

REPORT MILANO

numero
06

La casa popolare

L'edilizia residenziale pubblica del Comune di Milano



AIM

Associazione
Interessi
Metropolitani

REPORT --- MILANO

numero

06

La casa popolare

Interventi di:

Maria Antonietta Breda

Stefano Cetti

Francesca Cognetti

Simone Dragone

Giordana Ferri

Giuseppina Incorvaia

Alessandro Maggioni

Luca Montani

Gabriele Rabaiotti

Chiara Rizzica

Rossana Zaccaria

con approfondimenti di Roberta Casciano, Angelo Foglio, Irene Garbato
e le interviste di Carlo Berizzi a Mario Gaeta e Giovanni Para

Questo numero di **REPORT MILANO** è stato
prodotto con il supporto e il contributo di:

UN PROGETTO DI



DIRETTORE

Carlo Berizzi

COMITATO SCIENTIFICO

Alessandro Balducci
Paolo Mazzoleni
Luca Montani
Emilia Rio
Luisa Toeschi
Pier Giuseppe Torrani
Gianni Verga

GRUPPO DI COORDINAMENTO

Carlo Berizzi
Susanna Conte
Giuseppina Incorvaia
Federica Mameli
Antonella Minetto
Massimo Tiano
Lorenza Torrani

NUMERO 06 A CURA DI

Carlo Berizzi

COORDINAMENTO, RICERCA E GRAFICA

Giulia Menestrina

FOTOGRAFIE

Stefano Anzini: pag. 76
Caterina Bona: pagg. 7, 21
Maria Antonietta Breda: pagg. 34, 36, 37
Leonardo Brogioni: pag. 61
Santi Caleca: pagg. 10, 25, 41
Comune di Milano: pagg. 52, 54, 63
Andrea Martiradonna: pag. 73
Daniele Portanome: pag. 74
Paolo Riolzi, courtesy MAB Arquitectura: pagg. 11, 41, 42, 68
Pietro Savorelli: pag. 51
Zimmermann fotografie: pagg. 6, 43, 50

EDITORE

Vicolo del Pavone_Castelnuovo Scriveria (AL)

Milano 2021

AIM – Associazione Interessi Metropolitan
Via San Vincenzo 13 – 20123 Milano
www.aim.milano.it

AIM è un'Associazione culturale no profit fondata nel 1987 che coinvolge banche, imprese ed enti per promuovere attività di ricerca e progetti che sostengano Milano e la sua area metropolitana nello sviluppo economico, sociale e culturale. Le sue linee di azione sono la realizzazione di progetti nel campo della cultura, della società, dell'arte e del territorio, la promozione di quest'ultimo e dei suoi caratteri specifici, lo studio e la ricerca sulla realtà milanese e le sue peculiarità ed esigenze. Centinaia le occasioni di dibattito, studio e confronto, sulla città, i suoi valori, i suoi possibili futuri, il tutto condotto in collaborazione con le più importanti istituzioni milanesi. Sono oltre cento le pubblicazioni prodotte che ripercorrono il cambiamento di Milano, le sue capacità innovative, le linee di sviluppo percorribili e l'impatto dell'Europa sulle amministrazioni locali e sull'area metropolitana.

I soci di AIM:



La fiducia è una casa seria



- COLLANA REPORT MILANO:**
1_RIAPRIRE I NAVIGLI
2_IL TELERISCALDAMENTO
3_MILANO FULL ELECTRIC
4_MILANO E LA SUA FIERA
5_L'IMMIGRAZIONE FEMMINILE A MILANO
6_LA CASA POPOLARE

I NUMERI PRECEDENTI DI REPORT MILANO SONO DISPONIBILI SUL SITO WWW.AIM.MILANO.IT

ADOTTA UN REPORT

REPORT MILANO È UN'INIZIATIVA DI AIM CHE VUOLE PROMUOVERE LA CONOSCENZA DEI PROGETTI E DELLE SPECIFICITÀ DEL SISTEMA MILANO, APPROFONDENDO I TEMI DELLO SVILUPPO DEL TERRITORIO, DELL'AMBIENTE, DELL'ECOLOGIA, E DEL SISTEMA ECONOMICO E CULTURALE.

È POSSIBILE PROMUOVERE UN NUMERO SU UN TEMA SPECIFICO SOTTOPONENDO ALLA REDAZIONE DI AIM, ADOTTANDO UN REPORT E SOSTENENDONE PARZIALMENTE LE SPESE. PER INFORMAZIONI SCRIVERE A: NEWS@AIM.MILANO.IT

- 06 LA CASA (E UNA CITTÀ) PER TUTTI**
Introduzione di Carlo Berizzi
- 08 LA CASA POPOLARE A MILANO**
di Gabriele Rabaiotti
- 12 LA NORMATIVA**
di Giuseppina Incorvaia
- 14 MAPPA**
- 16 LO SCENARIO ATTUALE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**
di Francesca Cognetti
- 22 CRONOLOGIA**
- 26 LA STORIA DELLA CASA POPOLARE MILANESE**
di Maria Antonietta Breda
- 38 LE AZIONI DEL COMUNE DI MILANO PER LA RIGENERAZIONE URBANA NEI QUARTIERI POPOLARI**
di Chiara Rizzica
- 41 I CONCORSI ABITARE A MILANO**
di Angelo Foglio
- 43 QUARTIERI CONNESSI**
di Angelo Foglio e Irene Garbato
- 44 ESPERIMENTI DI RIGENERAZIONE A GORLA E CORVETTO**
di Roberta Casciano e Chiara Rizzica
- 46 L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO**
di Roberta Casciano
- 47 FOCUS AMBIENTE 2020**
- 48 LA COMPONENTE SOCIO-DEMOGRAFICA**
- 49 MM GESTIRE LE CASE DI TUTTI, CON TUTTI**
di Stefano Cetti
- 51 I PROGETTI PER LA COMUNITÀ DI INQUILINI**
- 52 SCHEDE DI APPROFONDIMENTO**
Laboratorio Sociale Giuffrè Villani - La finestra sul cortile - Reaction! - Centri Estivi Diffusi - Segnali dal Territorio - Manuale per l'abitare consapevole
- 56 POP! ABITARE VOCE DEL VERBO POPOLARE**
di Luca Montani
- 57 LA GESTIONE DELL'EMERGENZA COVID**
- 58 INTERVISTA A MARIO GAETA**
- 63 INTERVISTA A GIOVANNI PARA**
- 66 L'EUROPA E IL PIANO NEXT GENERATION EU**
di Rossana Zaccaria
- 70 LA CASA SOCIALE**
di Giordana Ferri
- 75 LA CASA COOPERATIVA**
di Alessandro Maggioni
- 77 UNA NUOVA CULTURA DELLA CURA**
di Simone Dragone
- 78 ELENCO DEGLI AUTORI**

LA CASA (E UNA CITTÀ) PER TUTTI

L'idea di promuovere un numero di Report Milano sulle case popolari nasce da una proposta di MM S.p.A., uno dei soci di AIM, che dalla fine del 2014 gestisce il patrimonio immobiliare residenziale del Comune di Milano. Il Report affronta il tema ripercorrendone la storia, inquadrandolo all'interno delle diverse strategie di accesso alla casa per tutti, definendone la consistenza e analizzando le azioni e i progetti atti ad elevare al loro interno la qualità della vita. Vi è anche la volontà di approfondire la questione degli alloggi pubblici mettendo da parte una serie di pregiudizi che emergono dai diversi strumenti di informazione dove episodi di cronaca restituiscono spesso un'immagine distorta e fuorviante della vita nei quartieri popolari.

Alla base di tutto c'è la constatazione che nelle case popolari vive circa il 10% della popolazione milanese; un dato molto alto che ci fa capire come la casa popolare debba essere considerata all'interno delle strategie di crescita e sviluppo della nostra città, ma anche un punto da cui ripartire. Molte delle questioni

urbane più attuali, come i temi della rigenerazione urbana, del recupero delle periferie, della città dei quartieri, della città dei servizi a 15 minuti e della città inclusiva, sono strettamente connesse o dipendono anche dalle azioni che sono state e che saranno intraprese sul patrimonio delle case popolari. Ad esse si affianca anche il tema più generale dell'housing sociale, ovvero quel mercato che tende a garantire l'accesso alla casa per chi, non avendo i requisiti di accesso alle case popolari, non può comunque permettersi alloggi a prezzi di mercato; una questione che apre alla necessità di promuovere un nuovo modello di mercato dell'affitto e una maggiore sinergia tra soggetti diversi, pubblici e privati, in grado di garantire un processo virtuoso ed economicamente sostenibile. Da questo punto di vista Milano ha rappresentato negli ultimi vent'anni un avamposto di ricerca e sperimentazione nazionale per promuovere case accessibili con strategie e processi innovativi in cui, accanto al soggetto pubblico, importante è anche il ruolo che hanno assunto le cooperative edilizie e i fondi di housing sociale.

Due saggi sulla storia e sull'attualità della casa popolare milanese, scritti da Maria Antonietta Breda e Francesca Cognetti anche attraverso mappe, cronologie, dati e diagrammi, definiscono lo stato di fatto e il contesto scientifico di riferimento, mentre la voce dei principali attori che operano per la casa pubblica, dalla direzione casa del Comune di Milano alla Divisione Casa di MM, analizzano strategie ed azioni per rilanciare i quartieri e le comunità residenti. Un testo iniziale di Gabriele Rabaiotti, Assessore alle Politiche Sociali e Abitative del Comune di Milano, e uno conclusivo di Simone Dragone, Presidente di MM S.p.A., cercano inquadrare le criticità e di dare risposte alle questioni e alle sfide a cui, come proprietari e gestori delle case popolari del Comune di Milano, sono chiamati a rispondere. Completano il Report gli approfondimenti sugli aspetti normativi di Giuseppina Incorvaia, dello studio legale Torrani-Incorvaia, e lo sguardo sul mondo dell'abitare sociale di Rossana Zaccaria, Presidente Legacoop Abitanti, di Giordana Ferri, Direttore esecutivo di Fondazione Housing Sociale, e di Alessandro Maggioni,

Presidente del Consorzio Cooperative Lavoratori. Le interviste a Mario Gaeta, presidente del Comitato Inquilini dell'Umanitaria, e Gianni Para, punto di riferimento per gli abitanti delle case di via Tarabella, restituiscono invece un quadro significativo della vita all'interno dei quartieri popolari e delle azioni dei diversi comitati e associazioni per costruire le comunità e fornire servizi; è in questa dimensione che i quartieri popolari esprimono un modo estremamente attuale di "fare città" nel senso più profondo del termine, in cui bisogni, esigenze e aspirazioni dei singoli abitanti si fondono con il luogo in cui abitano. Questo Report vuole essere un segnale forte di rinascita di ambiti a lungo dimenticati e che hanno mostrato negli anni recenti, e anche durante la pandemia, una capacità di trovare soluzioni efficaci in risposta alle questioni urbane più urgenti. Forse la Milano che stiamo immaginando per il futuro, capace di rigenerarsi, più solidale, con servizi localizzati alla scala di quartiere, con luoghi vocati all'inclusione e capace di costruire comunità, può imparare anche da queste esperienze popolari.



Quartiere di via Senigallia



Quartiere di via Ovada

LA CASA POPOLARE A MILANO

i contributi raccolti in questo Report promosso e curato da AIM, restituiscono molti dei diversi sguardi che ci permettono di entrare nella complessità del tema della casa popolare. Forse di non risolverla, quella complessità.

Una questione “plurale”

Non solo il tempo presente snoda, scompone e articola la questione abitativa introducendo nuovi percorsi e programmi di azione (sicuramente meno “massivi” di un tempo e forse per questo più eterogenei e difficili da leggere e restituire), ma anche la storia passata, iniziata nei primi anni del Novecento, è meno semplice e lineare di quanto tendiamo a considerare: fin da subito le “case popolari” non vengono realizzate solo dall’istituzione pubblica, ma si rivolgono a categorie sociali differenti e molto ben definite; non sono popolari in modo indistinto, ma anche economiche, molto economiche, minime, per i senza tetto, etc. Possiamo dire, con qualche ragione, che non è tanto e solo la casa popolare a fare problema, ma che la questione abitativa, almeno nella città di Milano, assume sembianze multiple, difficilmente riducibili, plurali e differenti. A Milano sono le case popolari a segnare un quadro che, come dicevamo all’inizio, si articola nel tempo e nello spazio in forme diverse, non sempre prevedibili, non sempre pianificate dalla mano pubblica. Dentro a questa composizione ricca (non tanto dal punto di vista quantitativo - anche se Milano, come poche altre città, può contare su un patrimonio pubblico ad uso abitativo pari quasi al 10% dell’intero patrimonio presente sul territorio comunale-ma sicuramente dal punto di vista qualitativo) Milano esce dal silenzio che segna il dibattito pubblico sulla casa pubblica, e che dura da quasi venti anni, riportando nella discussione la questione dell’affitto. Nella città oramai matura di fine secolo che ha attraversato due rivoluzioni industriali, che ha reagito con la ricostruzione nei primi decenni del Secondo dopoguerra, che ha trainato lo sviluppo economico e sociale dell’intero paese superando le mura e poi le circonvallazioni fino a raggiungere con le nuove espansioni il confine delle tangenziali, quello che scopriamo innanzi tutto è la perdita di affitto, genericamente inteso.

L’affitto pubblico viene ridotto in seguito alle alienazioni rese possibili dalla legge 560/93, successivamente interrotte e riprese a singhiozzi. Dal 2016 al 2021 il Comune di Milano non ha venduto alcun alloggio pubblico, diversamente da Aler Milano.

- L’affitto privato ha registrato un calo in quanto i proprietari, grandi e piccoli, hanno sottratto appartamenti all’offerta preferendo tenerli vuoti per le paure crescenti legate ai rischi locativi.

- L’affitto equo o accessibile o sostenibile, assicurato prima dalla legge 329/78, poi dai patti in deroga, è stato troppo debolmente riproposto con la legge “Zagatti” (L. 431/98) che ha riformato il regime delle locazioni private introducendo il canale concordato. Ne conseguono riduzioni e contrazioni significative dell’intero comparto. In quindici anni, dalla metà degli anni Settanta alla fine

degli anni Novanta, la Milano esplosiva, scintillante, dinamica ha ridotto drasticamente lo stock presente a vario titolo sul mercato della locazione, passando dal 51% al 34%. Con qualche anno di sfasamento, la popolazione è passata da 1,8 milioni di abitanti a 1,3 con una perdita di circa cinquecentomila persone, in larga parte giovani e famiglie di nuova formazione scomparse nella città infinita delle province lombarde. Riducendo l’affitto, la città si è svuotata e forse indebolita.

All’inizio degli anni Duemila, dopo un tentativo di impiegare le ultime aree pubbliche non edificate per realizzare alcuni nuovi insediamenti popolari - sono gli interventi di *Abitare a Milano 1 e 2*, grazie ai quali in città verranno realizzati poco più di mille alloggi, gli ultimi dei quali assegnati all’inizio del 2017 in via Appennini-Consolini - la riflessione riprende provando a rimettere in discussione proprio la questione dell’affitto.

Come muoversi ora

Solo per contestualizzare il perimetro del campo in cui in quegli anni ci si muoveva, non possiamo dimenticare che nel 1997 chiude il “fondo Gesca”, destinato, fuori dalle turbolenze delle finanziarie, alla costruzione di case popolari, di case pubbliche. Nel 2001, con la riforma del titolo V della Costituzione, la materia abitativa e le relative competenze passano alle Regioni che ricevono i residui del fondo Gesca e vengono chiamate, da quel momento in avanti, a preoccuparsi della programmazione della spesa e degli investimenti per l’edilizia residenziale pubblica con piani triennali (dopo i primi tre piani in Lombardia non si sente più parlare di nulla). Nel frattempo nasce con la Fondazione Cariplo un ragionamento profondo e strutturale sulla questione abitativa e prende il via la prima fondazione dedicata al tema in Italia (la Fondazione Housing Sociale) e il primo fondo immobiliare etico riservato ad investitori istituzionali e orientato allo sviluppo di iniziative abitative per facilitare l’accesso alla casa.

La mano pubblica appare rattrappita: le risorse, tante in pochi anni, vengono gestite dalla Regione in modo discutibile e senza una strategia di medio-lungo termine; il Comune scopre le sue lentezze e le difficoltà crescenti nell’attuare programmi e nel dare seguito alle dichiarazioni e alle intenzioni; lo Stato è uscito di scena e l’Europa non è ancora entrata. Il privato socialmente orientato intravede non solo una necessità, ma anche una opportunità nell’occupare lo “spazio terzo” - tra la casa popolare e quella del libero mercato.

Il mercato privato speculativo non pensa all’orientamento sociale e alla maggiore accessibilità dell’offerta in un contesto in cui si allargano le povertà ed è invece incantato dalla bolla speculativa.

Si sveglierà dall’ubriacatura, frastornato dalla crisi immobiliare esplosa tra il 2008 e il 2010. Sono anni difficili per parlare di casa e ancora adesso, uscendo da considerazioni troppo rapide o troppo semplici o ideologiche, non è semplice fare i conti con un campo di intervento in cui le condizioni, le regole, gli strumenti, lo stesso sistema di attori sono profondamente cambiati.

Il patrimonio pubblico, il solo che possa chiamarsi “casa popolare”, ha bisogno di profonde ristrutturazioni e adeguamenti per poter essere pienamente utilizzato. Nell’ultima consuntiva 2016-2021 si è realizzato il piano di recupero di alloggi sfitti più importante nella storia delle politiche abitative pubbliche comunali: più di 120 milioni di investimento (tutto a carico del bilancio comunale) suddiviso in tre anni per ristrutturare e assegnare 3.000 alloggi comunali. Un patrimonio che da anni veniva “accantonato” e che con difficoltà veniva rimesso in circolazione: il turn over fisiologico interno alle case popolari del Comune genera mediamente 600 appartamenti che si liberano ogni anno (per decesso o per trasferimento del titolare del contratto) e, se non si riesce a mantenere il ritmo delle ristrutturazioni, si rischia di produrre uno stock inutilizzato che cresce anno dopo anno. Il piano di recupero dei 3.000 alloggi rappresenta, dunque, un intervento di rottura, di discontinuità con le prassi del passato, che ha interrotto il processo, non voluto, di accumulazione delle case vuote ed ha segnalato che le politiche pubbliche hanno anche e più il compito di puntare al pieno utilizzo del patrimonio e alla valorizzazione di ciò che già esiste. Prima di realizzare nuove case, infatti, è forse opportuno prestare attenzione a quanto è stato già costruito. Con riferimento al comparto pubblico e all’azione diretta del governo locale, processi di razionalizzazione più spinti potrebbero portarci a ristrutturazioni profonde (con demolizione e ricostruzione) dei complessi edilizi esistenti, senza trascurare il problema cruciale della mobilità degli inquilini durante i cantieri, mentre l’eventuale alienazione di parte del patrimonio immobiliare pubblico presente nel centro storico ragionevolmente potrebbe generare ricavi sufficienti per finanziare piani di sviluppo più “contemporanei” in ambiti meno stressati dalla speculazione immobiliare. Sono ipotesi da considerare e valutare con attenzione.

L’alleanza locale oltre il silenzio dall’alto

Una ultima considerazione riguarda il cosiddetto “sistema dell’housing sociale milanese”. Ci sono anche altre situazioni che hanno sviluppato progetti pubblico-privati di edilizia sociale (non popolare), ma è fuori di dubbio che la Lombardia, e Milano in particolare, hanno guidato l’azione della Cassa Depositi e

Prestiti che in tutto il Paese ha tentato di ingaggiare i fondi di investimento e le reti locali per poter realizzare nuovi progetti edilizi con finalità sociali più o meno forti. Grazie all'intervento della Fondazione Cariplo prima e della Fondazione Housing Sociale poi, non solo è aumentata l'offerta in locazione a canoni accessibili, ma anche il tema dell'affitto si è posto con sempre maggiore convinzione spingendo altri attori e operatori, che tradizionalmente intervenivano sulla proprietà convenzionata, ad interrogarsi sulla locazione (accessibile, convenzionata, concordata), sui modelli misti e su forme gestionali innovative e sperimentali. Questo è accaduto ed anche dal mondo della cooperazione edilizia e di abitanti sono arrivati segnali coraggiosi di risposta, aperture di nuovi fronti che rendono chiara l'adesione ad un obiettivo "più pubblico" nel dare attuazione al proprio mandato. Nella città di Milano, oggi, accanto all'edilizia popolare,

abbiamo bisogno di aumentare l'offerta di affitto a canoni sostenibili compresi tra i 65 e gli 80 euro mq/anno.

La città di Milano può contare su un sistema di organizzazioni qualificate che si parlano, si confrontano, si alleano e collaborano, anche con l'Amministrazione, per dare vita a iniziative di edilizia sociale che contribuiscono a riarticolare il comparto della locazione con un'offerta (che ancora deve crescere) che si colloca in mezzo alla polarizzazione che da tempo schiaccia la città: da un lato l'offerta pubblica, in locazione a canoni bassi e bassissimi, rigida ed immobile, dall'altro l'offerta del libero mercato, quasi tutta in proprietà a costi altissimi e fuori misura, inaccessibile per un larga fascia della popolazione di Milano e con aspettative di rendimento non facilmente rivedibili. Questo comparto terzo e intermedio è necessario per restituire flessibilità al sistema dell'offerta di casa a Milano, per rendere

possibile quanto si realizza ancora oggi troppo raramente - ovvero la fuoriuscita delle famiglie dalla casa popolare e il loro accesso "accompagnato" dal pubblico a un sistema di quasi-mercato privato - per evitare lo scivolamento ulteriore di famiglie che, in difficoltà sul mercato dell'affitto ai costi attuali, non trovano alternative se non quella, a volte impropria, di fare domanda di casa popolare. Sul medio-lungo termine, questa alleanza tra pubblico e privato sui temi dell'abitare aiuterà Milano a recuperare popolazione giovane e famiglie nuove; se anche la Regione Lombardia recuperasse risorse dal proprio bilancio e trovasse misure capaci di agganciarsi e potenziare questo dispositivo, al posto di finanziare i "mutui prima casa", qualche passo avanti interessante lo potremmo fare andando a incrementare la quota sociale di abitazioni e la pubblica utilità degli interventi.

Non dimentichiamo che restiamo in un Paese che non ha mai creduto nell'affitto e non ha mai disegnato, se non nei momenti di grande espansione e crescita delle città, una politica pubblica di costruzione di case popolari e sociali destinate all'affitto e mai lo ha seriamente incentivato. Anche questo "silenzio dall'alto" pesa sulla vita delle città e senza considerare anche questi elementi molti appunti rischiano di restare poco utili all'azione e alle politiche, rappresentando solo riflessioni e indicazioni poco praticabili. Qualche buona approssimazione è possibile e praticabile; partirei da lì.



Vista aerea del quartiere di via Civitavecchia



Quartiere di via Gallarate

LA NORMATIVA

Prima di esaminare le modalità con le quali il Comune di Milano ha da ultimo inteso rispondere, sul piano urbanistico di sua competenza, a una nuova e diffusa esigenza abitativa, pare opportuno soffermarsi un momento sull'impianto normativo regionale, i cui capisaldi sono ad oggi rappresentati dalla legge regionale n. 16/2016 e s.m.i. e dal regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i.

Va innanzitutto messo in evidenza come la vigente legislazione regionale lombarda abbia superato l'espressione "Edilizia Residenziale Pubblica", sostituendola con l'espressione (oggi forse più attuale) "Servizi Abitativi Pubblici (SAP)", che conferisce centralità alla prestazione del servizio abitativo piuttosto che alla materialità dell'immobile destinato a garantire la fornitura di quel servizio.

I Servizi Abitativi Pubblici comprendono "tutti gli interventi diretti alla realizzazione e gestione di alloggi sociali permanentemente destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare ed abitativo". A parte i requisiti di cittadinanza (italiana o di uno Stato membro dell'UE o titolarità di un permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo) e anagrafici (residenza anagrafica o svolgimento di un'attività lavorativa in Regione Lombardia) e l'assenza di situazioni pregresse di morosità o di inadempimento di altra natura che abbiano comportato la decadenza dalla precedente assegnazione di alloggi pubblici, l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici è condizionato dalla sussistenza di una **condizione economica del nucleo familiare comprovata dall'indicatore ISEE che non deve essere superiore alla soglia di euro 16.000,00** e di una condizione patrimoniale stabilita dall'art. 7 del Regolamento n. 4/2017 in base al numero dei componenti del nucleo familiare. Un'attenzione particolare è riservata ai c.d. "Nuclei familiari in condizioni di indigenza", ossia a quei **nuclei familiari con una condizione economica pari o inferiore a 3.000,00 euro ISEE, a beneficio dei quali è prevista una riserva del 20% delle unità abitative** disponibili nell'anno solare di riferimento.

