiglio Regionale, nel qual caso - data la minore volumetria necessaria - sono da ritenersi superabili gli ostacoli finora frapposti dal Comune e dal Consiglio di Zona.

In proposito si segnala che la breve distanza - 300 mt. circa - che intercorre tra le due aree (Pirelli ed ex-Varesine) non porterà alcun nocumento ad una buona organizzazione di tutti gli uffici regionali.

Le considerazioni che si possono avanzare sulla proposta di acquisto del Grattacielo Pirelli sono diverse ma, nel caso, vanno ricondotte ai due aspetti essenziali:

- l'idonea sistemazione di servizi regionali
- la congruità economica dell'operazione.

Per una obiettiva valutazione viene presentata una prima documentazione che, si spera, possa essere sufficiente per avviare concretamente la trattativa.

Come premessa alle considerazioni essenziali innanzi definite si osserva quanto segue:

- 1) - il "Grattaciolo Pirelli" rappresenta indubbiamente una immagine di notevole prestigio quale sede regionale, le caratteristiche dell'edificio non contraddicono alla sede di un Istituto moderno qual è la Regione.
- 2) - L'insediamento degli uffici regionali, nel modo e secondo i criteri della allegata documentazione, costituiscono circostanza ideale per un serio tentativo di riorganizzazione delle strutture operative della Regione considerate anche le implicanze prodotte dalla attuazione della Legge 382 e le dimensioni ormai chiaramente delimitate dalle funzioni prevalenti di indirizzo, coordinamento e programmazione. Sotto questo profilo sembra opportuno cogliere questa occasione per dare alla struttura una organizzazione coerente coi compiti anzidetti.
- 3) - L'ubicazione degli uffici regionali nel "Grattaciolo" non smentisce il deliberato del Consiglio Regionale del 3 Aprile 1975 che prevedeva la sede unica dei servizi regionali in area dell'ex-Centro Direzionale cui il "Grattaciolo Pirelli" appunto appartiene.

Per quanto attiene, in particolare, le considerazioni necessarie a valutare la idonea sistemazione dei servizi regionali e la congruità economica dell'operazione, si prendono in esame qui di seguito:

- 1) - L'organizzazione degli spazi-lavoro:
 - a) - al fine di ottenere economie di gestione, devono essere rispettate rigorosamente le proposte presentate (allegati n. 5 e 6). Le eventuali modifiche devono tener conto dei costi complessivi ed individuali per ogni spostamento.
 - b) - In proposito occorre considerare che, qualora venisse accolta la proposta di disporre i posti-lavoro nel modo indicato, certamente verrebbero a cadere le obiezioni che sono state mosse mettendo a confronto la struttura privata con quella pubblica, dal momento che gli standard spazi-posti lavoro rispecchierebbero pressochè gli indici usati nell'industria privata, con gli ovvi adattamenti al particolare servizio pubblico. (media 15,1 mq/persona - vedi allegato 5.1).
 - c) - Il "grattaciolo", più che come un palazzo, deve essere considerato come una macchina complessa, per cui solo con una regolamentazione rigida e col rispetto rigoroso di tale regolamentazione si può ottenere vantaggio dell'organizzazione e contenimento dei costi globali. (attuali mq/persona da minimo 22,89 a massimo 54,35 - vedi allegato 4.4).

- d) - Anche per quanto attiene l'offerta del fabbricato (garages) in Via Fabio Filzi di cui al punto b) della lettera Pirelli in data 28/12/77, dovrà essere seguito, con gli stessi criteri economici di gestione suggeriti per il "grattacielo".
- 2) - Gli aspetti relativi alla ubicazione del "grattacielo":
- a) - L'accessibilità del palazzo é vantaggiosa perchè è direttamente collegato alle Stazioni Centrale e Garibaldi delle FF.SS. e indirettamente con le Ferrovie Nord.
 - b) - E' direttamente collegato con la Metropolitana e con numerose linee tramviarie ed automobilistiche urbane ed extra urbane.
 - c) - E' rapidamente raggiungibile dagli aeroporti di Linate (25 minuti) Malpensa (40 minuti) e con le autostrade attraverso la tangenziale (20 minuti).
- 3) - I servizi integrativi ed i supporti esistenti o comunque disponibili:
- a) - Servizio mensa predisposto per 600 posti.
 - b) - Infermeria.
 - c) - Auditorium per n. 600 persone.
 - d) - Servizio postale interno.
 - e) - Possibilità di inserire il servizio di Tesoreria.
 - f) - Centralino telefonico già funzionante con teleselezione passante e possibilità di servizio di totalizzazione delle telefonate mediante computer.
 - g) - Impianto telex.
 - h) - Locali adibiti a negozi che potranno essere utilizzati dalla Regione per mostre-esposizioni-attività di divulgazioni e promozionali (n. 8 negozi attuali - molto ampi).
- 4) - Con riferimento alle proposte di organizzazione dei posti-lavoro indicate negli allegati, si segnala che il "grattacielo" può accogliere 2001 addetti secondo gli standard indicati e verificati nella dislocazione ufficio per ufficio secondo le necessità attuali (la rappresentazione grafica impotizza 2185 posti-lavoro). Se si considera che i dipendenti della Giunta Regionale e dei servizi collegati e dipendenti attualmente in servizio a Milano sono 1402 (vedi allegato 4.4) si desume, che l'integrale e corretta utilizzazione offre le seguenti alternative:

- a) - Aumento dello standard per spazi-lavoro e integrazione con ulteriori spazi comuni. Possibilità di aumento dell'organico.
- b) - Insediamiento di strutture o servizi di Enti, Aziende ed Organizzazioni dipendenti, parallele, o a partecipazione regionale.
- c) - Eventuale insediamento degli uffici e servizi del Consiglio Regionale.

Le alternative esposte richiedono evidentemente ulteriori approfondimenti, anche sotto il profilo dell'opportunità tecnica e politica.

- 5) - Le spese sostenute dalle Industrie Pirelli per la conduzione del complesso immobiliare negli anni 1976 e 1977 (escluso il garage)

	<u>1976</u>	<u>1977</u>
- per condizionamento e riscaldamento	300.000.000	350.000.000
- per vigilanza e portierato	210.000.000	250.000.000
- per ascensori	85.000.000	100.000.000
- per manutenzione programmata	85.000.000	100.000.000
- per spese condominiali	60.000.000	70.000.000
- atrio, piazzale, giardini	60.000.000	70.000.000
- per servizio asportazione rifiuti	<u>20.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
complessivamente	<u>820.000.000</u>	<u>965.000.000</u>

I costi medi riferiti al 1976 risultano:

- per mq di superficie $\frac{820.000.000}{35276} = \text{L. } 23.245=$
- per posto lavoro $\frac{820.000.000}{2001} = \text{L. } 409.797=$

notevolmente inferiori alle spese medie sostenute dalla Regione nello stesso anno per gli stabili affittati in Milano che sono rispettivamente di L. 43.382 e di L. 1.298.694 (vedi allegato n. 4.4)

29 Dicembre 1977.