Accanto ai Servizi Abitativi Pubblici è contemplata la categoria dei "Servizi Abitativi Sociali (SAS)", nei quali rientrano "tutti gli interventi diretti alla realizzazione e gestione di alloggi sociali destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una **capacità economica** che non consente né di

sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato né di accedere ai servizi abitativi pubblici". Si tratta di Servizi rivolti alle categorie sociali intermedie che non riuscirebbero a soddisfare il proprio bisogno abitativo attraverso il libero mercato e che, al contempo, non avrebbero i requisiti per accedere ai Servizi Abitativi Pubblici.

Essi comprendono:

- alloggi destinati a locazione permanente o transitoria;
- alloggi destinati alla vendita dopo un periodo minimo di locazione di 8 anni.

In particolare, fanno parte dei Servizi Abitativi Sociali:

- i servizi abitativi a canone agevolato, ovvero sia gli alloggi sociali cui si applica un canone volto unicamente a coprire i costi di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione (art. 33, l.r. n. 16/2016);
- i servizi abitativi temporanei, con cui si intende ogni attività finalizzata alla realizzazione o alla messa a disposizione, in qualsiasi forma, di unità abitative o loro porzioni, da destinare al soddisfacimento del fabbisogno abitativo temporaneo di particolari categorie sociali, determinato da circostanze contingenti giudicate meritevoli di tutela (quali, ad es., ragioni di lavoro, studio, salute), nonché la loro gestione comprensiva, eventualmente, della fornitura di servizi accessori (art. 34, l.r. 16/2016);
- i servizi residenziali universitari, volti a supportare gli studenti fuori sede iscritti a corsi di laurea universitaria, di alta formazione artistica, musicale e coreutica, di dottorato e master universitari, di specializzazione post lauream comunque denominati. Gli alloggi ricadenti in tale categoria possono essere realizzati direttamente dalle università, o da altri soggetti pubblici, privati e del terzo settore con risorse anche regionali nei limiti delle assegnazioni di bilancio. Qualora tali residenze siano realizzate con contributi pubblici, deve prevedersi un accesso prioritario a favore delle categorie di studenti fuori sede più svantaggiate (art. 35, l.r. 16/2016).

I corrispettivi minimi e massimi in caso di canone di locazione, ovvero di contratto di servizio, devono essere **inferiori a quelli di mercato** e sono stabiliti sulla base di un piano economico-finanziario definito dagli enti gestori.

La l.r. n. 16/2016 prevede poi una serie di ulteriori azioni per sostenere l'accesso all'abitazione e il suo mantenimento, che "comprendono le forme di aiuto ai nuclei familiari in condizioni di morosità incolpevole e le azioni volte a favorire la proprietà dell'alloggio nel Comune in cui il richiedente ha la residenza anagrafica. Esse comprendono, altresì, le azioni tese a favorire

la mobilità nel settore della locazione e quelle dirette a incentivare l'offerta di alloggi in locazione a canone concordato".

Il legislatore regionale ha altresì previsto alcune importanti agevolazioni di natura economica, volte a incentivare la realizzazione e la manutenzione degli alloggi destinati ai Servizi Abitativi Pubblici e Sociali: in particolare, l'art. 42, primo comma, della citata l.r. n. 16/2016, ha introdotto per gli interventi edilizi tesi alla realizzazione di questa categoria di servizi l'esenzione dal pagamento del contributo sul costo di costruzione. Non sono inoltre dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi di nuova costruzione di alloggi destinati a Servizi Abitativi Pubblici, se realizzati in attuazione di una specifica previsione del Piano dei Servizi. È invece prevista l'attribuzione ai Comuni della facoltà di ridurre gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fino alla gratuità totale, per gli interventi volti alla nuova costruzione di Servizi Abitativi Sociali. Infine, per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti Servizi Abitativi sia Pubblici sia Sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salva la facoltà per i Comuni di deliberare ulteriori riduzioni.



Fatta questa breve premessa sull'inquadramento legislativo regionale, passiamo a vagliare la disciplina urbanistica di cui il Comune di Milano si è dotato in materia di Servizi Abitativi Pubblici e Sociali. Come si legge nella Relazione Generale del Documento di Piano, tra i principali obiettivi del nuovo strumento urbanistico approvato dal Comune di Milano alla fine del 2019 figurano:

1. l'incentivazione della manutenzione e della riqualificazione strutturale ed energetica del patrimonio edilizio pubblico esistente, anche in considerazione del fatto che Milano dispone di un patrimonio immobiliare a uso abitativo di proprietà pubblica pari al doppio della media delle grandi città italiane;
2. il potenziamento del comparto dell'affitto accessibile attraverso misure di sostegno pubblico a piani di sviluppo privati dedicati alla locazione a canoni contenuti;
3. il rinnovamento del patrimonio di edilizia popolare esistente, all'interno di operazioni immobiliari private, attraverso la sostituzione di quei complessi per i quali un intervento manutentivo non sarebbe conveniente in termini "costi/benefici".

Vediamo più nel dettaglio come si articolano le strategie del PGT in tema di Servizi Abitativi:

A. Obbligatorietà dell'Edilizia Residenziale Sociale

(articoli 8 e 9 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole)

Nel Tessuto Urbano Consolidato, in caso di interventi relativi a una Superficie Lorda superiore a 10.000 mq con modifica di destinazione d'uso (ristrutturazione o nuova costruzione), che prevedano l'insediamento di funzioni urbane residenziali per almeno il 20% della Superficie Lorda, il Piano prevede come obbligatoria la realizzazione di una quota di ERS pari almeno al 40% della Superficie Lorda destinata alla funzione residenziale. In questi casi la quota riservata ad ERS deve essere destinata nella misura massima del 50% a edilizia convenzionata in vendita (per tale intendendosi la vendita di tipo agevolato, le coabitazioni con servizi condivisi, l'edilizia convenzionata con patto di futura vendita) e nella misura minima del 50% a edilizia in locazione (a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato, residenze convenzionate per studenti universitari, con obbligatorietà di servizi condivisi).

B. Promozione dell'Edilizia Residenziale Sociale

(articolo 9 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole)

All'interno degli ambiti caratterizzati da elevata accessibilità (art. 17 delle NA del PdR), il Piano consente di superare l'indice IT massimo attraverso la realizzazione di quote di Servizi Abitativi Pubblici e/o Sociali purché siano realizzate iniziative di edilizia abitativa in locazione, residenze convenzionate per studenti universitari e/o Servizi Abitativi Pubblici. La realizzazione di questa tipologia di interventi non determina il fabbisogno di servizi, di fatto così alleggerendo gli oneri a carico dei soggetti attuatori.

C. Riqualificazione dei Servizi Abitativi Pubblici

(articoli 9 e 15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole)

In alternativa alla sua realizzazione, la quota di ERS di cui alla precedente lett. "A" può essere monetizzata. È previsto che i proventi di tale monetizzazione siano destinati alla riqualificazione dei Servizi Abitativi Pubblici esistenti.

D. Nuove aree ERS

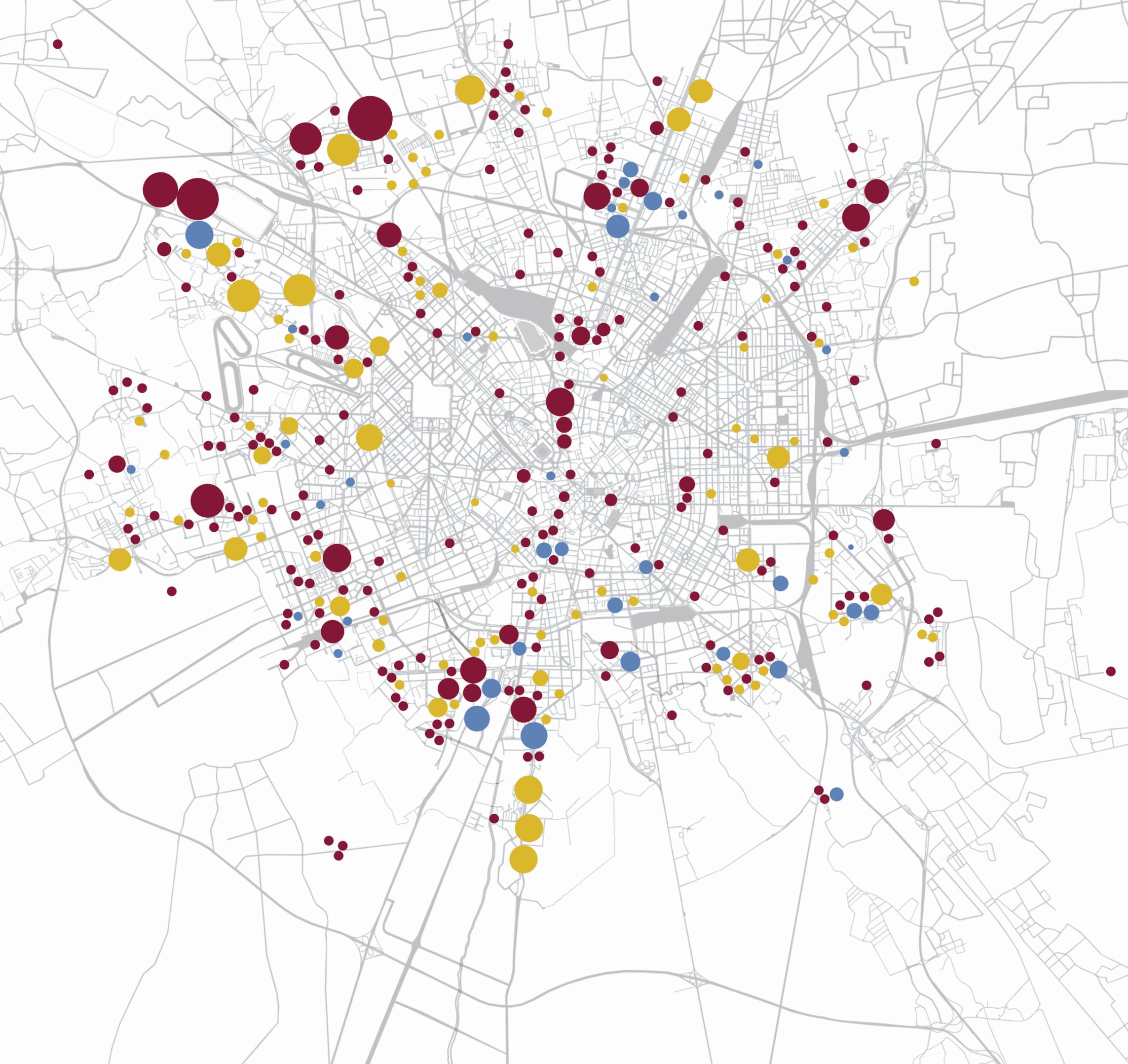
(articolo 8 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi)

Il PGT individua nuove aree di proprietà comunale (circa 100.000 mq) in cui realizzare ulteriori quote di ERS, attraverso idonee procedure pubbliche. Nelle aree destinate a ERS di nuova previsione è possibile realizzare interventi di edilizia in locazione e/o Servizi Abitativi Pubblici.

E. Sostegno dell'affitto accessibile

(art. 11, comma 3, delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi)

Viene incentivata la realizzazione di immobili dedicati a residenza libera in affitto a proprietà indivisa attraverso la riduzione (al 20%) della dotazione di servizi altrimenti richiesta per gli interventi di nuova costruzione e di modifica della destinazione d'uso.



**PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO
A MILANO**

- PROPRIETÀ COMUNE DI MILANO** ●
- PROPRIETÀ ALER** ●
- CONDOMINI MISTI** ●
(Proprietà del Comune di Milano + proprietà privata)

sintesi grafica_fonti:
MM S.p.A.
Vuoti a Rendere| quaderni Polisocial

LO SCENARIO ATTUALE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

La consistenza della casa popolare in Italia

In rapporto ad altri paesi europei l'Italia ha una percentuale estremamente bassa di edilizia sociale (il 4% dello stock abitativo, con punte che superano il 10% nelle città di Napoli e Trieste), a fronte del 20% della media comunitaria (con una punta significativa del 36% in Olanda). Anche se i sistemi abitativi, i target e i modelli di gestione legati a queste quote sono differenti nei diversi Paesi, questi semplici numeri ci parlano di una forma di ritardo rispetto al quadro internazionale.

Nel nostro Paese sono presenti circa 850.000 alloggi di proprietà pubblica per la gran parte in gestione alle aziende casa (quelli che erano gli Istituti Autonomi Case Popolari, oggi diventati Aziende). Questo importante segmento dell'offerta di alloggi, dalla fine degli anni Novanta ha sofferto di una costante progressiva ritrazione dell'intervento pubblico diretto, con il venir meno delle ritenute GESCAL ("Gestione case per i lavoratori", fondo destinato alle politiche abitative che veniva alimentato da una trattenuta di contributi aziendali e dei lavoratori a livello nazionale). Inoltre, nel 1993 venne approvata la legge n. 560 "Norme in materia di alienazione degli alloggi ERP" che invitava gli enti proprietari a mettere in vendita sino al 50% del loro patrimonio. La motivazione era quella di potere così fare fronte, rinnovando il patrimonio attraverso i proventi delle vendite, ai problemi gravi di carenza di manutenzione e di interventi di riadeguamento. Il meccanismo previsto dalla legge ha investito il patrimonio in forma molto segmentata, riguardando la cessione in forma puntuale a singoli acquirenti complicando così i problemi di gestione in condomini con alloggi con diverso titolo di godimento; di fatto, non ha prodotto introiti sufficienti neanche a ricostruire un terzo del patrimonio venduto. Da un'indagine della Corte dei conti del 2007 emerge che la motivazione conclamata a dismettere e alienare alloggi di epoca non recente (e quindi di bassa redditività) per costruirne di nuovi non ha trovato riscontro all'atto pratico: nello studio risultava che per realizzare un nuovo alloggio sarebbe stata necessaria la vendita di almeno 3-4

alloggi, nonostante questo "rapporto impari" tra vecchio e nuovo potenziale patrimonio l'esito è ben lontano da realizzarsi.

Quindi negli anni Novanta si è assistito a differenti dinamiche (modifiche dell'apparato istituzionale predisposto alla gestione dell'edilizia pubblica, un importante piano vendita, una riduzione consistente di canali di finanziamento diretto) che hanno avuto importanti conseguenze sulla gestione del patrimonio e sulla possibilità di un suo rinnovo. Si pensi che solo in Lombardia le risorse a disposizione annualmente sono passate da 400 milioni di euro nel 2002 a 44 milioni nel 2016 e a livello nazionale la legge n. 560 ha determinato la perdita secca di oltre il 22% del patrimonio.

Secondo un recente studio di Nomisma condotto per Federcasa, a fronte di questo disinvestimento, il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica gestito ammonta a poco più di 694.000 abitazioni, corrispondente al 2,7% del totale delle famiglie in affitto. Questi nuclei familiari sono composti per l'88% da cittadini italiani, per la gran parte persone sole o con nucleo di 2 componenti (38% nuclei monocomponente e 30% nuclei con 2 componenti), hanno età avanzata (il 28,7% ha oltre 75 anni se guardiamo al capofamiglia del nucleo) e classe di reddito bassa. Il 49% vive in un alloggio ERP da più di 20 anni.

Il turn over molto basso concorre alla difficoltà di dare risposta alle forti pressioni abitative a cui è sottoposta l'edilizia pubblica: nelle graduatorie ERP dei comuni italiani giacciono circa 650.000 domande in attesa, un numero che attesta in modo inequivocabile l'incapacità, alle condizioni date, di dare una risposta a una domanda di case sociali in continuo aumento e destinata a incrementare ulteriormente.

Molte stagioni e consistenze. Un patrimonio pubblico vario e articolato

Milano si inserisce in questo quadro, con le sue peculiarità locali

Nel corso del tempo, in linea con i processi di scala nazionale, le politiche per la casa e le azioni intraprese da parte degli operatori pubblici e da alcuni operatori privati con finalità sociali hanno seguito stagioni ed epoche diverse e hanno avuto vari impatti sulla conformazione della città a seconda delle stagioni, descritte anche in questo volume. Certamente hanno dato esito alla nascita di interi comparti urbani (pensiamo al Gallaratese, a Comasina, a Quarto Oggiaro), a quartieri di medie dimensioni (ad esempio Sant'Ambrogio o San Siro), a interventi organici più puntuali (come il quartiere Umanitaria in via Solari).

Nel loro insieme, attraverso un processo cumulativo e plurale di costruzione di varie parti di città, durato circa un secolo, hanno contribuito allo sviluppo urbano dando vita a un capitale collettivo

di edifici e di attività. È questo infatti un grande patrimonio della città, costituito non solo di ampi comparti abitativi, ma anche di spazi dedicati a servizi e a commercio di prossimità, così come di aree verdi e pubbliche.

Se solo guardiamo alle case, questo capitale ha raggiunto, alla fine degli anni Settanta, i 100.000 alloggi (al Censimento del 1981 erano 92.383), anche grazie a varie forme di cessione da parte degli operatori sociali originari avvenute all'inizio degli anni Ottanta (come ad esempio la Società Umanitaria). Una notevole dotazione che nel corso del tempo ha subito un lento processo di dismissione legato sia ai piani vendita - resi operativi dalla Legge 560 del 1993 -, sia alle case che erano nate come "a riscatto" e quindi con possibilità di acquisto da parte degli inquilini. Questi diversi processi hanno eroso il patrimonio per quasi 30.000 unità. Oggi, infatti, il totale degli alloggi è di circa 64.900. Questi appartamenti vedono la presenza di due unici detentori: sono di proprietà dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) circa 36.800 alloggi; i restanti 28.100 sono di proprietà del Comune di Milano e dal 2016 in gestione a MM (Metropolitane Milanesi).*

Nonostante i fenomeni di contrazione ed erosione, questo rimane un importante patrimonio di case, dove abita il 9% degli abitanti della città (circa 150.000 persone).

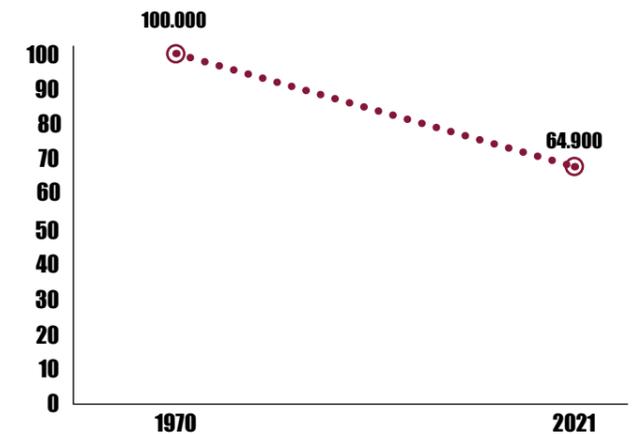
Un patrimonio, quindi, densamente abitato, sul quale pesa la pressione di una emergenza abitativa in crescita.

Un patrimonio che, nonostante questa urgenza, vede la presenza al suo interno di importanti vuoti. Questi vuoti sono riconducibili a vari tipi di spazi che per diverse ragioni rimangono sfitti o non possono essere direttamente reimmessi nei sistemi di assegnazione: appartamenti, portinerie e spazi a servizio del caseggiato, sottotetti; ma anche strutture per servizi collettivi, piastre commerciali, locali ai piani terra, contenitori storicamente di luoghi di servizio alla comunità. Lo stato di abbandono di questi locali tende evidentemente ad acuire fattori come degrado e insicurezza nei quartieri e a non sfruttare potenziali leve per la risposta di casa e per la vitalità dei quartieri.

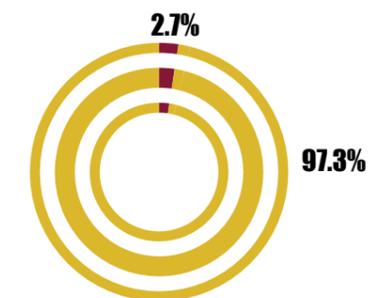
Da una inchiesta di Gianni Santucci per il "Corriere della Sera" (ottobre 2020), ad oggi risultano 7200 le case popolari vuote: 3350 del Comune di Milano e 3800 di Aler Milano. Si tratta di più del 10% dell'intero patrimonio pubblico. La questione dei vuoti e del sottoutilizzo di molti spazi emerge, quindi, come un tema importante di politiche per la casa e per la rigenerazione dei quartieri a Milano.

Queste diverse dinamiche interne all'edilizia pubblica (concentrazione di vuoti, stato di abbandono, diverse forme di gestione, piani vendita e alienazioni), combinate alle forme di sviluppo di una città di scala metropolitana, hanno investito

DOTAZIONE PATRIMONIO ABITATIVO



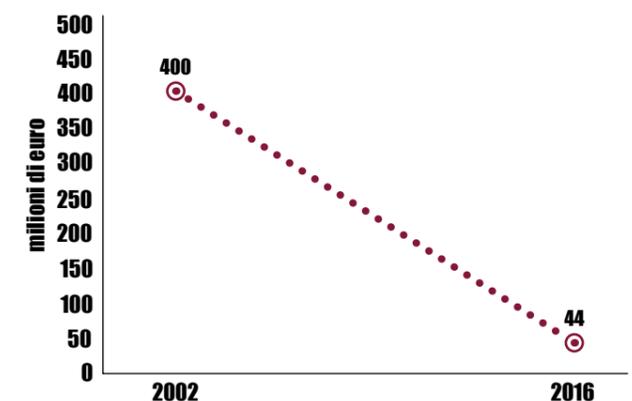
AFFITTI IN ITALIA



legenda

- affitto edilizia sociale
- affitto in libero mercato

RISORSE LOMBARDIA



*dati di Santucci da "Corriere della Sera" (13/10/20)

con diverse modalità e concentrazioni i vari comparti di edilizia pubblica, producendo nei fatti forti differenze insite non solo nell'origine storica di questi quartieri, ma anche nei processi materiali e immateriali che li hanno trasformati col tempo.

Questi processi endogeni ed esogeni hanno contribuito a quella che potremmo chiamare la «caratterizzazione dei quartieri pubblici»: quartieri nel verde e ben serviti, quartieri poveri e multietnici, quartieri storici con molti abitanti anziani, quartieri del degrado edilizio e sociale, quartieri urbani ubicati al bordo della campagna, quartieri monofunzionali e isolati, quartieri marginali posizionati in centro città.

Milano, come per altre metropoli italiane, in cui si è consolidata una configurazione policentrica dell'urbano, all'interno della quale la geografia dell'abitare ha subito profondi cambiamenti. Parliamo infatti di contesti metropolitani in cui l'idea di centro si dilata, moltiplicandosi in innumerevoli e diverse centralità e in sistemi multifunzionali complessi. In questa nuova geografia, i luoghi dell'abitare degradati e di qualità spesso convivono sia sui confini della città, sia al centro.

Abitanti e comunità, nuova cittadinanza e welfare iperlocale

Un aspetto importante dei contesti di edilizia pubblica è legato ai suoi abitanti, che spesso rappresentano una risorsa perché portatori della memoria dell'abitare, ma anche attivatori di relazioni, di mutuo-aiuto e di senso di comunità.

Abitanti sono anche le persone che si prendono in diverso modo cura di questi contesti, proponendo progettualità, servizi e azioni; e in diverso modo quindi vivono e si radicano in questi contesti. Per differenti ragioni i quartieri di edilizia residenziale pubblica sembrano essere ambiti eccezionali da questo punto di vista; di fianco alla fatica di convivere e di abitare, esprimono infatti una importante capacità di attivazione, un attaccamento raro al proprio contesto di vita, una particolare creatività nel trattare situazioni intricate e complesse.

Si tratta spesso di realtà piccole e frammentate (singoli abitanti, attivisti locali, comitati di quartiere, associazioni culturali e sociali, soggetti del terzo settore radicati nei contesti), ma che costituiscono una ricca geografia di attori con mandati eterogenei, impegnati con costanza e dedizione in azioni specifiche sulla qualità del vivere.

Pensiamo ad esempio ai molti comitati di quartiere e comitati inquilini che sono un punto di riferimento importante e presidiano quotidianamente temi come la qualità degli spazi pubblici e comuni, la coesione sociale e il senso di sicurezza, l'accesso ai diritti e la relazione con le istituzioni.

A fianco a queste organizzazioni di abitanti, lavorano spesso diverse associazioni locali che, grazie alla disponibilità di moltissimi volontari, promuovono attività come doposcuola, scuole di lingua, spazi di mutuo-aiuto, attività ricreative, centri di ascolto, azioni di cura dello spazio.

Infine, in questi quartieri sono presenti reti radicate del terzo settore che propongono con continuità servizi alla persona, spazi sociali e culturali, progetti abitativi di riuso del patrimonio. Una varietà di persone e soggetti che esprimono molteplici capacità: sono attori locali "esperti" delle questioni che attraversano le periferie e dei modi per trattarle, la cui attivazione,

specialmente nei contesti più complessi, diviene fondamentale nella misura in cui dà forma ad azioni civiche e alla produzione iperlocale di welfare, di natura formale e informale.

Inoltre, queste azioni permettono di costruire tessuto sociale e valori simbolici. Valori che assumono una particolare rilevanza entro contesti segnati da processi di indebolimento materiale e immateriale degli aspetti relazionali e comunitari.

Queste pratiche sociali lasciano tracce importanti non solo sulle persone e sulle relazioni, ma anche nella città fisica: recuperano spazi abbandonati, degradati o inutilizzati, rimettendoli nel "ciclo di vita" della città, praticano interventi collaborativi di cura, avviano attività di gestione responsabile e manutenzione. Questi progetti nascono da processi di riappropriazione che sono di ri-significazione dei luoghi, ovvero processi che restituiscono un valore simbolico agli spazi e ai quartieri, lavorando sui legami ai luoghi e sull'immaginario.

Se adottiamo una prospettiva "dal basso" e vicina alle pratiche dell'abitare nei contesti di edilizia pubblica, l'immagine che ne emerge è di territori attivi, che costruiscono competenze cercando creativamente e concretamente soluzioni a problemi di difficile trattamento. Queste pratiche e reti rappresentano un importante potenziale, per la possibilità che diventino la base per costituire e rafforzare laboratori collaborativi tra cittadinanza attiva e istituzioni locali.

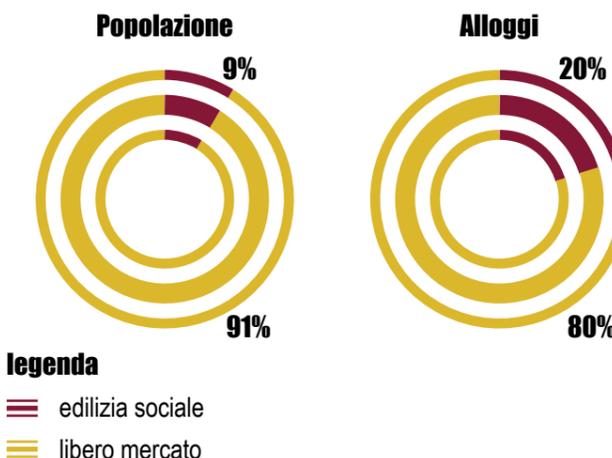
Edilizia residenziale pubblica come risorsa strategica, a quali condizioni? Una cruciale sfida di policy

L'Edilizia Residenziale Pubblica, nella sua articolazione e poliedricità spaziale e sociale che abbiamo raccontato, appare come una risorsa strategica di persone, case e quartieri da valorizzare e curare.

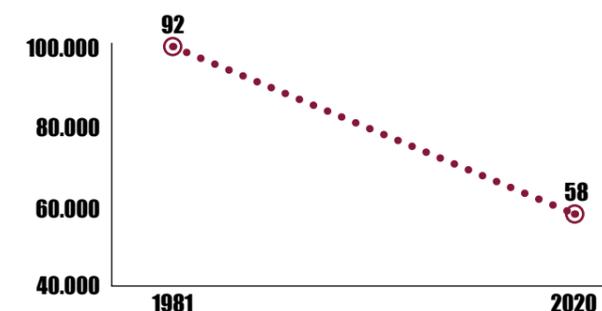
È nata come terreno di sperimentazione delle politiche pubbliche per la casa, e se ancora oggi in parte lo è, siamo davanti alla necessità di costruire un nuovo senso condiviso di questi quartieri, come valore per la città.

Milano, più di altre metropoli italiane, ha ancora un patrimonio pubblico consistente (circa il 20% delle case disponibili in affitto in città), in parte incrementato o rimesso in circolo dalle ultime politiche di nuova costruzione e di riqualificazione, descritte in questo stesso volume. Queste modalità esprimono nell'insieme il tentativo di superare alcuni nodi critici che caratterizzano il sistema dell'ERP, che comunque permangono. Pensiamo ad esempio alla difficoltà di introdurre elementi di innovazione della gestione ordinaria, anche imparando dalle sperimentazioni, alla mancanza di sistemi integrati di supporto alle fragilità sociali, alla

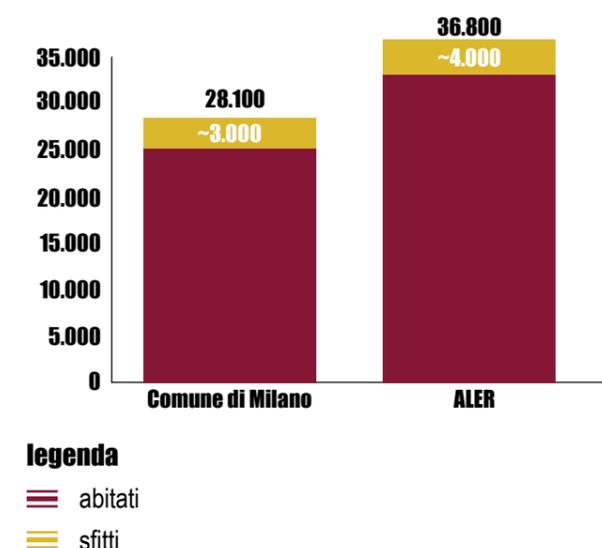
AFFITTI A MILANO



ALLOGGI SOCIALI MILANO



ALLOGGI MILANO 2020



CHI ABITA L'ERS IN ITALIA?



All'interno di un patrimonio pubblico apparentemente unitario, quella che emerge è una geografia di forti articolazioni interne, che in alcuni casi contraddistinguono caratteri di perifericità, a volte anche estrema marginalità, e in altri casi di annessione alle dinamiche della città, segnando quindi una rinascita.

Questa interessante varietà è il segnale di diverse traiettorie di vita, dinamiche e forme di recupero urbano che hanno investito questi comparti nel tempo; questi brani di città non rappresentano cioè contesti statici e immutabili, ma piuttosto "territori in bilico" tra spinte alla trasformazione e inerzie. Sono territori sottoposti sia a processi di miglioramento, sia anche a processi di deterioramento; sono dinamici e vivono condizioni transitorie in cui si possono verificare sia dinamiche di recupero, attraverso la costruzione di un circolo virtuoso di introduzione di elementi di qualità, sia fenomeni di abbandono e contrazione legati a un declino dei contesti locali.

Questa molteplicità è particolarmente accentuata per la città di

grave obsolescenza di alcuni spazi residenziali e di servizio, alla rigidità dei meccanismi di assegnazione e, più in generale, di ricambio della popolazione.

A fronte, quindi, di interessanti sperimentazioni volte a costruire nuovo patrimonio, a rigenerarlo e a custodirlo, assistiamo anche a una profonda crisi del ruolo dell'edilizia pubblica, non solo in alcuni contesti particolarmente problematici, ma anche di senso più generale. Ne sono testimoni le dinamiche di vendita diffusa del patrimonio (che ancora dal 2001 è stato eroso del 12% attraverso i piani di alienazione), sia di cattivo e controverso utilizzo (ne sono un esempio manifesto gli oltre 7.000 alloggi vuoti).

Queste dinamiche rappresentano una spinta contraria alle importanti sperimentazioni in corso, che sembra contribuire all'archiviazione di un patrimonio importante di alloggi, spazi e politiche; una inerzia rafforzata da consistenti problemi di carattere gestionale, da conflitti latenti tra i diversi enti proprietari e da una radicata convinzione legata alla percezione di un patrimonio in disuso, statico e multiproblematico, una sorta di "problema urbano" del quale liberarsi.

Bisognerebbe invece lavorare a una idea di Edilizia Residenziale Pubblica come importante risorsa per la città di Milano, un contesto poliedrico e, in forme diverse, problematico, ma, come abbiamo visto, anche ricco di risorse, competenze e culture di cui sono portatori sia abitanti e soggetti locali, sia le istituzioni. Sono presenti in questi contesti diverse esperienze e potenzialità, da valorizzare all'interno di quadri strategici ampi, combinando, a diverse scale e in modo riflessivo, attori, sistemi di opportunità, vocazioni e interessi.

È questo un terreno che diviene una cruciale sfida di policy per Milano, in una prospettiva che si interroga sul rilancio di una azione pubblica sensibile e coerente sui temi della casa e dell'abitare accessibili, sulla rilevanza di interventi locali integrati, sulla possibilità di attivare meccanismi di empowerment di abitanti e gruppi locali.

Accanto all'emergere, ciclicamente, in diversi periodi, di una molteplicità e varietà di esperienze, sembra infatti mancare un discorso organico sull'ERP, dettato da politiche di lungo periodo di valorizzazione dei contesti e di nuove politiche di risposta diretta a domande abitative oggi scarsamente considerate.

Si tratta evidentemente di politiche complesse, che richiedono la collaborazione di più soggetti e una forte guida dell'ente locale, oltre che un nuovo investimento di scala nazionale.

D'altra parte, ci sono anche politiche più ordinarie che potrebbero segnare importanti cambiamenti anche in tempi non troppo lunghi e sostanzialmente attengono a una attenta gestione di ciò che c'è. Come sembra in qualche modo dimostrare

l'attuale esperienza dell'amministrazione milanese, che sta concretamente operando per mantenere l'impegno a ristrutturare e assegnare i 3000 alloggi sfitti del patrimonio comunale entro il prossimo quinquennio, all'interno di un più ampio impegno per il rafforzamento dell'offerta abitativa in affitto.

Si tratterebbe anche di rafforzare la sperimentazione sugli alloggi fuori ERP, avviata in forma decisa da Aler Milano negli ultimi anni su circa 3000 alloggi, e dal Comune di Milano su altri 500, con sperimentazioni legate a progetti con assegnazione in stato di fatto e in collaborazione con il terzo settore abitativo.

In attesa di un auspicabile rilancio di una politica nazionale, l'obiettivo strategico sembra essere quello di amministrare bene il patrimonio esistente, sia con piani integrati e straordinari di rigenerazione urbana, ma anche con una attenta politica di gestione ordinaria e puntuali sperimentazioni, ad esempio sull'automanutenzione e l'autorecupero. Questo condurrebbe a un pieno impiego del patrimonio esistente favorendo e accompagnando una mobilità virtuosa dentro e fra le diverse forme di locazione e verso un miglior rapporto fra numero dei componenti familiari e dimensione dell'alloggio.

Una capacità che presuppone altresì un investimento, da parte dell'attore pubblico, nell'attivazione sia di modalità di costruzione locale della conoscenza, sia di forme di articolazione della propria presenza in rapporto ai contesti che comprendano la possibilità di consolidare forme di gestione sociale e accompagnamento. In simili percorsi acquista anche importanza la possibilità di riportare all'interno delle procedure ordinarie quanto appreso da programmi complessi già sviluppati in diversi contesti (ad esempio nei Contratti di quartiere), attraverso percorsi autoriflessivi su ciò che è stato fatto e su come apprendere dalle sperimentazioni.

Certo queste considerazioni sull'ERP non possono non collocarsi in un quadro più ampio relativo alla casa accessibile e in affitto a Milano. Sappiamo che questo è un tema strategico per una città che ambisce a essere inclusiva e accogliente, ma all'interno di spinte alla crescita e occasioni di sviluppo spesso diseguali.

In questi anni si è costituita una interessante arena di soggetti (Fondazioni, terzo settore, associazionismo) che hanno sviluppato negli anni competenze, capacità e consuetudini per intervenire in forma innovativa sul tema. Il Piano di Governo del Territorio ha aperto a utili strumenti per un possibile ruolo degli operatori privati nella produzione di nuove abitazioni in affitto accessibile. Si sta così definendo, a Milano in forma singolare a livello nazionale, un nuovo sistema multi-attoriale e ispirato ai principi della sussidiarietà orizzontale che riorienta le modalità di produzione e mantenimento del patrimonio.

La prospettiva su cui convergere è quella della costruzione di un

sistema di offerta "unitario" ma differenziato, cioè di una filiera di interventi che coprono un'ampia gamma dei bisogni di casa: dall'emergenza abitativa e prima accoglienza, all'edilizia sociale con differenti canoni, agli interventi a canone concordato e per particolari utenze. Un patrimonio pubblico e privato articolato ma organico, rispetto al quale favorire forme di mobilità "interna" e protetta, a seconda delle condizioni di vita. In questa offerta anche il mercato privato potrebbe giocare un diverso ruolo, e in questo senso risulta centrale il ruolo di mediazione delle agenzie per la casa.

Nonostante questi interessati presupposti, la quadratura tra premesse, interessi e risultati è tutt'altro che pacificamente scontata e in questo senso è strategico il ruolo giocato dalla amministrazione pubblica in termini di governance, ovvero di capacità di detenere la regia dei processi negoziali finalizzati alla definizione degli interventi di edilizia a costo accessibile.

Testi per orientarsi sul tema

Aa., Vv. (2008), *Cento anni di Edilizia residenziale pubblica a Milano*, Aler Milano edizioni, Milano.

Boatti A. (2013), *Abitare in Lombardia in tempi di crisi*, Maggioli editore, Milano.

Bricocoli M., Cellamare C., Cognetti F., Marchigiani E. (2021), "Edilizia residenziale pubblica. Leve per incrementare il patrimonio disponibile", in Coppola A., Del Fabbro M., Lanzani A., Pessina G., Zanfi F. (a cura di), *Ricomporre i divari. Politiche e progetti territoriali contro le disuguaglianze e per la transizione ecologica*, Il Mulino, Bologna.

Cognetti F., Padovani L. (2017), *Perché (ancora) i quartieri pubblici: Un laboratorio di politiche per la casa*, Franco Angeli, Milano.

Cognetti F., Delera A. (2017) (a cura di) *For Rent. Politiche e progetti per la casa accessibile a Milano*, Mimesis Edizioni, Sesto San Giovanni, Milano.

Nomisma, Federcasa (2016), *Dimensione e caratteristiche del disagio abitativo in Italia e ruolo delle aziende per la casa. Sintesi*, Roma, testo disponibile online.

Laboratorio città pubblica (2009), *Città pubbliche. Linee guida per la riqualificazione urbana*, Bruno Mondadori, Milano.

Infussi F. (a cura di, 2011), *Dal recinto al territorio. Milano esplorazioni nella città pubblica*, Bruno Mondadori, Milano

Storto, G. (2018), *La casa abbandonata. Il racconto delle politiche abitative dal piano decennale ai programmi delle periferie*, Officina Edizioni, Roma.

Housing Europe CECODHAS (2015), *The State of Housing in the EU 2015*, The European Federation for Public, Cooperative and Social Housing, Bruxelles 2015



Edificio del complesso di via Senigallia

cronologia

LA CITTÀ

LA CASA POPOLARE



- 1906
- 1908
- 1909
- 1921
- 1927
- 1932
- 1935
- 1937
- 1938
- 1941
- 1939
- 1947
- 1950

1906

1908

1909

1921

1927 CITTÀ STUDI E SAN SIRO
Con l'inaugurazione della sede del Politecnico, nasce il quartiere di Città Studi

1932

1935

1937

1938 REGOLAMENTO EDILIZIO
In ottemperanza al Regolamento Edilizio, gli edifici devono essere dotati di rifugi antiaerei capaci di accogliere tutti i residenti

1941

1939

1947 VIII TRIENNALE DI MILANO
Svoltasi dal 31 maggio al 14 novembre a Palazzo dell'Arte, dà luogo al quartiere QT8. Il tema scelto da Piero Bottoni, presidente della manifestazione, è "La casa per tutti" «il tema più reale, più sentito, più drammatico che è oggetto di angoscia, di desiderio, di speranza di milioni di europei»

1950

UMANITARIA 1
Broglio progetta per la Società Umanitaria il quartiere in via Solari 40, oggi di proprietà comunale

ICPM
Viene fondato l'Istituto per le Case Popolari ed Economiche di Milano (ICPM), poi IACP (Istituto Autonomo Case Popolari)

UMANITARIA 2
Sempre Broglio progetta il quartiere Umanitaria in viale Lombardia 65

CONVEGNO NAZIONALE PER L'EDILIZIA POPOLARE
A Milano dal 23 al 24 ottobre si tiene il Convegno Nazionale per l'Edilizia Popolare

CONCORSO BARACCA
Nel 1932 è bandito dall'ICPM il concorso per il quartiere Baracca a San Siro. Per la prima volta in un concorso indetto da uno ICP vengono presentati e premiati progetti dichiaratamente razionalisti: vince il gruppo di Franco Albini, Renato Camus e Giancarlo Palanti

QUARTIERE FABIO FILZI
Il gruppo di Franco Albini, Renato Camus e Giancarlo Palanti progetta il quartiere per l'Istituto Fascista Autonomo Case Popolari (IFACP)

QUARTIERE REGINALDO GIULIANI
Albini, Camus e Palanti progettano anche il quartiere Reginaldo Giuliani, sempre per l'IFACP

QUARTIERI D'ANNUNZIO E NAZARIO SAURO
Tra il '38 e il '41 nascono anche i quartieri Gabriele D'Annunzio e Nazario Sauro

QUARTIERE ETTORE PONTI
Il quartiere si compone di 19 edifici distribuiti singolarmente e in coppia lungo schiere parallele. Il progetto è affidato a Albini, Camus e Palanti

QUARTIERE BERETTA
L'ing. Gaetano Angilella progetta il quartiere Antonio Beretta, oggi Palmanova, con 446 alloggi

QUARTIERE CRESPI MORBIO
I 184 alloggi del "Quartiere d'abitazione per famiglie di lavoratori aventi numerosa prole" sono progettati da l'arch. Lancia e l'ing. Bruni, su iniziativa della Fondazione Crespi Morbio. La famiglia Crespi Morbio aveva già fatto erigere il Villaggio per operai Crespi d'Adda a Trezzo sull'Adda

QUARTIERE LUIGI MANGIAGALLI
L'architetto Broglio progetta il Quartiere di via Jacopino Da Tradate e via De Predis, costruito dall'IFACPM per conto del Comune di Milano

COMUNE DI MILANO, IACPM E ALER
A partire dagli anni '50 il Comune di Milano, l'Istituto Autonomo Case Popolari Milano (fino al '95) e i seguito l'Azienda Lombarda Edilizia Residenziale (ALER), proseguono l'opera di costruzione di edifici e quartieri a beneficio delle famiglie meno abbienti, anche recuperando complessi degradati

IL BOOM ECONOMICO
I 20 anni dal '59 al '79 sono i cosiddetti anni del "boom economico": in risposta a una crescente domanda di casa si realizzano i quartieri di Baggio, Bruzzano, Gallarate, Quarto Oggiaro, Quinto Romano

QUARTIERE SANT'AMBROGIO
Una risposta alla situazione di inizio anni '60 è il quartiere Sant' Ambrogio, progettato da Arrighetti, che afferma: "non costruiamo una serie di silos umani o un nuovo pezzo di città dormitorio: costruiamo una collettività". Molti appartamenti sono stati venduti e solo alcuni alloggi sono oggi di proprietà comunale

CENSIMENTO ALLOGGI POPOLARI
Si raggiungono i 100.000 alloggi

LEGGE N. 560
La legge "Norme in materia di alienazione degli alloggi ERP" invita gli enti proprietari a mettere in vendita sino al 50% del loro patrimonio

ALER
Nata nel 1908 come IACP, diventa "Azienda Lombarda per l'Edilizia residenziale", ente socio economico dotato di propria autonomia e personalità giuridica, con la Lr. 13 del 1996

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANO N. 8.1
In massima parte realizzato tra il 2000 e il 2010 riguarda un'ampia area compresa tra via Rubattino, via Pitteri e via Caduti di Marcinelle. I PRU sono stati una strategia che a partire dagli anni '90 ha innescato un processo di trasformazione socio-economica, culturale e di rinnovamento del comparto abitativo

QUARTIERE VILLAPIZZONE III
Il Quartiere Villapizzone III è costruito nel Municipio 8

ABITARE MILANO 1-2
Un'interessante esperienza urbanistica che ha caratterizzato gli anni 2000 è la pratica del Concorso internazionale per residenze da destinarsi a standard secondo il PGT. *Abitare Milano 1 e 2 - Nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale*, indetti dal Comune di Milano, portano alla realizzazione dei complessi di via Senigallia, di via Appennini, di via Civitavecchia, di via Ovada e di via Consolini

1959 GLI SVILUPPI DI MILANO
A novembre si tiene a Milano il convegno "Gli sviluppi di Milano", organizzato dal Collegio Regionale Lombardo degli Architetti con il Collegio degli Ingegneri di Milano e il Collegio delle Imprese Edili ed Affini della Provincia di Milano

1962

1965 GIÒ PONTI AD ARRIGHETTI
Il 29 maggio Giò Ponti si complimenta con Arrighetti scrivendogli: «Caro Arrighetti, ogni volta che passo per l'autostrada dei fiori mi felicito mentalmente con te per il tuo quartiere curvilineo (come si chiama?) Quando ti pare ne pubblicherei delle emozionanti foto a colori, a piena pagina, su Domus...»

1981

1993

1996

1997 BICOCCA
Inaugurazione alla Bicocca della nuova sede dell'Università Statale firmata dall'architetto Vittorio Gregotti

2000

2001

2005 FIERA MILANO
Inaugurazione ufficiale della nuova fiera. La costruzione della vela di Massimiliano Fuksas era iniziata un anno prima

PORTA NUOVA
Iniziano i lavori per l'area di Porta Nuova

2006 CITYLIFE
Iniziano i lavori: il progetto vincitore per il polo urbano - degli architetti Zaha Hadid, Arata Isozaki, Daniel Libeskind - prevede la realizzazione di tre torri che ridefiniscono il profilo della città, residenze, un grande parco pubblico e un centro commerciale

2008 FIA
Viene costituito il Fondo Investimenti per l'Abitare di Cassa Depositi e Prestiti per sostenere la nuova offerta abitativa a prezzi calmierati

2012 PIAZZA GAE AULENTI
Viene inaugurata Piazza Gae Aulenti, centro del progetto di riqualificazione di Porta Nuova

METROPOLITANE MILANESI

A dicembre il patrimonio edilizio del Comune di Milano è stato affidato alla gestione di MM S.p.A., estrapolandolo dalla restante parte gestita da ALER Milano

PIANO RECUPERO SFITTI "ZERO CASE VUOTE"

Il Comune di Milano avvia un intervento finalizzato al recupero degli alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale che non rientrano nelle assegnazioni a causa del pessimo stato, ponendosi come obiettivo la ristrutturazione di 3.000 alloggi

PROGRAMMI INTEGRATI ERS CIPE

Il Comune di Milano avvia i Programmi a Corvetto e Gorla per la ristrutturazione edilizia e la rigenerazione urbana

58.000

Ad oggi il totale degli alloggi popolari è di circa 58.000 unità (MM + Aler), di cui 7200 risultano vuote

PIANO DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Il Piano riguarda 76 complessi per 680 edifici gestiti da MM. In linea con il Piano Aria e Clima del Comune di Milano, è il più grande investimento sul patrimonio residenziale pubblico mai pianificato a Milano

REACTION. LA CITTÀ NEI QUARTIERI POPOLARI

Reaction punta sulla forza della città di reagire per rispondere a bisogni enfatizzati dal Covid con modalità innovative nei quartieri Gallaratese, Lorenteggio e Gorla

PREMIO CASECITTÀ 1ª EDIZIONE

Bando lanciato da MM S.p.A. e dal Comune di Milano per sostenere economicamente le migliori iniziative che coinvolgono gli abitanti delle case popolari nella cura del quartiere e del contesto in cui abitano

3000 SFITTI RECUPERATI

Ad aprile viene raggiunto l'obiettivo di ristrutturazione di 3.000 alloggi voluto dal cosiddetto piano di "Recupero Sfiti", avviato nel 2016

2013 **CITYLIFE**
Viene inaugurato il parco di CityLife

2014

2016

2018 **BIBLIOTECA DEGLI ALBERI**
95.000 mq di verde con 90.000 piante, 450 alberi, aree per lo sport, orti, sentieri e foreste circolari tematiche collegano piazza Gae Aulenti al quartiere Isola

2019

2020 **COVID19**
NEXT GENERATION EU
Presentato dalla Presidente della Commissione Europea a Milano, prevede che nei prossimi due anni nascano cinque progetti in diversi paesi e, dentro la strategia Renovation Wave, l'attivazione del programma "Affordable Housing Initiative" per 100 quartieri faro in Europa
COMITATO NAZIONALE PER L'HOUSING SOCIALE
Costituito a novembre, può diventare il luogo per la costruzione di nuovi progetti integrati e di larga scala

2021 **QUADRO FINANZIARIO PLURIENNALE**
Secondo le conclusioni del Consiglio europeo, l'insieme dei fondi europei compresi nel Quadro Finanziario Pluriennale e nel Next Generation EU mettono a disposizione dell'Italia un volume di circa 309 miliardi di euro nel periodo 2021-2029



Quartiere Umanitaria



Torre del complesso di via Civitavecchia

LA STORIA DELLA CASA POPOLARE MILANESE

**«Il nostro compito è quello di dare agli uomini la dignità di una esistenza terrestre»
Giò Ponti**

popolo dobbiamo dare l'impressione, se vogliamo conservargli il senso artistico e migliorarlo moralmente, che nello studio della casa l'architetto ha un pensiero particolare per ogni famiglia». Le esortazioni di Ponti e di Broglio sono insite nelle molteplici azioni degli amministratori e dei tecnici che si sono occupati negli anni di fare realizzare a Milano le case economiche e popolari, nonché di studiarne le soluzioni tipologiche d'avanguardia, certamente economiche ma pure adeguate alle necessità delle famiglie. Un esempio è l'opera teorica e progettuale di Enrico Agostino Griffini, autore nel 1932 del libro *Costruzione razionale della casa. I nuovi materiali. Orientamenti attuali nella costruzione la distribuzione la organizzazione della casa*. Griffini è promotore negli anni Trenta dei concetti di standard, casa minima e ottimizzazione che andranno a sostituire i tradizionali modelli e si applicheranno alle case popolari. Alcune sue parole sono alquanto eloquenti: «Ecco quindi delinearci il concetto dell'alloggio unitario, formato non già da un complesso di locali a destinazione imprecisata, come è uso da noi, ma da un insieme organico, preciso, definito di locali rispondenti alle molteplici e svariate esigenze della vita moderna. All'unità locale, viene sostituita l'unità alloggio. Questa diversa concezione dell'unità della casa, a prima vista puramente formale, dà luogo a modificazioni profonde e radicali». Inoltre, scrive a proposito delle facciate: «Basta d'altronde l'armonia di una linea, l'accento di un colore per creare bellezza non effimera, consolazione duratura. La bella semplicità non è facile a raggiungere, ma compensa la lunga e dura fatica».

I principi del Razionalismo e dell'alloggio minimo richiamati con queste due citazioni sono applicati per la prima volta in alcuni quartieri popolari sorti a Milano negli anni Trenta e Quaranta, tra cui il quartiere "Alla Fontana". Progettato da Griffini con l'ing. Manfredi, il quartiere è stato costruito dalla Società Edificatrice Case per Operai. In quel periodo a Milano è in atto il processo di terziarizzazione del centro, con lo sventramento dei vecchi quartieri popolari e la realizzazione di nuovi in periferia, come le case per sfrattati in località Taliedo o le villette per famiglie numerose a Porta Magenta e le case minime di Baggio e di Vialba, queste ultime sostituite negli anni Ottanta con palazzi di proprietà comunale. Nel 1932 è bandito dall'Istituto Case Popolari di Milano il concorso per il quartiere Francesco Baracca a San Siro dove, con le parole di Cristina Bergo, «si realizzano i primi reali contatti fra edilizia popolare e razionalità del progetto (...). Per la prima volta in un concorso indetto da uno ICP vengono presentati e premiati progetti dichiaratamente razionalisti, dando così una svolta decisiva e irreversibile». Il concorso è vinto dal gruppo di architetti Franco Albini, Renato Camus e Giancarlo

Nella storia delle case popolari è riscontrabile il percorso tracciato dagli architetti, noti e meno noti, che hanno saputo creare riflessioni fondamentali per ideare abitazioni dignitose. La storia di queste case è, a buon diritto, Storia dell'Architettura. Saranno tali "tracce di pensiero" a costituire la trama dell'introduzione. Nei successivi paragrafi si espone la conoscenza del patrimonio residenziale di proprietà comunale, ottenuta grazie allo studio, condotto in questi ultimi cinque anni, con ricerche archivistiche approfondite e sopralluoghi nei quartieri.

La citazione di Giò Ponti riporta in luce il proposito che era già stato dell'architetto Giovanni Broglio, progettista di numerosi quartieri d'inizio Novecento, tra cui i due costruiti dalla Società Umanitaria nel 1905 e nel 1909 e oggi di proprietà comunale. Dal 1913 al 1934 l'architetto Broglio è primo direttore dello ICPM (Istituto per le Case Popolari ed Economiche di Milano), poi IACP (Istituto Autonomo Case Popolari). Così scrive circa cento anni fa nella sua Relazione per il *Convegno Nazionale per l'edilizia popolare* tenutosi a Milano dal 23 al 24 ottobre 1921: «al nostro

Palanti. Successivamente per l'Istituto Fascista Autonomo Case Popolari (IFACP) il gruppo progetta i quartieri Fabio Filzi (1935-1938), Reginaldo Giuliani (1937), Gabriele D'Annunzio (1938-1941), Ettore Ponti (1938-1941) e Nazario Sauro (1941-44). Tra questi, l'Ettore Ponti, di proprietà comunale, è realizzato in un'area compresa fra via Del Turchino e via Maspero nella periferia est di Milano.

Il Secondo dopoguerra è un altro dei momenti fondamentali nella storia delle case popolari di Milano, anche per le innovazioni tecniche e di cantiere. Basti pensare che l'VIII Triennale di Milano, svoltasi dal 31 maggio al 14 novembre 1947 a Palazzo dell'Arte, ha dato luogo al quartiere QT8. Il tema scelto da Piero Bottoni in qualità di presidente della manifestazione era *La casa per tutti* «il tema più reale, più sentito, più drammatico che è oggetto di angoscia, di desiderio, di speranza di milioni di europei». Senza approfondire la storia di quest'unica esperienza, si ricorda che, tra il 1951 e il 1958, nella parte sud del Quartiere sono stati costruiti edifici "per i senza tetto", i quali tutt'oggi fanno parte del patrimonio comunale. In quella circostanza si sperimentarono nuove concezioni costruttive. Ad esempio, il sistema prefabbricato in cemento armato Vlamark-ALA è stato utilizzato dall'architetto Giorgio Mandolini per realizzare l'edificio di via Mario Cremosano n. 2; il palazzo è alto nove piani fuori terra e ha trentasette unità immobiliari. Sempre Mandolini realizza con lo stesso sistema il palazzo di Francesco Goya n. 11, un edificio alto quattro piani con otto alloggi. Il sistema Vlamark-ALA è stato inoltre adottato nei tre fabbricati alti quattro piani, ognuno con otto appartamenti, di via Mario Sironi n. 1 e n. 3, e di via Giuseppe Terragni n. 34.

Il sistema prefabbricato S.A.C.C.A.I. è stato adoperato nelle due identiche case situate in via Francesco Goya n. 62.1, 62.3, 62.5, 62.7, costituite da due livelli. L'architetto Piero Bottoni, progettista dell'opera, le illustra nella Relazione tecnica: «Ogni casa è così costituita: edificio formato da due corpi semplici riacostati fra loro contenente n. 4 appartamenti disposti due a piano terreno rialzato e due al primo piano. Gli alloggi sono, ai singoli piani, planimetricamente speculari e uguali tra loro. Gli accessi agli appartamenti sono indipendenti e avvengono per i due a piano terreno dalla fronte ovest e per i due al primo piano dalla parte Est. Questi ultimi hanno scale di accesso separate costituite da unica scala di luce m. 2,10 diviso al centro da muretto corrimano». Con il sistema S.A.C.C.A.I. è stata realizzata altresì la palazzina di tre piani con sei alloggi situata in via Antonio Sant'Elia n. 32, progettata dall'arch. Carlo Lucci.

Il Sistema Fioruzzi è stato usato per l'edificio di via Mario Sironi n. 5: il palazzo di quattro piani con otto appartamenti è progettato

dagli architetti Ezio Cerutti e Aldo Putelli.

Infine, nelle cinque case a due piani, ognuna con quattro appartamenti, situate in via Val Martello n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5 sono stati adottati cinque sistemi costruttivi: Tradizionale, Messerschmidt, Antonello, Togni e Murocel. Le ha progettate un gruppo di architetti e ingegneri composto da Antonio Fornaroli, Enrico De Smaele, Maurizio Mazzocchi, Giulio Minoletti e Giò Ponti.

All'immediato Dopoguerra risale ugualmente il *Programma finanziario-costruttivo-urbanistico del Comune di Milano per la costruzione di case per i "senza tetto"*. Difatti, al termine della guerra una delle necessità per l'Amministrazione è di offrire una casa alle numerose famiglie rimaste "senza tetto" e in difficoltà economica. Da censimento risultavano «distrutti o danneggiati a Milano ben 226.000 locali, per un complesso di 70.000 alloggi distribuiti in 2.850 stabili». Con il Programma citato si realizzano a Milano 551 stabili popolari con complessivi 6.098 alloggi e 22.221 locali (E. Ghiringhelli, op. cit. p. 8). Le nuove strutture residenziali, distribuite su tutto il territorio comunale, sono costruite su tredici aree di proprietà comunale, la maggior parte delle quali ubicata in periferia. Nei nuovi quartieri (vedi schema pag. 27) si adottano tipologie edilizie differenti: palazzi, casette unifamiliari a schiera e singole, nonché tre "Case Albergo" con locali per una sola persona.

A partire dagli anni Cinquanta e per tutti i decenni successivi, il Comune di Milano, l'Istituto Autonomo Case Popolari Milano (fino al 1995) e l'Azienda Lombarda Edilizia Residenziale (ALER), affiancati da professionisti, proseguono nell'opera di costruzione di edifici e quartieri a beneficio delle famiglie meno abbienti, anche recuperando complessi degradati. La tecnologia costruttiva, l'organizzazione del cantiere, le scelte tipologiche seguono i cambiamenti della produzione edilizia e, almeno fino alla fine degli anni Settanta, sono orientate alla ricerca costante di un equilibrio tra economia e buona qualità, anche se non sempre i risultati rispondono alle aspettative. Successivamente sembra prevalere la speculazione edilizia e poca attenzione pare riservata alla scelta di materiali duraturi, alla qualità della costruzione e alla originalità nella composizione degli alloggi.

Anche le politiche per la casa non si rivelano sempre efficaci e spesso il destino dei quartieri periferici è quello di "quartieri dormitorio", isolati dal resto della città e con criticità sociali allarmanti. Nel novembre 1959 si tiene a Milano il convegno *Gli sviluppi di Milano*, organizzato dal Collegio Regionale Lombardo degli Architetti in collaborazione con il Collegio degli Ingegneri di Milano e unitamente al Collegio delle Imprese Edili ed Affini della Provincia di Milano. Dal convegno emerge un'accesa

di Maria Antonietta Breda

Architetto, Dottore di ricerca in Urbanistica Tecnica e studiosa della Casa Popolare Milanese

critica allo "sviluppo sfrenato della città". Al proposito così ha scritto due anni dopo, nel 1961, Virgilio Vercelloni: «Si constata che le leggi economiche della speculazione hanno pianificato Milano in maniera precisa: la "macchia d'olio" è diventata una macchia di valori immobiliari. La struttura urbanistica della città appare come un susseguirsi di anelli concentrici che permettono insediamenti proporzionali ai redditi dal centro alla estrema periferia, o anche fuori da questa nel territorio dei Comuni limitrofi. I massicci interventi dell'edilizia sovvenzionata appaiono, a risultati avvenuti, un contributo a questo stato di fatto: una sorta di "ghetti" economici posti alla estrema periferia della città, nei quali vive un solo strato sociale».

Una risposta alla situazione di inizio anni Sessanta è il quartiere Sant'Ambrogio, progettato da Arrigo Arrighetti, architetto del Comune di Milano, che afferma: «non costruiamo una serie di silos umani o un nuovo pezzo di città dormitorio: costruiamo una collettività». Molti appartamenti di questo quartiere-modello sono stati venduti a privati e solo un certo numero di alloggi è oggi di proprietà comunale. Il 29 maggio 1965 Giò Ponti si complimenta con l'architetto Arrighetti inviandogli un'eloquente lettera: «Caro Arrighetti, ogni volta che passo per l'autostrada dei Fiori mi felicito mentalmente con te per il tuo quartiere curvilineo (come si chiama?) Quando ti pare ne pubblicherei delle emozionanti foto a colori, a piena pagina, su Domus. Tu sei una persona provvidenziale nella città, nel Comune, nell'architettura, procedi forte con la forza della tua gioventù. Con affetto tuo Ponti».

La cultura architettonica ha indicato a più riprese la strada per la "bellezza" della casa popolare, passando anche per l'innovazione, la sperimentazione e la rigenerazione urbana.

Per gli architetti di oggi è un invito a studiare e a progettare l'alloggio popolare prendendo coscienza dell'età presente e immaginandosi il futuro. Le esperienze positive del passato tracciano un cammino, ci permettono di comprendere criticità e armonia delle soluzioni adottate. Queste ultime devono tuttavia ispirare piuttosto che spingere all'imitazione; devono indurre a cogliere l'essenza dei modelli e a superarli con la propria intelligenza, perché ogni periodo ha specifiche esigenze e il problema dell'alloggio economico di oggi è ben lontano dall'essere risolto, come la recente pandemia ha evidenziato. Inoltre, negli ultimi anni le pratiche della "rigenerazione urbana sostenibile" provano a rispondere al tema del recupero degli edifici e di interi quartieri con proposte che hanno l'obiettivo di migliorare le architetture e la vita degli abitanti. Sono azioni che, facendosi carico del problema più generale della città, affrontano, tra le molteplici questioni, anche quella del recupero delle degradate e disaggiate socialmente aree suburbane.

I SISTEMI COSTRUTTIVI SPERIMENTALI DEL QUARTIERE QT8

SISTEMA VLAMARK

Il sistema impiegato da Marchetti vede come elemento cardine l'utilizzo di casseforme prefabbricate in calcestruzzo armato e vibrato. Travi e pilastri vengono gettati in sito in delle casseforme armate. I nodi tra elementi verticali e orizzontali sono irrigiditi con un'ulteriore armatura. Gli elementi portanti (orizzontali verticali e inclinati) sono quindi in calcestruzzo armato ipervibrato, mentre per le tamponature si utilizzano pannelli in spugnocemento.

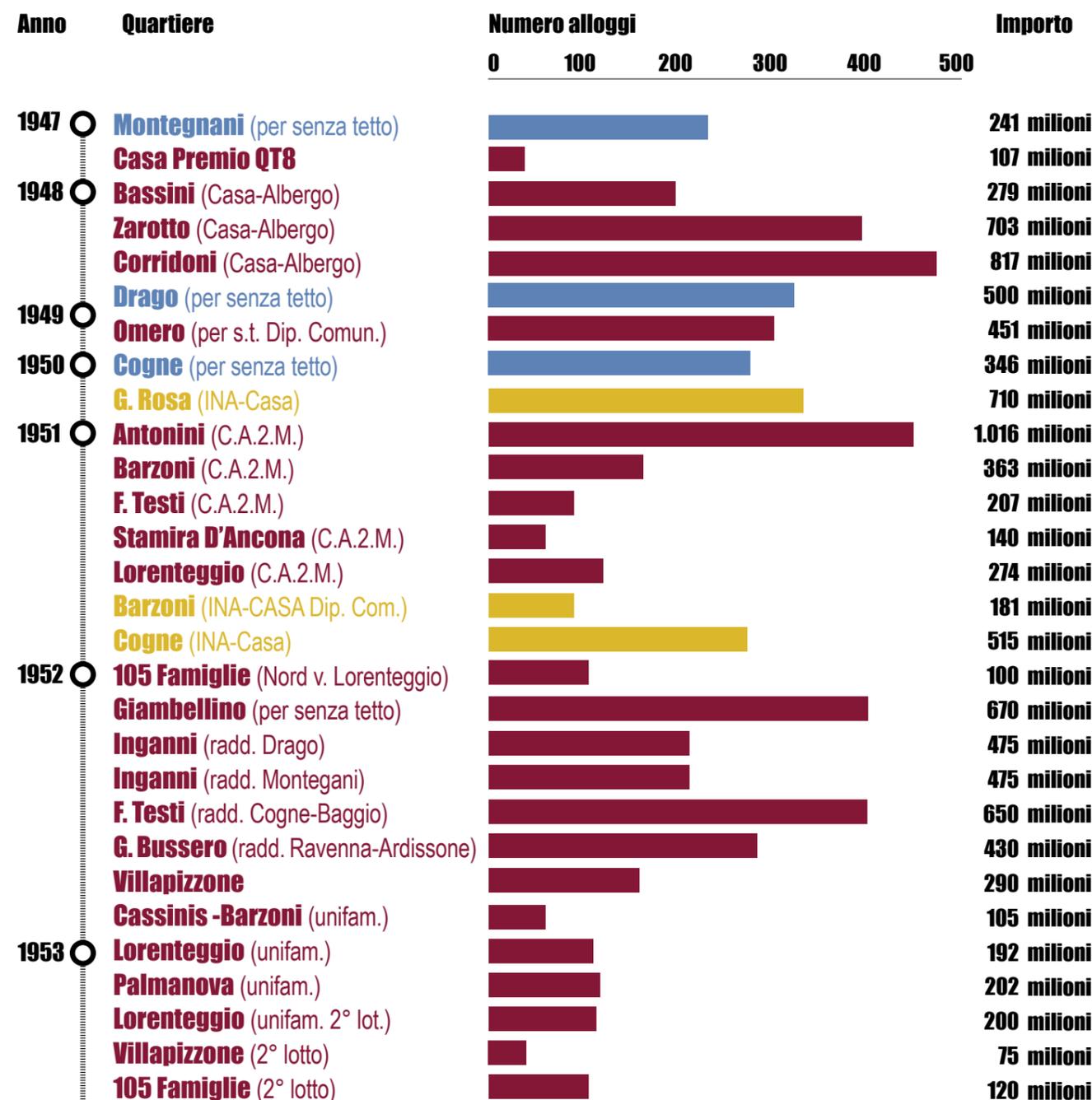
SISTEMA ARBOR-S.A.C.C.A.I.

Il sistema Arbor-S.A.C.C.A.I. viene sperimentato da Bottoni e da Lucci per edifici di due/tre piani. La struttura è formata da telai a nido d'ape in cemento armato ipervibrato basati su un modulo di 175 cm. Le tamponature vengono realizzate con tavelloni e tavelle in laterizio (direttamente rasate a gesso e intonacate laddove richiesto). Il sistema prevede che l'unione tra elementi prefabbricati avvenga tramite imbullonatura: ciò consente il montaggio a secco in cantiere di tutto l'edificio al rustico. Il montaggio risulta rapido e non richiede maestranze specializzate.

SISTEMA FIORUZZI

Utilizzato da Cerutti e Putelli, il sistema si compone di casseforme metalliche ribaltabili e riutilizzabili. La struttura portante viene gettata in casseformi dalle pareti perfettamente lisce, in modo tale da non richiedere ulteriori lavorazioni prima dell'intonacatura. L'elevato grado di flessibilità si adatta a eseguire edifici tipologicamente differenti purché composti da elementi ortogonali. Tuttavia, si riscontrano alcune limitazioni per quanto riguarda le altezze interpiano, che sono definite dalle dimensioni delle casseformi: per ottenere luci diverse è necessario ricorrere a espedienti di cantiere con la conseguente perdita di orizzontalità di tutto il sistema.

PROGRAMMA FINANZIARIO-COSTRUTTIVO-URBANISTICO DEL COMUNE DI MILANO PER LA COSTRUZIONE DI CASE PER I "SENZA TETTO" (1947-1957)



legenda finanziamenti
■ Stato ■ Comune ■ INA-Casa

dati espressi in Lire

Le case di piena proprietà comunale risalenti al XVII-XVIII secolo

Sulla base di ricerche archivistiche e della letteratura esistente, si sono individuati otto edifici di probabile origine settecentesca o addirittura precedente. Quattro sono palazzetti civili situati nel Municipio 1 e specificatamente in: via Bergamini n. 1 (acquisito nel 1938 per esproprio amichevole e restaurato nel 1980; si compone di 45 alloggi), via San Maurizio n. 6-8 (acquisito nel 1940 con esproprio e restaurato nel 1981; attualmente vi sono 12 alloggi), via Stampa n. 6 (acquisito nel 1925 e restaurato nel 1981; oggi vi sono 12 alloggi) e via Terraggio n. 1-5 (acquisito nel 1935, è composto di 11 alloggi). Gli interventi edilizi ottocenteschi e i restauri del XX secolo hanno modificato i caratteri di questi antichi edifici tanto che la loro età è difficilmente riconoscibile con la sola osservazione visiva, se non si fa ricorso al catasto di Carlo VI, a quello del Lombardo Veneto e ad altre mappe storiche.

XVII-XVIII SECOLO



Le case di piena proprietà comunale risalenti al XIX secolo

Gli edifici di origine ottocentesca appartengono alla tipologia delle "case da reddito". In generale, si tratta di case aventi corte interna, elevate su più piani e con facciata principale su strada. Al piano terreno vi sono le botteghe, mentre i locali d'affitto sono situati ai piani superiori. A essi si accede tramite ballatoi o scale interne. La maggior parte di queste residenze è stata acquisita negli anni Trenta e Quaranta con esproprio per effetto del Piano Regolatore. Le case sono state tutte trasformate ampiamente negli anni Settanta e Ottanta del Novecento, in conformità ai *Programmi per l'edilizia residenziale pubblica* del Comune di Milano. Nella maggior parte dei casi il restauro ha comportato modifiche interne con ricomposizione degli appartamenti, la realizzazione di nuovi impianti e, in alcuni casi, la sostituzione dei vecchi ballatoi in pietra con lastre di cemento armato. Per quanto riguarda le facciate principali, gli interventi non hanno in genere modificato le originarie murature e i relativi elementi

XIX SECOLO



legenda

edilizia sociale ●

di decoro. I 29 edifici di origine Ottocentesca sono distribuiti in più Municipi. Nel Municipio 1 abbiamo dodici edifici situati nelle seguenti strade: via Bergamini n. 5, corso Garibaldi n. 11, corso Garibaldi n. 17, corso Garibaldi n. 75, corso Garibaldi n. 89-91, via G. Strehler 1, via Rivoli n. 4, via Laghetto n. 2, via Lanzone n. 19, via Palermo n. 15, via Peschiera n. 1, corso di Porta Ticinese n. 51a). Sette case sono ubicate nel Municipio 9 e precisamente nel Quartiere Isola, uno dei suburbi che nell'Ottocento ha uno sviluppo repentino grazie allo Scalo Merci della ferrovia di Porta Garibaldi e ai numerosi opifici presenti nella zona. Le case comunali dell'Isola si trovano in via Pietro Borsieri n. 12-14 e via Federico Confalonieri n. 3, via Pietro Borsieri n. 5, via Pastrengo n. 1, via Hermada n. 4, via Gian Battista Passerini n. 18, via Pasubio n. 14, via Guglielmo Pepe n. 14. Nel Municipio 5 tre fabbricati residenziali sono localizzati in viale Bligny n. 24, via Pescara n. 69 e via Evangelista Torricelli n. 19. Nel Municipio 2 un complesso si trova in via degli Assereto n. 19 e l'altro in viale

XX SECOLO



Monza n. 142. Altre due case si trovano nel Municipio 4 in via Bezzecca n. 3 e in via Bezzecca n. 4. Un solo edificio si trova nel Municipio 3 (via Giuseppe Broggi n. 5), nel Municipio 6 (ripa di Porta Ticinese n. 83) e nel Municipio 7 (via Novara n. 228).

XX secolo: genesi di un patrimonio

Le case di proprietà comunale realizzate nel XX secolo constano di ben 109 beni. Tra il 1900 e il 1929 abbiamo i primi veri e propri quartieri popolari. Alcuni sono l'esito di un progetto attento in cui si legge che alla tradizione costruttiva si affianca la ricerca di modelli di alloggio più confortevoli e in alcuni casi con i servizi indispensabili interni all'abitazione. Ne sono un esempio i quartieri della Società Umanitaria, il primo realizzato nel 1906 in via Andrea Solari n. 40 e il secondo nel 1909 in viale Lombardia n. 65. Di questi esiste un'ampia bibliografia a cui si rimanda per l'approfondimento. Altri invece sono la risultante di vere e proprie speculazioni edilizie, dove si ammassavano numerosissime le

XXI SECOLO



XVII-XVIII secolo

famiglie di operai, le quali vivevano in pochi e piccoli locali con servizi igienici esterni. È il caso degli edifici di piazzale Dateo n. 5, di via Orti n. 10 e di via Pietro Calvi n. 29-31 che si sviluppa anche lungo le vie Galvano Fiamma 3, 5, 7 e corso XXII Marzo n. 23.

Tra le costruzioni del periodo bellico si segnalano quattro interessanti quartieri realizzati tra il 1940 e il 1941. Tre sono costruiti dall'Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano (IFACPM) per conto del Comune di Milano; questi quartieri sono Luigi Mangiagalli (progettista Giovanni Broglio), Ettore Ponti (progettisti Franco Albini, Renato Camus e Giancarlo Palanti), e Antonio Beretta (oggi Palmanova, progettato da Gaetano Angilella). Il quarto quartiere, acquisito dal Comune negli anni Sessanta è il Crespi Morbio sorto per iniziativa della Fondazione Crespi Morbio dei fratelli Mario, Aldo e Vittorio Crespi, industriali, la cui famiglia aveva in precedenza fatto erigere il conosciuto Villaggio per operai Crespi d'Adda a Trezzo sull'Adda.

Nella seconda metà del XX secolo si possono individuare tre fasi e l'arco temporale che va dal 1948 al 1958 può essere definito il «periodo della casa per tutti». La parola d'ordine era standardizzare le tipologie di alloggio e i sistemi costruttivi. È il periodo della ricostruzione di cui abbiamo detto nel paragrafo iniziale e la maggior parte degli edifici è realizzata sulla base di progetti redatti dalla Sezione Speciale Edilizia Popolare dell'Ufficio Tecnico Comunale, con l'apporto in alcuni casi di liberi professionisti. Nei successivi vent'anni, dal 1959 al 1979, i cosiddetti anni del "boom economico", in risposta a una sempre crescente domanda di casa, si realizzano i grandi quartieri di Baggio, Bruzzano, Gallarate, Quarto Oggiaro, Quinto Romano, ex Comuni aggregati a Milano nel 1923. Nei primissimi anni Ottanta, nuovi edifici realizzati nel centro cittadino colmano i vuoti lasciati dalle bombe. Sono i palazzi situati in via Anfiteatro n. 4, vicolo Calusca n. 10, corso Garibaldi n. 111, via Madonnina n. 6, via Mercato n. 10, via Pontaccio n. 18, via Statuto n. 15-17 e via Zecca Vecchia n. 4. Nel lasso di tempo 1980-1999 continua senza soluzione di continuità l'edificazione in periferia.

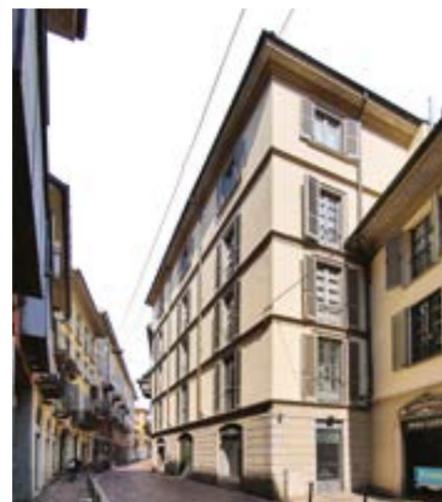
XXI secolo: l'abitazione contemporanea

Tra il 2000 e il 2012 si aggiungono al patrimonio edilizio comunale altre 14 residenze. Tra le prime realizzazioni vi è la lunga e complessa operazione di recupero dell'area dismessa della ex Innocenti-Maserati nel Quartiere Rubattino (Municipio 3) nella quale si trova il palazzo di via Caduti di Marcinelle n. 6, di proprietà comunale. Oltre al citato PRU Rubattino, abbiamo altri esempi interessanti di recupero di aree dismesse nei quali vi sono residenze di proprietà comunali. Uno di essi è il complesso realizzato nel 2006 in via Giovanni Balilla Magistri (Municipio 4). L'altro esempio è il complesso realizzato tra il 2006 e il 2011 in via Francesco Gonin n. 28-30 (Municipio 6). Altro caso ancora è il PRU dell'ex area industriale Palizzi Fina, ex raffineria in zona Quarto Oggiaro: tre torri alte diciassette piani fuori terra si stagliano lungo la recente via Don Francesco Beniamino della Torre ai civici n. 1, n. 3 e n. 5. Nel 2010, nell'ambito di un PRU, è stato altresì realizzato il complesso di via Pietro Nenni n. 8, nel Quartiere Adriano (Municipio 2).

Un'altra interessante esperienza urbanistica che ha caratterizzato gli anni Duemila è la pratica del Concorso internazionale per assegnare gli incarichi di progettazione delle nuove residenze da costruirsi su terreni di proprietà comunale e destinati a standard dal Piano Regolatore. Mi riferisco nello specifico ai concorsi internazionali *Abitare Milano/1 e 2 - Nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale*, indetti a pochi mesi di distanza l'uno dall'altro dal Comune di Milano nel 2005. Con il primo concorso sono stati realizzati i nuovi complessi di via Senigallia n. 60 nel Municipio 9, di via Appennini n. 92-98 nel Municipio 8, di via Civitavecchia n. 100-108 nel Municipio 3 e di via Ovada n. 34 e 38 nel Municipio 6. Il secondo concorso ha invece dato il via al quartiere ultimato nel 2012 di via Appennini n. 64-70, via Consolini n. 4-6 e n. 20-26 (Municipio 8). Oltre ai complessi sopra citati, altre quattro proprietà completano l'elenco degli edifici costruiti nel XX secolo. La prima è il "Quartiere Villapizzone III" costruito nel 2001 nel Municipio 8 in via Villapizzone n. 15-17. Le altre tre, situate nel Municipio 5, sono rispettivamente l'edificio di corso Lodi n. 8 edificato nel 2003, il complesso di via Fabrizio De André n. 10-11 completato nel 2009 e la residenza di via Pescara n. 40 ultimata nel 2010, di cui si è già parlato nell'introduzione.



Scorcio sull'edificio di via Bergamini



Via San Maurilio 6



Fronte di via Terraggio

VIA BERGAMINI N. 1

Un esempio dove le caratteristiche originarie sono ormai scomparse è quello di via Bergamini n. 1 presente nella planimetria di Giuseppe Pezze del 1823. In questo stabile alla metà dell'Ottocento si chiude una loggia al secondo piano e si innalza l'edificio di un ulteriore livello, uniformando l'intera facciata. Il complesso storico raggruppa tre distinti stabili storici, tra loro confinanti, con affacci su via Bergamini n. 1, via Larga e Piazza Santo Stefano. Al 1938, momento del passaggio di proprietà al Comune di Milano, secondo i dati catastali il complesso aveva 51 vani.

VIA SAN MAURILIO N. 6

Un edificio che ancora presenta caratteri settecenteschi si trova in via San Maurilio n. 6. Al piano terreno, sopra l'arco di una delle attuali vetrine è visibile il ricco fregio a fogliami caricato di uno stemma. Le cornici delle finestre, all'esterno e all'interno, terminano in basso con una voluta mentre le ringhiere dei balconi sono in ferro lavorato. Sulla facciata sono situati i cartigli e altri elementi decorativi a motivo di conchiglia e di maschera.

VIA TERRAGGIO N. 1-5

Non è da escludere che risalga alla casa donata nel 1486 da Ludovico il Moro ai Medici di Firenze. Il lungo edificio è stato riformato ampiamente una prima volta nel 1878: sulla base del progetto redatto dall'ing. L. Salici è stata rifatta la facciata. Altre trasformazioni sono state eseguite nel 1896 per volontà del proprietario avv. Bartoletti. I restauri del 1957 e dell'81 hanno mantenuto il prospetto ottocentesco, ma hanno modificato gli interni seppure portando alla luce porzioni di muratura dei secoli precedenti. Alle estremità, la casa è alta quattro piani mentre nella parte centrale è di tre piani. Negozi occupano il piano terreno, mentre gli alloggi si trovano ai piani soprastanti. Elementi decorativi antichi sono riconoscibili nel piccolo giardino pubblico al quale si accede dal civico n. 5.

XIX-XX secolo

CORSO GARIBALDI N. 17

Un esempio significativo è costituito dalla facciata dell'edificio di corso Garibaldi n. 17 su cui campeggiano le parole in cotto lombardo "Teatro Fossati", poste al centro del grande arco di ingresso, un tempo accesso secondario del teatro. Nelle due nicchie sopra l'arco vi sono ancora le statue, anch'esse in cotto, di Giuseppe Garibaldi e della moglie Anita; vi sono state collocate a seguito della battaglia di Mentana (3 novembre 1867) quando il corso di Porta Comasina ha preso il nome di corso Garibaldi. Si rammenta che il teatro diurno, inaugurato il 25 aprile nel 1859, è stato fatto costruire da Carlo Fossati su progetto dell'architetto Fermo Zuccari.



Facciata in corso Garibaldi n. 17

CORSO XXII MARZO N. 23

Costruito nel 1910 dall'impresario edile rag. C. Bonomi su progetto dell'ing. Crespi, il complesso era composto da più edifici alti cinque piani con 106-118 locali d'affitto a piano. Gli alloggi originari si componevano di una o due sole stanze. Il caseggiato si è insinuato nel secolare paesaggio agrario dei Corpi Santi di Porta Venezia, sostituendosi alle cascine. Rimasti per decenni disabitati, sono stati acquistati dal Comune di Milano nel 1979. Con il recupero degli anni Ottanta del Novecento si sono realizzati tre edifici in linea alti cinque piani, costituiti da nuovi corpi di fabbrica disposti a C e con corte interna, i quali hanno inglobato le porzioni di caseggiato storico affacciate sull'isolato con le relative fronti. Oggi vi sono complessivamente 184 appartamenti.



Facciata in corso XXII Marzo

La gestione attuale del patrimonio comunale

Nel mese di dicembre 2014, il patrimonio edilizio del Comune di Milano è stato affidato alla gestione di MM S.p.A., estrapolandolo dalla restante parte del patrimonio pubblico gestita da ALER Milano. Si ricorda che queste sono le Aziende Lombarde di Edilizia Residenziale, istituite con legge Regionale n. 13 del 10 giugno 1996, sostituenti il precedente Istituto Autonomo Case Popolari. Come sopra palesato, le proprietà comunali sono edifici e quartieri popolari costruiti nel XX e XXI secolo, ma anche case civili o cascine, d'epoca, acquisite o espropriate dal Comune di Milano e destinate alla funzione residenziale pubblica. Occorre distinguere i beni in piena proprietà, la cui totale gestione è in carico a MM, e i beni a conduzione condominiale, dove questi ultimi sono singoli appartamenti di proprietà comunale in condomini di proprietà mista. La gestione dei beni in piena proprietà è svolta dalla Divisione Casa, appositamente nata per questo importante incarico e attualmente diretta dall'ing. Corrado Bina. Le parole di Stefano Zanini espresse dopo quattro anni di gestione chiariscono le intenzioni che hanno guidato e tutt'ora guidano l'operato di MM: «Fin dal principio MM ha puntato ad introdurre cambiamenti strutturali nelle modalità esecutive della relazione tra gestore e inquilini, il modello messo a punto, in accordo con il Comune di Milano, si ispira al principio di prossimità con il cittadino. MM si interroga su come viene vissuto il luogo dalle persone che lo abitano, poiché laddove nei caseggiati sono presenti attività sociali e presidi, si è notato un miglioramento della qualità dell'abitare e una diminuzione dello stato di degrado e abbandono. Fondamentale è l'assunzione di responsabilità da parte degli inquilini di occuparsi del proprio ambiente di vita. MM ha impostato un lavoro che persegue la finalità di sviluppo di senso di identità e di appartenenza al luogo in cui si abita, sicuramente uno degli elementi più critici. L'intenzione è di portare gli inquilini, dall'essere semplici beneficiari di un servizio (la casa), ad essere attori del rafforzamento della loro condizione e del loro contesto. Un inquilinato valorizzato e riconosciuto è una risorsa ed è necessario investire su di loro. Gli stabili di edilizia residenziale pubblica diventano i luoghi privilegiati per la diffusione di una cultura dell'abitare e della gestione sociale, finalizzata a modificare l'approccio alla fruizione della casa popolare» (Stefano Zanini, *MM casa. Una "start up"*, in M. A. Breda, *La tua casa. Atlante del patrimonio residenziale pubblico del Comune di Milano. Volume terzo con il catalogo dei beni dei Municipi 6 e 7*, MM, Milano 2019, pp. 36-37).

L'ATLANTE DEL PATRIMONIO RESIDENZIALE PUBBLICO DEL COMUNE DI MILANO

Nel 2016 MM, in collaborazione con il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, ha avviato un'iniziativa culturale che promuove la conoscenza della storia degli immobili del patrimonio residenziale pubblico di proprietà del Comune di Milano. Il risultato è una raccolta sistematica di dati, notizie, immagini, cartografie che svelano storia, caratteri architettonici e urbani di un vasto patrimonio. La ricerca è stata raccolta in un'opera di Maria Antonietta Breda in quattro volumi intitolata "La tua casa. Atlante del patrimonio residenziale pubblico del Comune di Milano" che si inserisce nella tradizione delle pubblicazioni scientifico culturali promosse dall'azienda MM. L'Atlante è così suddiviso: I Volume, Municipio 1; II Volume, Municipi 2, 3, 4 e 5; III Volume, Municipi 6 e 7; IV Volume, Municipi 8 e 9.

La ricerca ha prodotto quella conoscenza necessaria per comprendere le molteplici risorse del patrimonio residenziale. Sono valori architettonici e valori sociali dai quali partire per interventi di manutenzione, di recupero e di cura in generale, oltre a essere la base per il dialogo con i residenti.

La formula dell'Atlante ha la finalità di offrire una visione simultanea della stretta relazione tra il sorgere delle "case popolari", la costruzione della città e una visione puntuale di ogni singolo bene, che può essere un unico edificio, un complesso oppure un intero quartiere. I volumi, editi dalla Direzione Comunicazione di MM, contengono testi di approfondimento in tema di case popolari e schede di catalogo per ognuna delle residenze.

«La conoscenza è ciò che ci ha spinto fin dall'inizio a volere la realizzazione di questo Atlante. Un lavoro complesso con l'obiettivo di fare sistema dei fondi documentali e delle testimonianze che hanno visto svilupparsi, in questa città, le case popolari» (Stefano Cetti, Direttore Generale MM).

Al seguente indirizzo web si possono scaricare i singoli volumi dell'Atlante:
<https://www.mmspa.eu/wps/portal/mmspa/it/home/media/pubblicazioni/pubblicazioni-casa>



QUARTIERE LUIGI MANGIAGALLI

L'architetto Broglio progetta nel 1939 il Quartiere Luigi Mangiagalli di via Jacopino Da Tradate n. 16 e via Giovanni Antonio De Predis n. 9. Il progetto rientra nella sua attività di libero professionista difatti ha terminato da cinque anni l'incarico di direttore presso l'Istituto Autonomo Case Popolari, aprendo successivamente il proprio studio.

L'architettura movimentata delle facciate interne, con il corpo scala ben distinto, è un tratto caratteristico sperimentato in diverse occasioni. L'intento di Broglio è ancora una volta quello di progettare un quartiere popolare funzionale, gradevole e capace di trasmettere il senso di domesticità.

Quartiere Mangiagalli



QUARTIERE ETTORE PONTI

Il quartiere popolare di via Del Turchino e via Maspero è dedicato al politico liberale E. Ponti, senatore e sindaco di Milano. Conta 19 edifici distribuiti singolarmente e in coppia lungo 7 schiere parallele nord-sud. Leggermente ruotati rispetto all'asse eliotermico, i palazzi hanno 332 alloggi con tagli di uno, due e tre locali più servizi. Appena costruito vi erano 25 edifici identici, alti quattro o cinque piani, con 439 alloggi per ben 1508 abitanti. Nel dopoguerra le schiere sono state ridotte a favore del nuovo Mercato Generale. Il progetto è affidato al gruppo di architetti Albini, Camus e Palanti, che qualche anno prima ha progettato i quartieri Fabio Filzi e Gabriele D'Annunzio (quest'ultimo molto simile). Per gli architetti vicini alla rivista d'architettura *Costruzioni Casabella*, nella quale si pubblica il progetto, quelle esperienze giovano alle nuove proposte di trasformazione morfologica del tessuto urbano. Difatti gli architetti disegnano schiere parallele, contrariamente alla tradizione, che prevedeva edifici disposti lungo le strade del lotto, come nel Mangiagalli e Beretta. In ottemperanza al Regolamento Edilizio del '38 gli edifici dovevano essere dotati di rifugi antiaerei. Sotto uno dei cortili del Ponti, è ancora oggi percorribile uno dei pochi rifugi antiaerei non smantellati nel dopoguerra.

Quartiere Ettore Ponti: la schiera di edifici in via del Turchino



Quartiere Palmanova: dettaglio del fronte su via Tarabella

QUARTIERE ANTONIO BERETTA

Oggi Quartiere Palmanova di via Cesana n. 3, via Palmanova n. 59, via Tarabella n. 4, conta 446 alloggi con tagli da due a quattro locali più servizi. Il progetto del '39 dell'ing. Angilella prevedeva la realizzazione di «N° nove case ad uso abitazione, di piani sei compreso il terreno, per un complessivo di N° mille locali, sopra un'area coperta complessiva di mq 6515,88». Costruito dall'Impresa Ing. Tamburini, è completato nel '41 con qualche modifica. Dei 9 edifici, 6 affacciano su strada componendo l'isolato triangolare e 3 sono interni alla corte. Secondo il progettista l'edificio tra via Tarabella e via Anacreonte è quello che presenta la facciata più movimentata. Così scrive alla Commissione Edilizia che chiede chiarimenti in merito alle forme: «Il progettista crede di dimostrare di avere ottenuto un conveniente effetto estetico non attraverso espedienti decorativi ma sfruttando invece le semplici linee costruttive che, assieme a calde tonalità di colore degli intonachi daranno un decoroso aspetto al complesso delle case ottenuto con mezzi poveri e limitati allo scopo e suggeriti o imposti per l'edilizia popolare. Le altre facciate sono più semplici e riposanti e, in ogni modo non si giovano per l'effetto estetico che delle parti strutturali dei singoli corpi di fabbrica».



Scorcio del quartiere Crespi Morbio di via Sant'Erebaldo

QUARTIERE CRESPI MORBIO

Con i suoi 184 alloggi risale al 1941 e si trova in via Sant'Erebaldo n. 2. Progettisti sono l'arch. E. Lancia e l'ing. F. Bruni. Si tratta di un "Quartiere d'abitazione per famiglie di lavoratori aventi numerosa prole". La prestigiosa rivista *"Architettura"* dedicò un lungo articolo nel fascicolo VI del Giugno 1942: «è nel suo genere una novità e presenta caratteristiche singolarissime sia come forma di attività assistenziale, intesa nel suo significato più alto, sia come opera di architettura. Essa rientra, per le sue specifiche finalità, nel quadro dell'edilizia di tipo popolare ma si discosta poi dalle più diffuse consuetudini e dai criteri prevalenti da anni in Italia per questo genere di costruzione e segue concezioni proprie nuove e interessanti. Infatti mentre nella costruzione di quartieri popolari dominano, per ovvie ragioni, criteri di rigida economia che influiscono in maniera sensibile sull'organismo planimetrico e sull'aspetto estetico degli edifici, nel quartiere dei Crespi si è piuttosto voluto eccedere in vastità d'ambienti, in perfezione di rifiniture, in abbondanza e comodità di servizi individuali e collettivi di ogni genere».

LE AZIONI DEL COMUNE DI MILANO PER LA RIGENERAZIONE URBANA NEI QUARTIERI POPOLARI

edilizia. Il patrimonio immobiliare della città di Milano destinato a Servizio Abitativo Pubblico (SAP) rappresenta circa il 10% dello stock residenziale complessivo (contro il 4% della media nazionale): 28.100 unità abitative circa sono di proprietà del Comune di Milano e 34.700 unità circa di ALER Milano². Nel 2019, a seguito degli ultimi due bandi per l'assegnazione di alloggi SAP (Avviso 880, Piano annuale 2019, Avviso 2421 e Piano annuale 2020) sono state presentate al Comune di Milano e ad ALER Milano circa 12.500 domande. Nel 2020 è stato inoltre avviato il servizio dei SAT (Servizio Abitativo Transitorio) e nel corso dell'anno 2020 sono state presentate circa 1.305 domande. A queste ultime si aggiungono le richieste pervenute per gli alloggi AUTE (Altri Usi Temporanei per Emergenza), che dal 2017 a oggi sono state circa 350.

Il fabbisogno complessivo di servizi abitativi pubblici nella città di Milano, senza voler considerare le sovrapposizioni di domande di SAP, SAT e AUTE, può dunque essere stimato a oggi in circa 13.500 nuclei familiari in attesa di una soluzione abitativa dal servizio pubblico a fronte di un'offerta di unità abitative assegnate nel 2020 pari a 863 (549 del Comune e 314 di ALER) e da assegnare nel 2021 pari a 2.014 alloggi per i Servizi Abitativi Pubblici (982 Comune e 1.032 ALER) e 200 per i Servizi Abitativi Transitori.

La prima esigenza per il Comune di Milano è, dunque, quella di far fronte alla domanda di casa popolare che non trova risposta per mancanza di alloggi disponibili all'assegnazione. Per questo l'Amministrazione ha avviato nel 2016 un intervento straordinario finalizzato al recupero degli alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale che da anni non entravano nel circuito delle assegnazioni a causa del loro pessimo stato manutentivo³. Il Comune ha stanziato, sul proprio bilancio, 120 milioni di euro in tre anni destinati al cosiddetto piano di "Recupero Sfitti", ponendosi come obiettivo la ristrutturazione di 3.000 alloggi (su un totale di circa 4.500 alloggi vuoti) di sua proprietà. A oggi ne sono stati ristrutturati e assegnati circa 2.200 e l'obiettivo dei 3.000 è stato raggiunto nell'aprile 2021.

Oltre alla dimensione quantitativa, l'Amministrazione ha cominciato a prendere in considerazione anche quella qualitativa, pianificando una serie di azioni per contrastare l'obsolescenza del patrimonio residenziale pubblico. Tra gli interventi straordinari previsti nel 2020 c'è, infatti, anche un Piano di Efficientamento Energetico del patrimonio abitativo comunale (su 76 complessi edilizi per 680 edifici sul territorio comunale), che la Direzione Casa, in linea con gli obiettivi del Piano Aria e Clima del Comune di Milano, ha commissionato a MM S.p.A., il gestore delle case popolari del Comune. Il piano prevede di incrementare la qualità edilizia dei complessi ERP, sviluppando interventi sul

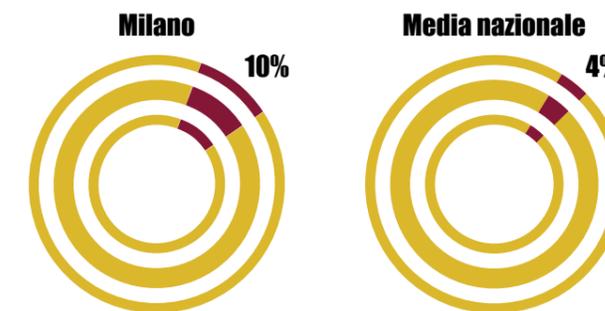
sistema involucro/impianti con il miglioramento della prestazione energetica, la riduzione dell'impatto ambientale generato da ciascun edificio e l'abbattimento dei costi di gestione. Il piano è parte del processo di transizione energetica del Comune di Milano e in questo quadro le finalità specifiche sono:

1. migliorare la qualità della vita degli inquilini che abiteranno in quartieri più sani e più sostenibili;
2. connettere efficacemente le politiche pubbliche per l'inclusione sociale e quelle per lo sviluppo sostenibile;
3. esplorare e sperimentare formule innovative del processo edilizio nell'ambito di industrializzazione dei processi, della riduzione dei tempi, della mitigazione dei rischi e degli impatti dei cantieri e dei disagi per gli inquilini;
4. promuovere ricerca e innovazione non solo nel campo dell'efficientamento energetico e del recupero edilizio del patrimonio pubblico, ma anche nell'ambito della costruzione off-site, supportando la domanda di nuove professionalità dentro la pubblica amministrazione e di nuove competenze nella filiera delle costruzioni.

Il piano prevede un investimento complessivo di 620 milioni, di cui 480 milioni strettamente necessari per garantire il solo efficientamento energetico e ulteriori 140 milioni destinati ad altri interventi di manutenzione straordinaria da effettuare contestualmente. Saranno coinvolti 200 complessi ERP per un totale di 682 edifici e 22.876 unità abitative gestite da MM S.p.A. Nell'insieme è il più grande investimento sul patrimonio residenziale pubblico mai pianificato a Milano e sarà finanziato attraverso canali diversi, tra cui il programma redatto dall'Amministrazione comunale per il *Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza* ("Recovery Plan") e i *Programmi Integrati di Edilizia Residenziale Sociale*, finanziati con fondi della delibera CIPE/2017. Ulteriori interventi sono stati inclusi nelle proposte progettuali presentate dal Comune di Milano in adesione al *Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare* del Ministero delle Infrastrutture avviato nel 2020.

Inoltre, MM S.p.A. nel corso del 2020 ha predisposto un nuovo piano d'intervento che assume un valore strategico per la città e imprime un'ulteriore accelerazione perché prevede un insieme di azioni di efficientamento energetico degli edifici ERP che saranno realizzate avvalendosi degli incentivi del pacchetto "Superbonus 110%", così come previsto dal D.L. n. 34/2020 ("Decreto Rilancio"). L'intervento è pari a 110 milioni e, grazie alla copertura economica ottenibile attraverso il beneficio fiscale, interesserà 12 complessi ERP per un totale di 3.100 unità abitative, con l'obiettivo di garantire un passaggio di due classi energetiche rispetto all'attuale entro il 2022.

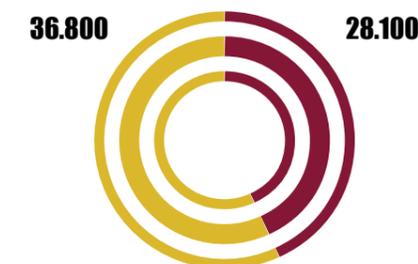
PATRIMONIO IMMOBILIARE²



legenda

- SAP
- stock abitativo

SAP A MILANO²

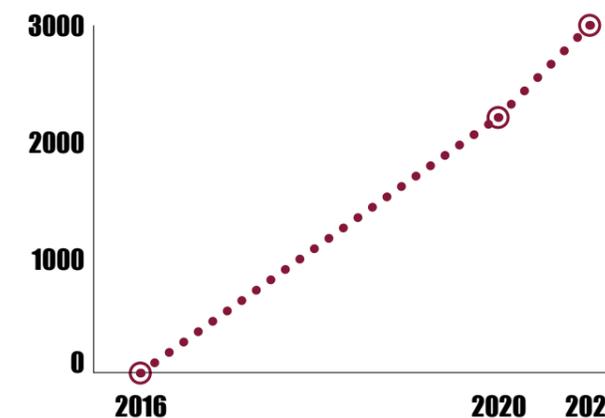


legenda

- proprietà del Comune di Milano
- proprietà di Aler Milano

PIANO RECUPERO SFITTI³

Alloggi sfitti ristrutturati dal 2016 a oggi



Il Comune di Milano è impegnato da tempo e su diversi fronti nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana e l'avvio, nel 2019, dei Programmi Integrati ERS con finanziamenti CIPE¹ - a Corvetto e Gorla - rappresenta in questo quadro un fatto rilevante perché rilancia, a quindici anni dalla stagione dei progetti *Abitare a Milano*, l'intervento sulla casa e l'abitare nei quartieri popolari come elemento di innesco della trasformazione di una parte di città e il ruolo della committenza pubblica in questi processi. Oggi è sul riconoscimento di queste parti di città, sulla loro relazione con il resto, sui loro equilibri e ingredienti interni tra reti lunghe e di vicinato, tra residenza e servizi, che si gioca la possibilità di crescita della città, una crescita che nei quartieri popolari deve avvenire accompagnandone le trasformazioni e compensando gli squilibri derivati dalle forti discontinuità esistenti. È dunque necessario per l'Amministrazione produrre innovazione almeno su due livelli: strategie e localizzazione dei progetti di rigenerazione urbana da una parte, integrazione tra i servizi pubblici per la casa e il più complessivo sistema di welfare territoriale dall'altra.

Rispetto alle strategie, è possibile cominciare dalla dimensione

di Chiara Rizzica

Assessorato Politiche sociali e abitative - Comune di Milano

I CONCORSI ABITARE A MILANO

Le azioni di rigenerazione del patrimonio residenziale pubblico, nate come straordinarie, hanno dunque ormai acquisito anche una dimensione strategica. L'Amministrazione ha avviato una riflessione sulla razionalizzazione del taglio degli alloggi da ripensare in funzione della composizione numerica dei nuclei familiari che richiedono una casa popolare. Guardando sia agli esiti delle assegnazioni che agli aggiornamenti della anagrafe degli utenti, emerge il fenomeno, da un lato, di un consistente numero di alloggi pubblici che risultano sovradimensionati rispetto al numero di persone che attualmente compongono il nucleo familiare che vi abita e, dall'altro, di una scarsa disponibilità di alloggi immediatamente assegnabili ai nuclei composti da 5-7 persone (una domanda che è tornata ad affacciarsi in città). Questi nuclei, negli ultimi anni, sono stati penalizzati nel processo di assegnazione poiché, nonostante si trovassero spesso nella parte alta delle graduatorie in quanto portatori di maggior bisogno abitativo, non potevano aver assegnata la casa per mancanza di alloggi della dimensione adeguata. Da qui la necessità che i nuovi progetti di riqualificazione e recupero di unità abitative - come i Programmi CIPE - mettano in campo un'azione sperimentale (di ottimizzazione dei tagli degli alloggi tramite composizione e frazionamento) che serva a ridurre il gap tra domanda e offerta di alloggi adeguati alle dimensioni dei nuclei familiari.

È qui che la dimensione edilizia incrocia necessariamente quella urbana e sociale e le politiche pubbliche incontrano (e si scontrano con) i limiti di un modello di gestione del servizio abitativo pubblico che ancora troppo spesso guarda alla somma di manufatti edilizi, come fossero autonomi rispetto alla città e non al sistema di case con i loro abitanti.

Occorre, dunque, un salto di scala anche a livello strategico. La crisi sanitaria causata dal Covid19 ha evidenziato le debolezze strutturali della città, innanzitutto nel servizio sanitario, tracciando nuovi perimetri della domanda di welfare e disegnando nuove traiettorie da seguire per migliorare l'efficacia dell'azione pubblica, soprattutto nei quartieri periferici e nelle aree di marginalità. Durante il lockdown si sono messe in discussione, repentinamente e simultaneamente, l'organizzazione del presidio sociale (e sanitario) sul territorio comunale, la capacità di generare e distribuire opportunità nelle diverse parti della città e tra le diverse popolazioni, nonché le forme consolidate di promozione della coesione sociale. Lo shock prodotto dalla pandemia offre l'opportunità di ripensare le modalità di intervento nei quartieri della città, in particolare in quelli popolari, e al contempo di rivedere ruoli, competenze e forme innovative di governance interne ed esterne all'amministrazione pubblica.

Allo stesso tempo, la situazione socio-economica dei quartieri

periferici evidenzia tutti i rischi dell'impoverimento della classe media e dello scivolamento verso la povertà per il ceto popolare, della desertificazione commerciale e della contrazione delle opportunità di impresa e di lavoro in settori come il commercio di vicinato e l'artigianato che in passato hanno sostenuto la coesione sociale e una crescita inclusiva. Anche dopo la pandemia resta confermata, e anzi rinforzata, l'ipotesi che un progetto sul servizio abitativo, per essere generativo di rinnovate qualità urbane e nuove opportunità di benessere dei cittadini, ovvero anche di inclusione sociale, debba essere esteso e integrato con la dimensione collettiva dei servizi, del welfare urbano, mescolandosi e contaminandosi con funzioni, spazi e modelli di gestione diversificati. Una traiettoria già individuata nella stagione dei concorsi *Abitare Milano* che prosegue nel solco di progetti sugli spazi non abitativi dei complessi ERP, come *Quartieri Connessi*, e si spinge fino a individuare dei veri e propri modelli di intervento integrato su case, servizi e spazio pubblico come nelle proposte per i programmi CIPE e Qualità dell'Abitare. Si tratta, dunque, di "innovare i servizi" potendo contare anche sulle risorse generate dall'insieme delle funzioni residenziali e, viceversa "innovare la casa", dove c'è più bisogno, con il supporto di funzioni compatibili con la residenza. Per queste ragioni, oggi è possibile riconoscere che una nuova stagione di rigenerazione urbana a Milano non può che partire dai quartieri popolari.

Note

1 Con Decreto n. 5141 del 30/04/2020 della D.G. Politiche Sociali, Abitative e Disabilità di Regione Lombardia è stato riconosciuto al Comune di Milano un contributo complessivo di € 27.731.305,75 per le proposte progettuali presentate in adesione alla manifestazione d'interesse finalizzata alla selezione dei soggetti (Amministrazioni Comunali e Aler) attuatori dei programmi integrati di edilizia residenziale sociale, ai sensi delle delibere CIPE n. 127/2017 e n. 55/2019

2 Dati dell'Anagrafe regionale del patrimonio abitativo e dell'utenza al 15 luglio 2020

3 Progetto "Zero case vuote", Deliberazione della Giunta Comunale n. 1379 del 9 settembre 2016



Complesso di via Gallarate



Residenze di via Civitavecchia

I due Concorsi Internazionali di progettazione "*Abitare a Milano. Nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale*" del 2006 hanno rappresentato l'occasione per attuare le politiche per la casa del Comune di Milano con un impegno specifico sulla qualità progettuale per otto nuovi quartieri di edilizia sociale. Questa iniziativa si inseriva in un nuovo quadro legislativo in cui l'allora nuova Legge Urbanistica Regionale (n. 12/2005) ha permesso all'Amministrazione Comunale di mettere a disposizione aree di sua proprietà destinate a standard, ma rimaste inattuato, per realizzare edilizia residenziale sociale in locazione, dando il via a un ampio programma comunale dedicato all'edilizia residenziale pubblica e convenzionata.

L'Amministrazione Comunale ha, dunque, avviato percorsi di progettazione aperti a molteplici contributi, cogliendo l'occasione per aprire una nuova fase di ricerca e riflessione sulla città pubblica nella sua dimensione urbana e sociale. Veniva, infatti, ripresa quella sperimentazione sulle tipologie abitative e sulle innovazioni tecnologiche che ha da sempre costituito una parte importante del progetto della residenza sociale, attribuendole caratteri di esemplarità.

I due concorsi di progettazione *Abitare a Milano* hanno dato un contributo fondamentale alla realizzazione degli interventi. Attraverso i concorsi, infatti, è stato richiesto ai progettisti di definire per le otto aree (via Civitavecchia, via Gallarate, via Ovada, via Senigallia, via Appennini, via Cogne, via Giambellino, via Del Ricordo) il progetto complessivo dei nuovi quartieri e un approfondimento tipologico aperto a sperimentare nuovi approcci, attento a declinare l'articolazione tra alloggi destinati a differenti utenze, il loro rapporto con lo spazio di relazione aperto e collettivo, i caratteri qualitativi, funzionali e prestazionali dell'alloggio, nonché la qualità dello spazio aperto e dei servizi, con una particolare attenzione alla sostenibilità ambientale.

Ai progettisti vincitori del concorso è stato affidato l'incarico di redazione del progetto definitivo ed esecutivo. L'attività di approfondimento progettuale in funzione della fase esecutiva ha seguito un iter parallelo e complementare alla redazione del Programma Integrato di Intervento da parte dell'Amministrazione Comunale in collaborazione con il Politecnico di Milano.

I progetti così ottenuti rappresentano, dunque, un risultato significativo perché si distaccano dalla pratica consolidata per almeno due motivi:

- la natura fortemente sperimentale del percorso che ne ha permesso la redazione, in equilibrio tra progetto urbano e progetto architettonico, politiche urbane e progetto sociale, sguardo complessivo e di dettaglio;
- il carattere di iniziativa pubblica che li contraddistingue e che aggiorna i contenuti di "integrazione" propri dello strumento del Programma Integrato di Intervento spostandoli dall'interazione pubblico-privato all'integrazione tra politiche differenti deputate al governo del territorio.

In questo quadro, i Programmi Integrati di Intervento, oltre a garantire la riqualificazione urbana dell'ambito urbano di riferimento e a promuovere la sostenibilità degli interventi in termini di tutela dell'ambiente e risparmio energetico, hanno innescato una riflessione innovativa sulle tipologie di alloggi in relazione alle categorie di futuri abitanti individuate e sulla relazione fra servizi e residenza.

Tutti i nuovi interventi *Abitare a Milano* sperimentano in maniera efficace la relazione tra residenza e servizi, proponendo:

dal punto di vista della residenza,

- alloggi con moduli flessibili, spazi dinamici che permettono forme di adattamento legate alle trasformazioni del nucleo familiare e dei suoi bisogni; logge e balconi; pannelli attrezzati e pareti scorrevoli per l'interno che arricchiscono lo spazio abitativo facilitando l'adattamento alle diverse esigenze delle famiglie nel tempo.

dal punto di vista dei servizi,

- un rinnovato rapporto tra i nuovi edifici e gli spazi a servizio al fine di garantire la presenza di spazi ad uso condominiale - servizio di portineria, centro ascolto, nido condominiale, sala per incontri ecc. - all'interno di un'articolazione/alternanza fra spazi pubblici, collettivi e privati favorita dal ricorso a ballatoi, terrazze comuni e sale condominiali disposti ai differenti piani in modo da arricchire la composizione dei prospetti e offrire varietà di spazi;
- l'inserimento di strutture di servizio al quartiere e alla città che facilitino l'integrazione con il contesto e l'arricchimento del quartiere stesso, prevedendo funzioni collettive (asili nido, centri diurni, attrezzature per lo sport, spazi per attività culturali, ecc.), strutture per l'assistenza residenziale (mini-alloggi, comunità alloggio) e funzioni commerciali (bar, ristoranti, ecc.) oltre ad alcuni "spazi di riserva": spazi liberi da un programma funzionale specifico e che hanno assunto

una più precisa definizione a seguito del confronto tra Amministrazione Pubblica, rete locale e inquilini.

Si è trattato, dunque, di avviare un concreto processo di definizione dei servizi realizzato attraverso l'incontro fra le opportunità spaziali generate dai progetti e le opportunità locali, registrate non solo sui bisogni abitativi. Ciò ha permesso di prefigurare, già in fase di progettazione, anche schemi e modelli gestionali adeguati agli input iniziali dei progetti.

Questo lavoro di integrazione di modelli, pratiche e procedure ha rappresentato la prima occasione di interpretare le politiche della casa come politiche abitative non solo edilizie.

Nel complesso, grazie a risorse economiche regionali e comunali, a seguito dei due concorsi di progettazione *Abitare a Milano* e attraverso i successivi Programmi Integrati di Intervento sono stati realizzati 800 alloggi, oltre a circa 6.000 mq per funzioni di servizio al quartiere, di cui circa 1.000 mq per spazi destinati a micro servizi di prossimità.



Complesso di via Gallarate



Complesso di via Senigallia

QUARTIERI CONNESSI

Quartieri Connessi è un progetto del Comune di Milano, in collaborazione con MM S.p.A., finanziato dal PON Metro, un programma dedicato allo sviluppo urbano sostenibile che affronta le principali sfide territoriali e organizzative che interessano i contesti metropolitani, promuovendo pratiche e progetti di inclusione sociale destinati a quartieri caratterizzati da fenomeni di degrado e marginalità socio-economica. *Quartieri Connessi* articola queste strategie in azioni concrete e integrate da attuare in alcuni quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà comunale, con l'obiettivo di creare nuovi spazi di aggregazione sociale e culturale, nuovi servizi per le comunità locali e nuove opportunità per lo sviluppo di progetti micro-imprenditoriali ad alto impatto sociale.

Il progetto integra tre diversi assi d'intervento e ha previsto l'impiego delle risorse PON Metro per:

- la riqualificazione di nove spazi in altrettanti quartieri, principalmente portinerie sottoutilizzate o locali commerciali sfitti che fanno parte del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Milano;
- avviare all'interno di questi nove spazi dei servizi che coniughino innovazione e inclusione sociale con l'obiettivo di rispondere ai bisogni degli inquilini dei complessi ERP e più in generale delle comunità di abitanti dei quartieri coinvolti. A seconda delle caratteristiche e vocazioni degli spazi, i servizi da implementare tramite una co-progettazione tra Comune di Milano ed enti del Terzo Settore si articoleranno su tre aree tematiche: portinerie sociali, attività di animazione e micro-imprese;
- la realizzazione di una piattaforma di servizi digitali destinati agli inquilini ERP e non solo, che troverà nei suddetti spazi una rete di punti di accesso facilitata e guidata per gli inquilini e la cittadinanza.

Quartieri Connessi è un progetto che declina strategie di sostenibilità in azioni concrete e integrate presso alcuni quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica, con l'obiettivo di creare nuovi spazi di aggregazione sociale e culturale, nuovi servizi per le comunità locali e nuove opportunità per lo sviluppo di progetti micro-imprenditoriali.

ESPERIMENTI DI RIGENERAZIONE A GORLA E CORVETTO

Il Comune di Milano ha avviato nel 2019 l'elaborazione di due proposte di programma integrato ERS dal titolo *Sant'Erlembaldo - Villa Finzi Remix e Corvetto Universal City*. Si tratta di due progetti predisposti secondo quanto stabilito dalle delibere CIPE e per i quali la Regione Lombardia, a valle di una selezione nell'ambito del territorio regionale, ha riconosciuto al Comune di Milano un contributo complessivo di 27,7 milioni di euro ai quali si aggiungono rispettivamente 7,5 milioni e 9,4 milioni, rispettivamente per Gorla e Corvetto, di cofinanziamento in conto capitale a carico dell'Amministrazione comunale. Ad oggi la Direzione Casa ha predisposto i Documenti di Progettazione Preliminare che includono tra le diverse modalità di attuazione l'ipotesi del concorso di progettazione.

Seguendo gli indirizzi delle delibere CIPE, che riconoscono come prioritari gli interventi di rigenerazione urbana finalizzati a ridurre il consumo di suolo, le due proposte per Gorla e Corvetto prevedono interventi di ristrutturazione del patrimonio residenziale comunale esistente e una serie di azioni di riqualificazione degli edifici destinati a servizi urbani e degli spazi pubblici aperti, configurandosi dunque come un intervento a "consumo di suolo zero".

L'obiettivo dell'Amministrazione è costruire e consolidare le relazioni tra spazi e attori locali poiché, se da un lato è possibile considerare "la Casa" come una questione urbana prioritaria per Milano, dall'altro appare insufficiente un nuovo progetto sull'abitare sociale che non sia fortemente interconnesso con un programma di ottimizzazione, potenziamento e ri-progettazione dei servizi di quartiere, al fine di supportare la rete territoriale esistente e ampliare l'offerta di servizi in particolar modo per la fascia di utenti fragili.

La scelta dei due quartieri di Gorla e Corvetto per intraprendere un progetto di questo tipo deriva da una duplice lettura dei bisogni rispetto alla dimensione spaziale: da una parte le aree urbane con una elevata concentrazione unitaria di immobili pubblici (residenziali e non) e, dall'altra, lo spazio urbano discontinuo e frammentato come leva per la costruzione di progetti di comunità. Si tratta di aree dove si concentrano fragilità e contraddizioni - vecchie e nuove disuguaglianze e povertà, divari nell'istruzione

e nell'occupazione, nonché nell'accesso ai servizi pubblici - che sono state duramente colpite dalla crisi pandemica e che eppure, anche a seguito della "chiusura" del centro, hanno acquisito nuova vitalità e possono diventare luoghi, se non di rinascita urbana, almeno di rinnovamento del servizio pubblico. Il patrimonio residenziale pubblico è assunto, come già in passato a Milano, come piattaforma ideale per innescare processi di rigenerazione urbana capaci di produrre ricadute positive e sinergie con il territorio di riferimento. Si punta ad aumentare la permeabilità dei quartieri popolari, a "fare entrare la città", contrastando la frammentazione dei tessuti per riconnettere spazi e comunità. Si tratta di attivare spazi multifunzionali in cui le persone possano trovare opportunità di aggregazione, di partecipazione ad attività culturali, formative, di impegno civico, spazi che allo stesso tempo fungano da attrattori urbani.

Rispetto alla dimensione dei servizi e degli spazi non residenziali, i programmi per *Sant'Erlembaldo - Villa Finzi* e per *Corvetto* possono misurarsi anche con l'idea della "città della prossimità", ovvero con un modello in cui tempi, spazi e servizi siano riorganizzati alla scala locale rispetto alle diverse domande espresse (es. casa, lavoro, istruzione, sociale, etc.). Si tratta di un quadro di vita urbana fuori dall'area centrale, in cui tutto ciò che serve e tutto ciò che si deve fare quotidianamente è raggiungibile in pochi minuti a piedi o in bicicletta da dove si abita. In questo scenario, l'abitare si può estendere dalla casa ai servizi e alle attività presenti nel suo intorno prossimo, al quartiere, e programmi funzionali diversi possono essere collegati tra loro a scala locale - asili, scuole, presidi socio-sanitari, verde e spazi pubblici, mobilità, opportunità di lavoro (sia quelle ridistribuite sul territorio per effetto indotto dell'home working, sia quelle legate alla rivitalizzazione dell'artigianato e alla manifattura 2.0).

Tra i diversi input di questa rinata prossimità di spazi, seppure con la necessaria attenzione a non consolidare le geografie ineguali di Milano, i due programmi guardano a una migliore organizzazione territoriale, in particolare allo sviluppo di una rete di distretti del welfare all'interno della città (es. il parco di Villa Finzi), a un'ottimizzazione del sistema dei servizi di welfare pubblici e privati e a un'estensione dell'offerta di servizi in termini di combinazione e flessibilità di tempi e usi.

La forma, o meglio il disegno urbano, di questi primi ragionamenti può essere ricercato nell'insieme delle relazioni tra questa parte di città - dentro Gorla e Corvetto rispettivamente - e le sue parti, nella relazione fra esse e il territorio circostante, nello "spazio tra le case" che risulta disponibile alla vita urbana e che, principalmente, occupa la quota di piano terra - sia dei complessi residenziali sia degli edifici a servizi oggetto di intervento - dove è possibile conoscere e ridisegnare le regole di organizzazione

spaziale, soprattutto quelle dell'articolazione dei differenti spazi collettivi e privati. Il progetto di riqualificazione può, dunque, assumere la strategia unificante di un ampio ridisegno di suolo delle modalità di accesso, delle soglie, degli spazi intermedi che, nelle case come nei servizi, acquisisce senso entro un più generale progetto sociale e "acquista valore" attraverso il progetto di architettura.

L'aspettativa dell'Amministrazione, infine, è che il miglioramento della qualità urbana possa, nel tempo, riuscire ad attrarre l'interesse verso il quartiere di una pluralità di attori disposti a condividere gli obiettivi e le strategie del Comune di Milano e a supportare il progetto anche investendo nel recupero di immobili (non solo residenziali) e nella loro gestione e alimentando, in tal modo, il processo di rigenerazione avviato.

CIPE
Il Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (CIPESS) - detto CIPE fino al 2020 - è un organismo statale che predispone gli indirizzi della politica economica nazionale e indica le linee generali per l'elaborazione del programma economico nazionale, per l'impostazione dei progetti di bilancio annuali e pluriennali, nonché le direttive generali volte all'attuazione del programma economico nazionale e a promuovere e coordinare l'attività della pubblica amministrazione e degli enti pubblici. Svolge anche attività di regolazione dei servizi di pubblica utilità non regolamentati da una specifica autorità di settore; coordinamento e monitoraggio degli investimenti pubblici; gestione e cura dei rapporti istituzionali.



Concept plan Sant'Erlembaldo-VillaFinzi

L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO

Il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà del Comune di Milano, gestito da MM S.p.A. (tramite la convenzione del 2015 con durata trentennale) è estremamente vario dal punto di vista delle caratteristiche costruttive e architettoniche relative alle diverse epoche di realizzazione, al regime urbanistico e profili energetici. Dal punto di vista energetico, il patrimonio ERP si rivela assai disomogeneo: a edifici di nuova realizzazione estremamente virtuosi, allacciati a reti di teleriscaldamento cittadino o oggetto di riqualificazione recente, si contrappongono edifici decisamente più "energivori", realizzati in periodi storici in cui l'attenzione al risparmio energetico e alle tematiche ambientali era scarsa. Solo una minima parte del patrimonio abitativo pubblico comunale è stato realizzato negli ultimi 30 anni (circa il 13%), con una particolare attenzione al contenimento dei consumi energetici. Anche in questo caso, però, il rapido avanzamento delle tecnologie del settore dell'efficienza energetica da un lato e il livello delle attività manutentive, dall'altro, hanno fatto sì che sia necessario comunque un intervento di riqualificazione massivo volto a portare il sistema edificio-impianto quanto meno ai livelli prestazionali originali. Coerentemente con gli obiettivi e le finalità del Piano Aria e Clima del Comune di Milano, nel 2020 la Direzione Casa ha chiesto a MM S.p.A. di sviluppare un Piano finalizzato all'efficienza energetica del patrimonio abitativo, con l'obiettivo di:

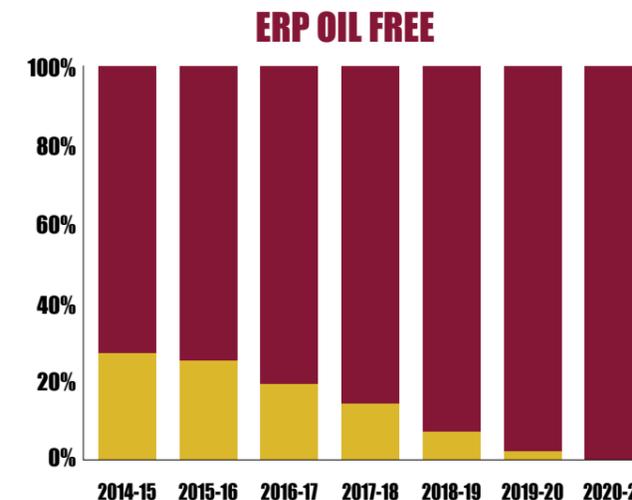
- contribuire al processo di transizione energetica della città di Milano, attraverso la riqualificazione energetica dell'intero patrimonio abitativo pubblico;
- migliorare la qualità della vita, con abbattimento dei costi di gestione e positivi riflessi sugli inquilini, a cui si vuole garantire maggiori e migliori opportunità per abitare in contesti più sani e sicuri che consolidano la creazione di

legami sociali;

- promuovere una crescita sostenibile;
- sperimentare nuove formule innovative di processo finalizzate alla riduzione dei tempi e alla industrializzazione dei processi di costruzione, alla riduzione dei rischi dovuti alle cantierizzazioni e alla riduzione dei disagi di convivenza con i cantieri per gli inquilini.

Il Piano di Efficientamento Energetico del patrimonio abitativo del Comune di Milano ha una durata ventennale e interessa 200 complessi immobiliari, costituiti da 682 edifici (su un totale di 1.128) e da 22.876 unità, con un investimento complessivo di circa 620 milioni, di cui 480 strettamente necessari per garantire il solo efficientamento energetico e ulteriori 140 milioni destinati alla manutenzione straordinaria da effettuare contestualmente.

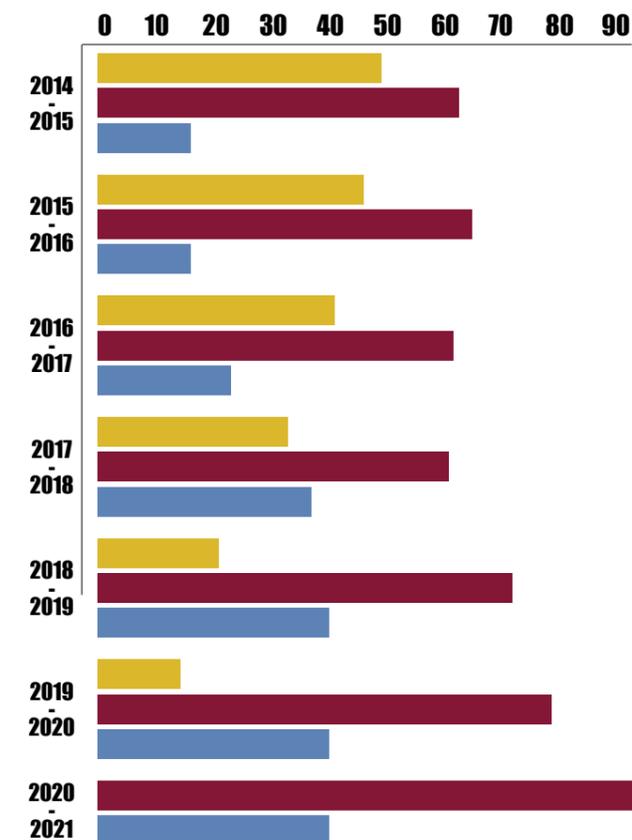
Il Piano prevede interventi sull'involucro, sugli impianti, sulle logiche di gestione, nonché interventi puntuali di efficientamento legati alla specifica natura dei fabbricati e interventi accessori che si renderanno opportuni in relazione alle particolari condizioni dei fabbricati (interventi di bonifica da MCA/FAV, interventi di abbattimento delle BB.AA., interventi di realizzazione di nuovi impianti elevatori, interventi di sistemazione dei cortili, ecc.). Dove possibile, verranno poi sperimentate tecnologie impiantistiche innovative, tra cui: pompe di calore; cogenerazione; pannelli fotovoltaici; serbatoi per la produzione e lo stoccaggio di ACS ad alta efficienza; valvole di bilanciamento delle reti distributive di tipo dinamico; pompe di circolazione dotate di inverter ad alta efficienza energetica; sistemi di trattamento aria con recupero di calore. Alla sperimentazione in ambito impiantistico seguirà la sperimentazione nell'ambito dell'efficientamento energetico delle strutture e, più in generale, delle superfici disperdenti, investigando il mercato dei materiali e delle soluzioni tecniche che consentano di massimizzare l'efficienza produttiva in cantiere con logiche di industrializzazione in sito, con un impatto positivo sul quartiere e in tempi ristretti per minimizzare l'impatto per gli inquilini, e l'efficacia delle rese di isolamento termico. Saranno pertanto presi in considerazione, ad esempio: cappotti isolanti di tipo prefabbricato; materiali innovativi per prestazioni e caratteristiche tecniche e dal ciclo di vita ecosostenibile; sistemi di schermatura solare attivi e/o dinamici. La volontà dell'Amministrazione è di sviluppare e sperimentare soluzioni innovative per l'edilizia, capaci di integrarsi positivamente nell'ambiente costruito circostante, basate su diverse leve: riduzione dei fabbisogni energetici, utilizzo di energie rinnovabili, produzione off-site dei componenti, velocità esecutiva, alte prestazioni energetiche monitorate e garantite nel tempo, alta scalabilità e replicabilità, capacità di impatto sociale positivo.



legenda

- inquilini oil free
- inquilini non oil free

PARCO IMPIANTI TERMICI CENTRALIZZATI ERP



legenda

- gasolio
- metano
- teleriscaldamento

Il Piano consentirà al termine una riduzione del consumo di energia primaria per il riscaldamento di circa 134.500 MWh/anno, a cui corrisponde una riduzione di emissione di CO₂ pari a circa 26.700 tonnellate/anno e un risparmio energetico, effettuato su stime e dati parametrici, di circa il 72,6% rispetto ai consumi attuali. Nel corso dell'attuazione del Piano verranno, inoltre, proposte iniziative finalizzate allo sviluppo delle comunità energetiche e al potenziamento delle sinergie operative con gli attori locali, al fine di potenziare reciprocamente i risultati e di sviluppare in tempi rapidi soluzioni per la decarbonizzazione degli edifici pubblici e privati su larga scala.

GESTIONE CALORE

Dallo scorso autunno nessuna centrale termica è più alimentata a gasolio: l'intero sistema di riscaldamento dell'edilizia pubblica è "oil free" con alimentazione a metano o con allacciamento alla rete cittadina di teleriscaldamento. Questo cambiamento è volto a ridurre le emissioni di polveri sottili e di CO₂ e anche ad abbassare i costi per gli inquilini, ottimizzando il funzionamento complessivo del sistema di riscaldamento.

Milano è da tempo impegnata in programmi di transizione ambientale: la riduzione stimata delle emissioni di CO₂ legate al riscaldamento dell'edilizia popolare è pari circa a 1.750 tonnellate/anno.

Nell'ultimo triennio sono state convertite da gasolio a metano 49 centrali termiche con una potenza installata complessiva di circa 25.000 kW. I complessi edilizi coinvolti sono stati 42, pari al 25% del patrimonio complessivo, e gli inquilini 10.800, mentre il risparmio atteso nelle spese per il riscaldamento è di circa il 50%.

LA CASA POPOLARE

FASCIA DI ETÀ



legenda

- 66+
- 46-65
- 19-45
- 0-18

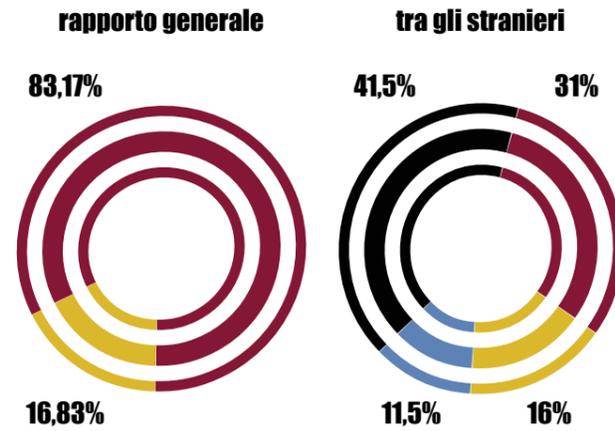
COMPONENTI NUCLEO



legenda

- 1
- 2-5
- 6-10

NAZIONALITÀ

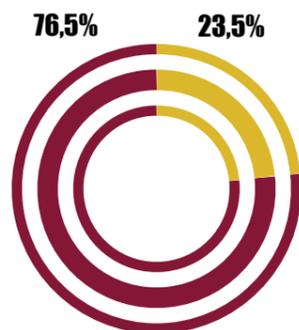


legenda

- italiani
- stranieri
- Egitto e Marocco
- Filippine e Sri Lanka
- Perù e Ecuador
- altro

LA CITTÀ

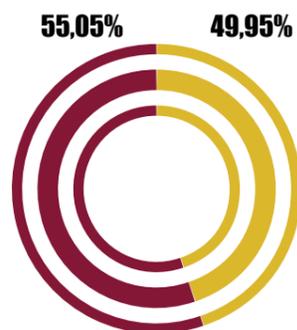
FASCIA DI ETÀ



legenda

- 0-65
- 65+

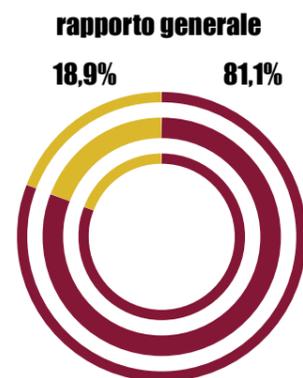
COMPONENTI NUCLEO



legenda

- 2+
- mononucleo

NAZIONALITÀ



legenda

- italiani
- stranieri

MM
GESTIRE LE CASE DI
TUTTI, CON TUTTI

Un mondo intero fatto di case, impianti, persone, desideri e attese. Sono le attese ad aver aumentato - e giustamente - le aspettative di tutti, a partire dagli inquilini.

Il nostro approccio, nella gestione degli immobili, è stato da subito franco: recupero di alloggi sfitti, contrasto alle occupazioni abusive, varo di una stagione di manutenzione straordinaria per la riqualificazione e l'adeguamento normativo, garanzia di interventi puntuali di riqualificazione.

Abbiamo puntato da subito su un modello organizzativo diverso per favorire il progressivo passaggio da una logica di intervento a guasto ad una logica di intervento predittiva, mediante l'introduzione di piani manutentivi periodici da eseguire ad opera degli appaltatori.

Abbiamo ideato un processo di gestione delle segnalazioni provenienti dall'utenza revisionando ed integrando i processi di ticket management e abbiamo coinvolto gli appaltatori nello sviluppo delle politiche manutentive, introducendo nei contratti di manutenzione una serie di prestazioni trasversali alla gestione della commessa, che esulano dall'esecuzione in senso stretto delle prestazioni.

Oggi siamo presenti sul territorio con una forza diversa, più oculata e più attrezzata di qualche anno fa, con investimenti sempre maggiori e con una rete locale sempre più funzionale alla gestione trasversale: dai custodi ai building manager fino ai Comitati Inquilini.

Anche nell'ultimo anno abbiamo confermato la performance nella prevenzione delle occupazioni da parte di soggetti senza titolo, passando dagli iniziali 1.722 alloggi agli attuali 661.

Nel corso del 2020 sono, inoltre, stati ristrutturati e resi disponibili per l'assegnazione **931 alloggi**, un dato in ulteriore crescita rispetto a quello del 2019 (pari a 902 unità), nonostante gli effetti potenzialmente negativi della pandemia sulla produttività dei

MM

MM S.p.A. è una società creata dal Comune di Milano nel 1955 per progettare e costruire le prime linee metropolitane. MM S.p.A. è una delle più grandi e diversificate società pubbliche d'ingegneria d'Europa, con una crescente presenza internazionale che, negli anni, ha fornito soluzioni su misura nella progettazione e riqualificazione degli ecosistemi urbani. È partner di istituzioni, enti gestori e aziende pubbliche e private che operano nel settore delle infrastrutture, delle grandi opere, della progettazione di reti per la mobilità, per il Servizio Idrico Integrato, nel facility management e nelle grandi commesse.

Si occupa di:



progetto e organizzazione di reti di trasporto efficienti e sostenibili



gestione del sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue



gestione e ammodernamento del patrimonio immobiliare pubblico del Comune di Milano

A far data dal 1 dicembre 2014, MM è subentrata nella gestione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Milano, costituendo un'apposita Divisione - denominata Divisione Casa - che si affianca alle due già esistenti, di Ingegneria e Servizio Idrico Integrato.

MM mette al centro del proprio operato l'innovazione, cercando di creare sinergie tra le risorse coinvolte, agevolando lo scambio di idee e competenze ed individuando nuove strategie di azione finalizzate all'efficienza della gestione.

di Stefano Cetti
Direttore Generale - MM S.p.A.

cantieri, in particolare nel secondo *quarter* del periodo.

Nel 2020 si è conclusa la riconversione di 49 centrali termiche che porterà il patrimonio delle case popolari del Comune di Milano a ridurre significativamente le emissioni. L'intervento ha interessato **6.850 unità immobiliari e 10.800 inquilini** (il 25% del patrimonio complessivo) con un risparmio annuo di 1.750 tonnellate di CO₂.

In generale, nel 2020 risultavano attive **commesse di manutenzione straordinaria pari a circa 90 milioni di euro**. Numeri che confermano l'impegno nella programmazione e nella realizzazione degli interventi attesi da anni.

Ma i numeri sono frutto di una esperienza consolidata che parte dalla conoscenza degli asset di una città e finisce con la competenza tecnica. Per noi la competenza che esprimiamo sul campo è sinonimo di capacità personale di assunzione di responsabilità che si genera dall'insieme indissolubile di conoscenze teoriche e di esperienza professionale.

LE CASE POPOLARI DEL COMUNE DI MILANO

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Milano si compone di 1.100 edifici, aggregati in quasi 300 complessi.

All'interno di questi edifici sono dislocate oltre 30.000 unità immobiliari di cui circa 1.300 con destinazione non residenziale (cosiddetti "usi diversi": negozi, laboratori, uffici, ...)

In aggiunta al patrimonio descritto, ci sono 9.500 unità fra box e posti auto, per un ammontare complessivo di unità in gestione che si avvicina alle 40.000.

Tale dato ricomprende circa 1.500 unità immobiliari ubicate nei comuni limitrofi di Assago, Bollate, Brugherio, Cinisello Balsamo, Corbetta, Desio, Garbagnate, Inveruno, Lainate, Locate Triulzi, Mazzo di Rho, Muggiò, Paderno Dugnano, Peschiera Borromeo, San Giuliano Milanese, Tavazzano, Trezzano sul Naviglio, Vizzolo Predabissi.



Quartiere di via Senigallia

Nel 2020 MM ha coordinato e sostenuto anche una serie di iniziative in collaborazione con altri soggetti o promotori sociali:



Cenni di Cambiamento, complesso residenziale di via Cenni

i progetti per la comunità di inquilini

PROMOZIONE E CURA DEL RAPPORTO CON GLI INQUILINI anche come evoluzione dei servizi di facility management

- Laboratorio Sociale Giuffrè Villani
- *Reaction! La città nei quartieri popolari*
- Progetto *BreRattiva - Un aiuto che riduce le distanze*
- Progetto elevatori disabili
- Premio CaseCittà per i Comitati Inquilini
- Centri Estivi Diffusi
- Bando Quartieri Milano 2019 - *Segnali dal Territorio*
- Progetto di sostegno alimentare per le famiglie fragili
- Progetto *Educazione alla cittadinanza e all'abitare - Federcasa*
- Progetti con i volontari nei quartieri popolari con Arci e Energie Sociali Jesurum
- La finestra sul cortile, con Shareradio per *I Quartieri Popolari*
- *Mani - Milano Arte E Natura - Lucamaleonte Per Milano Palmanova*
- Nel mese di ottobre 2020 i volontari di Emergency hanno distribuito agli inquilini 250.000 mascherine e 29.000 copie della rivista *POP! Abitare voce del verbo popolare*

CURA DEI CASEGGIATI

dalla gestione degli edifici alla promozione della qualità dell'abitare sociale

- Progetto *Tree planting | ForestaMI*
- PAC - Piano Aria e Clima
- Bando Quartieri Milano 2019 - Progetto *Coltivare i Cortili*
- Cleaning day
- Arte urbana
- *Enerpop | energia popolare - Polisocial Award università Politecnico di Milano*
- *Sharing Cities - Riqualficazione Energetica Del Condominio Di Via S. Bernardo, 29*
- Progetto *Custodia Sociale - Area Domiciliarità E Cultura Della Salute - Comune di Milano*
- Pon Metro *Quartieri Connessi*

APERTURA DEI CASEGGIATI AL QUARTIERE E ALLA COMUNITA' E PROMOZIONE DI ATTIVITÀ CULTURALI

- Progetto *La finestra sul cortile*
- Opera lirica in cortile *Houdini the Great*
- La Città che Sale 2020 - Evento *Serenate Mariachi*
- Rassegna cinematografica *Cinema a casa tua*
- Bando Quartieri Milano 2019 - Progetto *Quartieri all'Opera*
- *Pop! Abitare, voce del verbo popolare*



Attività estive nel complesso residenziale tra via Giuffrè e via Villani



Attività dell'Estate Popolare

Laboratorio Sociale Giuffrè Villani

Il Comune di Milano in partnership con la Fondazione Aquilone, la Cooperativa Dipason, AFOL Metropolitana e MM.

A maggio 2020 sono iniziati i lavori di manutenzione straordinaria finanziati dal Comune di Milano nel complesso residenziale di via Giuffrè 8 e di via Villani 3. L'Amministrazione comunale nell'ambito delle politiche abitative e di gestione degli immobili prevede l'attivazione di azioni per migliorare la qualità dell'abitare quotidiano nei quartieri ERP più fragili. Tra queste ci sono specifici piani di "Accompagnamento Sociale" che prevedono l'attivazione di Laboratori di Quartiere (LdQ) e Laboratori Sociali (LS). Il Giuffrè-Villani è uno dei sette attivi in città. Oltre a essere un punto di riferimento costante per il quartiere, un LS ha specifiche funzioni e attività: presidio locale, orientamento e accompagnamento degli abitanti in relazione agli interventi edilizi, supporto alle famiglie durante i processi di mobilità e nell'inserimento dei nuovi assegnatari di alloggi, promozione della partecipazione civica e delle iniziative collaborative tra gli abitanti e con la rete della comunità locale, supporto nelle attività di mediazione sociale e culturale, promozione di collaborazioni e alleanze tra le varie realtà locali anche in sinergia con i servizi pubblici esistenti. L'LS, tra le sue competenze, prevede un'azione di coordinamento e supporto tecnico con un'attività specifica dedicata all'accompagnamento ai lavori di manutenzione straordinaria. L'LS svolge, dunque, un ruolo di facilitazione e mediazione con gli inquilini per far meglio comprendere gli interventi previsti e gestire la programmazione dei lavori in accordo con l'impresa, con l'obiettivo di conciliare le esigenze degli abitanti e quelle del cantiere.

Progetto "La finestra sul cortile"

Rubrica radiofonica dedicata alle case popolari in cui gli inquilini stessi si raccontano. "La finestra sul cortile" nasce come occasione per raccontare la vita delle case popolari nei difficili giorni della quarantena dei mesi di marzo e aprile 2020, con lo scopo di coinvolgere gli abitanti e raccontare il loro mondo quotidiano. Uno strumento per provare a raccontare la storia sommersa di Milano, lontana dai giornali, dai social network, provando a mettere al centro l'umanità degli abitanti come valore prezioso nel piano di una crisi sanitaria e sociale, che valorizza il mutuo aiuto, la socialità e la forza dell'unione che troviamo nelle case popolari. L'idea è di portare un contributo alla quotidianità dei nostri inquilini provando a valorizzarne le pratiche di condivisione e le loro storie di vita che sono storie di luoghi ed esperienze collettive.

Reaction! La città nei quartieri popolari

Il programma Reaction vuole puntare sulla capacità di reazione e resilienza civica della città per rispondere a bisogni diffusi, enfatizzati dalla recente crisi pandemica, attraverso nuove modalità sperimentali e strumenti innovativi nel campo del welfare e dell'innovazione sociale in tre quartieri popolari di Milano: Gallaratese, Lorenteggio e Gorla.

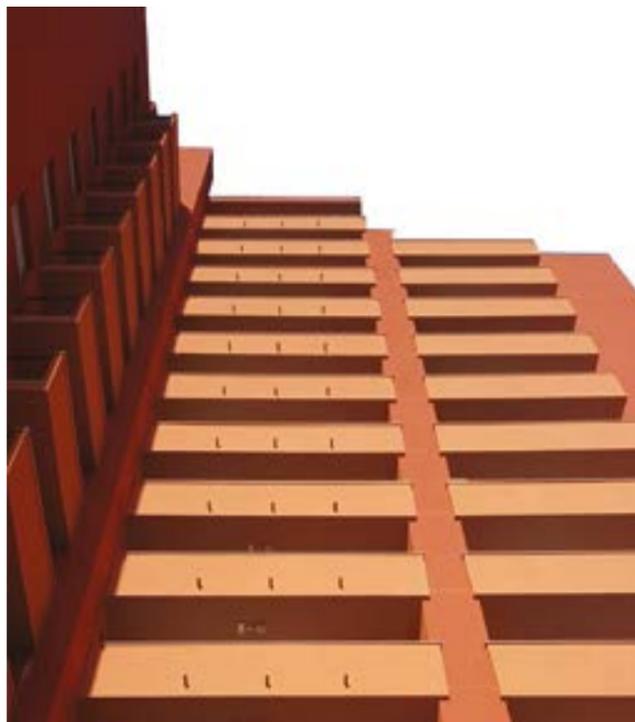
Il titolo del programma allude proprio alla forza di reagire per rialzarsi dal violento impatto generato dalla crisi sanitaria e dai suoi effetti di medio-lungo periodo. Ma il termine si riferisce anche alla reazione tra le componenti messe in gioco dalle progettualità del programma stesso, in un'ottica di ibridazione e di innovazione sociale. La crisi sanitaria ha evidenziato alcune debolezze strutturali della città, disegnando nuove traiettorie da perseguire e sperimentare per migliorare l'efficacia dell'azione pubblica nei quartieri, mettendo in discussione la modalità di presidio sociale e sanitario, la capacità di generare opportunità attraverso forme consolidate di coesione e integrazione sociale. L'innovazione sociale rappresenta il filo conduttore delle progettualità nei quartieri che si esprime trasversalmente da una parte, con il superamento delle classiche logiche di assistenzialismo attraverso forme di abilitazione civica e co-responsabilizzazione collettiva nella costruzione e attuazione delle sperimentazioni del programma; dall'altra, nella costante ibridazione delle azioni e delle competenze professionali tradizionalmente impiegate nell'erogazione di servizi di welfare locale. Il programma è finanziato con il Fondo Sociale Europeo, è coordinato dal Comune di Milano in collaborazione con attori del Terzo Settore e si compone di tre progettualità sperimentali:

- **Il progetto Rimargina** tenta di immaginare un modello capillare di presidio sociale e promozione della salute pubblica radicato nel quartiere Gallaratese rivolto in particolare a categorie sociali fragili come anziani soli e disabili. L'obiettivo consiste nell'attivazione di presidi sociali e di promozione della salute pubblica dove sviluppare un coordinamento tra attori che operano nel territorio (Custodi Sociali, Infermiere di comunità, Assistenti Sociali, Attore gestore portineria, MM) e servizi innovativi legati anche al tema della prevenzione della salute e invecchiamento sano e attivo. Le attività sono coordinate dal Comune di Milano in partnership con Consorzio Farsi Prossimo, SocioSfera, Pratica, Lavoro e Integrazione, Codici e la collaborazione di MM.

- **Il progetto Riattiva** vuole sperimentare nuove forme di empowerment di comunità ispirate a modelli di economia civile attraverso il rafforzamento delle competenze e capacità latenti di persone senza occupazione che vivono nei quartieri di edilizia residenziale pubblica, in un'ottica di volontariato specializzato. Il progetto intende avviare una progettualità innovativa nel quartiere Lorenteggio per la cura del verde e la micro-rigenerazione degli spazi comuni aperti anche alla cittadinanza. Le attività sono coordinate dal Comune di Milano in partnership con Spazio Aperto Servizi, A&I, Consorzio SIR, Lavoro e Integrazione, Codici e la collaborazione di MM.
- **Il progetto Rivivi** punta a sviluppare nuove forme di socialità e progetti civici collaborativi, tentando di rispondere ai bisogni abitativi nei quartieri popolari attraverso l'abilitazione e il rafforzamento della comunità locale. Il progetto intende avviare azioni di animazione socioculturale, rigenerazione e vitalizzazione degli spazi comuni nello stabile di edilizia residenziale pubblica, di proprietà comunale, di via S. Erlembaldo 2 nel quartiere Gorla. Le attività sono coordinate dal Comune di Milano in partnership con Tempo per l'Infanzia, Nave del Sole, Teatro Officina, Comunità Progetto, Lavoro e Integrazione, Codici e la collaborazione di MM.



Estate Popolare, attività durante la pandemia 2020



Complesso popolare di Via Cilea

Centri Estivi Diffusi

La Fondazione Oratori Milano e le cooperative sociali del Terzo Settore accreditate per i servizi di domiciliarità del Comune di Milano in collaborazione con l'Assessorato alle Politiche sociali e abitative e l'Assessorato all'Educazione e istruzione, MM e Aler.

L'epidemia Covid19 e il conseguente lockdown hanno avuto un impatto molto forte sul processo di crescita, formazione e socializzazione dei bambini che abitano la città. L'interruzione della scuola e la mancata apertura dei tradizionali centri estivi hanno fortemente condizionato la vita delle bambine e dei bambini milanesi. La crisi economica, inoltre, ha determinato ulteriori difficoltà per alcune famiglie e sostenere il costo dei centri estivi organizzati, nei pochi casi in cui questi erano aperti, ha rappresentato un'opzione non per tutte le famiglie. Le misure preventive di contrasto alla diffusione del virus, tra cui la chiusura degli spazi della socialità, hanno determinato la necessità di "avvicinarsi" il più possibile alle famiglie e portare le attività tradizionali dei centri estivi organizzati e degli oratori nei luoghi dove abitano le famiglie stesse: i cortili delle case popolari di Milano. I cortili delle case di Aler e MM sono così diventati, in quanto spazi aperti e ampi, luoghi ideali per far giocare i bambini in condizioni sicure, garantendo anche i necessari distanziamenti. È nato così il progetto "centri estivi diffusi": attività per bambini all'aperto nei cortili delle case popolari o in spazi adeguati nelle vicinanze, gratuite per le famiglie e con la presenza di educatori professionali: nei mesi di agosto e settembre 2020 sono stati coinvolti 1000 bambine e bambini in 24 cortili di case popolari.

Bando Quartieri Milano 2019 Progetto "Segnali dal Territorio"

Cooperativa Dike, Artkademy, Il Cinemino.

Il progetto si propone di valorizzare, attraverso pratiche partecipative in campo artistico e culturale, l'identità e la storia di due quartieri del Municipio 1 del Comune di Milano: il quartiere Sarpi e il quartiere Ticinese. L'idea che guida il progetto è che attraverso attività creative si possano rigenerare luoghi e relazioni, incidendo sulla percezione di sicurezza dei cittadini, migliorando la coesione tra gli abitanti e rendendo alcuni quartieri luoghi "attraenti" in quanto ricchi di storia e di identità specifiche. Il progetto ha coinvolto alcuni inquilini delle case popolari pubbliche site in c.so di Porta Ticinese 98, vicolo Calusca 10 e via Scaldasole 5.

Educazione alla Cittadinanza e all'Abitare Manuale per l'abitare consapevole di case, edifici e città

Il progetto è nato da una proposta di FederCasa - Federazione italiana per le case popolari e l'edilizia sociale - e prevede una sperimentazione in tre città italiane (Firenze, Milano e Trento) con la partecipazione dei tre comuni e dei relativi enti gestori. Il progetto ha coinvolto gli inquilini assegnatari di alloggi ERP gestiti rispettivamente dalle aziende: Casa S.p.A., MM S.p.A. e ITEA S.p.A..

Ogni azienda ha identificato due edifici, distinti per tipologia strutturale e di inquilini, provando a rappresentare varie caratteristiche:

- proprietà degli alloggi (totalmente ERP o condominio misto);
- composizione dell'inquinato in relazione alla cittadinanza, all'età, ai nuclei familiari che lo abitano;
- caratteristiche strutturali ed energetiche dell'immobile;
- numero di alloggi.

A Milano, MM S.p.A. ha individuato un edificio in Via Quinto Romano 67 all'interno del Municipio 7 e uno in Via Inganni 61, nel Municipio 6. Il progetto si è proposto di elaborare, insieme agli inquilini e ai gestori, un sistema di linee guida e buone pratiche per uno stile di vita resiliente rispetto all'alloggio, agli spazi comuni, ai servizi e al quartiere. Queste raccomandazioni e gli strumenti per realizzarle sono stati raccolti nel "Manuale per l'abitare consapevole di case, edifici e città".

Il manuale riassume, così, il complesso di buone abitudini e comportamenti virtuosi in grado di aiutare gli inquilini a introdurre nella loro quotidianità una modalità dell'abitare più attenta e consapevole, e di metterli nella condizione di reagire ai cambiamenti e alle difficoltà in modo costruttivo. Il primo passo è stato quello di individuare con gli enti gestori coinvolti nel progetto gli ambiti tematici su cui concentrarsi e, in secondo luogo, attraverso una ricerca qualitativa e un ciclo di interviste, le tematiche individuate sono state discusse e validate con gli inquilini segnalati dai rispettivi enti gestori. Sono stati progettati strumenti di co-design con i gestori e i comuni, utili per la co-progettazione con gli inquilini delle risposte ai bisogni emersi durante le fasi preliminari e d'intervista. Gli strumenti sviluppati sono: la tavola per la co-gestione del bene comune; il patto di convivenza; la bacheca delle risorse, delle competenze e dei favori; le attività e i rituali.

L'obiettivo delle interviste è stato quello di conoscere e provare a capire, attraverso le parole degli inquilini, come vivono all'interno del contesto, quali criticità incontrano nella quotidianità, quali sono i loro bisogni e quali sono le possibili opportunità di progettazione in relazione alle 4 tematiche emerse nella prima fase del progetto.

Il manuale si compone di quattro aree tematiche:

- cura e manutenzione del "bene comune"
- diversità come risorsa e opportunità
- senso di appartenenza e comunità
- Relazione con la città e il quartiere.

Il manuale rappresenta in sé una buona pratica di lavoro in primis per gli enti gestori in sinergia con le proprie città, è anche un'opportunità per rendere più efficace il servizio pubblico e racchiude un sistema di consuetudini per uno stile di vita resiliente degli abitanti medesimi, anche e soprattutto in relazione agli spazi in cui vivono la loro quotidianità.



POP! ABITARE VOCE DEL VERBO POPOLARE

Finalmente una rivista delle case popolari.

POP! Abitare voce del verbo popolare è un progetto di social design senza precedenti in Europa perché coniuga l'intento del racconto pubblico (e della partecipazione) con le esperienze di vita vissuta delle persone che abitano nelle case popolari.

Ultimo ingrediente: la sperimentazione didattica di un vivaio creativo tra i più importanti d'Italia: la Naba, Nuova Accademia di Belle Arti di Milano.

Il risultato è un laboratorio di disintermediazione sociale unico, realizzato con un design efficace e contemporaneo, con il contributo di narrazioni autentiche. I contenuti nascono nelle case delle persone, proseguono nelle portinerie, culminano nella elaborazione della redazione a composizione mista: abitanti, insegnanti e studenti della Naba, personale di MM. Un crogiolo di linguaggi ed esperienze che, per la prima volta misurano la loro efficacia in un serrato confronto.

Sono gli studenti dei corsi della Naba (fotografia, grafica, design, moda) a fare il resto. I contenuti sono da rivista patinata, con apparati veri e propri (rubriche fisse e gallery), servizi periodici, interviste, inchieste sulla vita di tutti i giorni, nell'anonimato apparente ma fresco e intransigente delle persone di tutti i giorni. L'intento è riuscire a coinvolgere persone molto diverse tra loro nel racconto leggero, disincantato e coerente della vita vissuta nei grandi complessi popolari della città di Milano, in un tentativo - riuscito - di placare l'inquietudine sociale, ridurre la solitudine, allontanare l'aridità, arrestare il meltdown sociale e far conoscere i tanti talenti presenti.

Storie, ambizioni, creatività diffusa: un affondo preciso in un'epoca di overload informativo che intende trasformare la casa popolare in casa di vetro, superando cliché, freni inibitori e ansia, bias cognitivi.

Quando ho messo a punto questo progetto avevo in mente di raccogliere le autobiografie infinite delle persone che testimoniano la trasformazione della città: una sorta di diario di bordo per navigare i quartieri con uno sguardo nuovo e pulito. Il prodotto finito, oggi al terzo numero, ha superato le aspettative in forma e sostanza.

Nell'editoriale del terzo numero si legge:

“Ogni crisi comporta un'evoluzione, attiva la nostra capacità

di reazione, di innovazione: in pratica non siamo più noi stessi ma diventiamo più forti. È brutto pensare che da una pandemia possa nascere qualcosa di utile o sognare che si possa diventare migliori. Arduo pensarlo, difficile immaginarlo, blasfemo dirlo se pensiamo a coloro che dovranno ricostruirsi una vita, un lavoro, per non parlare di chi non è più tra noi.

Di questo - della forza che ha l'essere umano di trasformarsi in meglio - avevo parlato con Philippe Daverio, il grande maestro d'arte e di vita che è scomparso recentemente. Era un'intervista per la Centrale dell'Acqua di Milano, ad aprile 2020. Forse la sua ultima uscita pubblica. A differenza di altre volte, il professore mi era parso visionario sul futuro nostro e sulla pandemia. Ricordava altre catastrofi sanitarie dalle quali eravamo usciti più maturi, ottimisti, più preparati a convivere con le differenze altrui. (...) “Vero. Ma ricordati che non avremmo avuto la Passione di Masaccio senza quella catastrofe. Non è un discorso consolatorio ma ci permette di riflettere... Ne verremo fuori con un'energia rinata. Ci verrà voglia di vivere”.

Ricordo di averlo guardato negli occhi, il professor Philippe, e di aver sorriso compiaciuto: “Dovremmo essere in grado di gioire per ogni piccola vittoria quotidiana, per ogni buon risultato, per ciò che conta sul serio”.

“Ben detto. Partiamo dal fare bene, anzi meglio, le piccole cose quotidiane. Il capolavoro sarà dietro l'angolo”, chiosava Daverio. Sfogliando questo terzo numero di POP si conferma quello che avevamo in mente quando siamo partiti con quest'avventura: raccontare i nostri mondi, con l'intima consapevolezza di avere tra le mani cose preziose, testimonianze irrinunciabili, relazioni e vite che non possono perdersi. Dal nostro mondo delle case popolari, in questo momento di crisi sanitaria che spaventa, dove la socialità spontanea non resiste ai colpi inferti dal pessimismo ad oltranza e dalla precarietà, emergono con forza elementi vitali irrinunciabili: dategli un occhio, sfogliate queste pagine, partecipate al nostro e vostro cambiamento. Qui potrete leggere di un mondo che resiste.”

○ **Periodicità: quadrimestrale**

○ **Tiratura: 35.000 copie**

○ **Foliazione: 200 pagine circa**

○ **Stampa: roto offset**

Rivista scaricabile: <https://www.mmspa.eu/wps/portal/mmspa/it/home/media/pubblicazioni/pubblicazioni-casa>

L'emergenza Covid19 ha causato la sospensione delle iniziative di coesione sociale e di aggregazione con gli inquilini dal mese di marzo fino all'inizio dell'estate 2020 e poi di nuovo da novembre 2020 ad aprile 2021. Le normative per il contenimento della diffusione del Coronavirus ci hanno costretti a cambiare le nostre abitudini di vita e a riorganizzare le nostre attività professionali. In collaborazione con il Comune di Milano, dal mese di marzo 2020 abbiamo prontamente avviato una campagna telefonica informativa per i nostri inquilini, anche grazie al coinvolgimento dei Comitati Inquilini, per aggiornarli in merito all'attivazione dei servizi MM utili (per quanto concerne i nostri sportelli, le pratiche amministrative e gli interventi tecnici urgenti) e i servizi attivati dal Comune di Milano con i volontari della rete MilanoAiuta per far fronte all'emergenza sanitaria (come la distribuzione dei pacchi alimentari e medicine).

Abbiamo inoltre collaborato con il Comune di Milano nell'organizzare la distribuzione di mascherine sanitarie nei nostri complessi nei mesi di aprile/maggio 2020. La distribuzione è avvenuta in modalità “porta a porta” grazie all'opera di squadre di volontari e con la partecipazione del Comune di Milano, Emergency, Protezione Civile, Polizia Locale e delle associazioni della rete MilanoAiuta.

Nei mesi di ottobre/novembre 2020, in collaborazione con il Comune di Milano ed Emergency, abbiamo organizzato una seconda distribuzione di mascherine sanitarie, questa volta abbinate alla consegna della rivista “POP! Abitare, voce del verbo popolare” raggiungendo tutto il patrimonio di case popolari di proprietà comunale.

Tutti i volontari impegnati nella distribuzione di mascherine sanitarie hanno utilizzato i DPI idonei (mascherine e gel alcolico) e hanno ricevuto una formazione sanitaria di prevenzione del contagio per la consegna.



Particolare della copertina della seconda edizione della rivista POP!

INTERVISTA A MARIO GAETA

È un sabato di dicembre e a breve incontrerò Mario Gaeta, abitante dello storico quartiere Umanitaria di via Solari e presidente del Comitato Inquilini. Varco la soglia di via Solari 40 e lascio alle spalle la città vuota che vive le incertezze di questa strana pandemia. Allo spazio urbano, che privato del flusso di automobili e delle persone mi sembra sovradimensionato e spaesante, si contrappone quello interno del primo quartiere operaio dell'Umanitaria che, nelle sue misure e proporzioni, mi appare in questo momento rassicurante e familiare.



Mario Gaeta

C.B. **Quello dell'Umanitaria appare come un vero e proprio quartiere dotato non solo di alloggi ma anche di servizi, attività commerciali e ricreative; un modello virtuoso che oggi rivive ad esempio nei più avanzati progetti di social housing. È sempre stato così?**

M.G. Il quartiere sin dalle sue origini è stato concepito come una città in miniatura. Al piano terra della corte grande, o corte ovest, fu ospitata a partire dal 1908 la prima Casa dei Bambini della Montessori, nata dalla collaborazione dell'Umanitaria con la grande pedagoga; negli anni, questi spazi hanno cambiato destinazione mantenendo però la loro vocazione collettiva divenendo una scuola materna del Comune di Milano, la sede dell'AIMS (Associazione Italiana Sclerosi Multipla) e a breve saranno destinati a sede del Comitato Inquilini mantenendo anche un locale museo con gli arredi originari. Nell'angolo della corte verso via Stendhal c'era poi la biblioteca, che conteneva 300 testi rilegati in oro, gestita da una sorta di precettore che aveva anche il compito di riferire mensilmente alla Società Umanitaria i nomi di coloro che non pagavano la pigione, che non frequentavano la biblioteca - perché era un obbligo - e di chiunque avesse comportamenti non consoni. Ma è nella corte est che la centralità delle attività collettive si manifesta nel modo più esplicito: nell'edificio dedicato alla formazione e alla socializzazione, con aule e laboratori, e che ospitava al di sotto anche i bagni pubblici e le lavanderie. Esso è posto al centro dello spazio ben rappresentando il pensiero che sta alla base del progetto. Prospero Moisè Loria, l'imprenditore filantropo di origine ebraica, lasciò oltre 10 milioni di lire in oro per costituire l'Umanitaria - l'equivalente all'epoca di circa il 50% dell'intero bilancio del Comune di Milano - pensava che le persone meno abbienti dovessero elevarsi da sé medesime attraverso formazione professionale, culturale e il lavoro e non solo attraverso la carità come era in uso durante il Regno.

C.B. **Che rapporto c'è tra il quartiere e la città che ci sta attorno?**

M.G. Sin da subito l'intervento si è rivolto anche alle persone che vivevano nelle vicinanze. I bagni pubblici e altre attività, come quelle commerciali, formano sin da subito nel quartiere un presidio urbano perché dobbiamo immaginare che all'epoca attorno al Primo Quartiere

Operaio Umanitaria (l'altro si trova in viale Lombardia) non esisteva la città; l'altro luogo antico del quartiere è la parrocchia di Santa Maria del Rosario che però viene completata nel 1914. Nasce vicino alle fabbriche che si stavano insediando lungo l'asse di via Savona fino al ponte di Santa Rita (oggi cavalcavia Milani) e i suoi primi abitanti erano immigranti provenienti dal nord Italia, dal Veneto, ma anche dal ferrarese.

C.B. **Ci sono altri elementi di innovazione nel progetto iniziale oltre a quello degli spazi comuni?**

M.G. Sono edifici che ancora sorprendono per l'ingegnosità con cui sono stati realizzati. Innanzitutto erano dotati di latrine in ogni alloggio, cosa rivoluzionaria per quei tempi. Poi i muri esterni realizzati con la camera d'aria consentono ancora oggi di eliminare l'umidità e costituiscono una forma di coibentazione.

C.B. **Tornando agli scopi sociali con cui è nato il quartiere, quali sono le attività comuni ancora presenti e quale è il ruolo del Comitato Inquilini che presiede?**

M.G. Negli anni, negli spazi pensati per le attività culturali e sociali si sono alternate associazioni di carattere diverso, dal canto alle escursioni, dalla musica alla politica, ma la cosa importante da evidenziare è che da sempre la Società Umanitaria promuoveva forme di autogestione sostenendo, sin dal 1923, la nascita della prima associazione di inquilini. Negli anni Ottanta però le cose si fecero più difficili in quanto l'Umanitaria vende il quartiere assieme a quello omologo di viale Lombardia al Comune di Milano per 7 miliardi e la gestione degli spazi comuni diventa più complessa così come incerto diviene il futuro dell'intero quartiere. Un caso emblematico è rappresentato dalla bocciolina che occupa l'angolo nord del complesso, dismessa in quel periodo e il cui spazio è stato riattivato circa vent'anni dopo con la nascita dell'attuale Comitato Inquilini. Il Comitato si costituisce nel 2007 con due obiettivi precisi: impedire la vendita delle case e rigenerare gli spazi comuni.

C.B. **Il comune voleva vendere le case?**

M.G. Questa era la nostra preoccupazione. L'area attorno a via Savona e via Tortona, un tempo occupata dalle

fabbriche, si stava trasformando nell'attuale distretto del design e della moda e il Comune aveva da poco riadattato alcuni spazi dell'Ansaldo per i laboratori della Scala e i valori immobiliari della zona stavano crescendo. Il complesso necessitava di interventi di ristrutturazione e c'era il precedente di Piazzale Dateo, dove le persone che abitavano nelle case popolari non sono più tornate nei loro appartamenti perché gli interventi sono durati più di 10 anni. Così ci siamo riuniti per richiedere durante i lavori una mobilità interna che ci permettesse di continuare a vivere lì. Fortunatamente nel 2007 il governo finanzia interventi di rigenerazione dei quartieri popolari e la legge sul recupero dei sottotetti ha consentito una graduale ristrutturazione.

C.B. **E per la riattivazione degli spazi comuni come vi siete mossi?**

M.G. Come accennato, il primo passo è stata la riattivazione degli spazi della ex bocciolina. È stato un vero proprio scontro con il Comune che inizialmente pretendeva un affitto molto alto, ma poi, grazie all'azione di tutti gli abitanti, siamo riusciti a riottenere gli spazi. C'è voluto un grande lavoro per recuperare il luogo; i primi due anni sono serviti per bonificare l'area che era diventata una sorta di discarica e poi, anche grazie all'intervento di Esterni e dello IED, abbiamo fatto un progetto partecipato per riadattare la struttura ai nuovi bisogni e ci siamo dotati di un regolamento di gestione.

C.B. **C'è stata sempre condivisione di intenti nelle proposte?**

M.G. Ovviamente ci sono state tante discussioni perché ognuno ha le proprie esigenze e desideri. Ad esempio la presenza di piccoli orti era incompatibile con quella dei cani e questo ovviamente ha acceso discussioni, ma alla fine ogni scelta è stata portata avanti attraverso l'assemblea degli inquilini a cui poteva partecipare chiunque lo volesse. Oggi lo spazio è aperto anche alle persone che non vivono all'interno dell'Umanitaria e che lo richiedono, ad esempio, per le feste dei loro bambini. Ovviamente non ci siamo occupati solo dello spazio della bocciolina ma di recuperare tutti gli spazi collettivi. La prima cosa che abbiamo fatto quando ci siamo costituiti è stata la raccolta di questionari per capire come gli abitanti volessero utilizzare gli spazi comuni e la cosa sorprendente, che mostra quanto

sia radicata in noi la storia di questo quartiere, e che, nonostante si trattasse di popolazione anziana, le due cose richieste sono state ripristinare una biblioteca e una scuola materna, nonostante non ci fossero quasi più bambini.

C.B. E le avete riaperte?

M.G. La scuola no, ma siamo riusciti a costituire una biblioteca rionale negli spazi della ex panetteria (di cui abbiamo mantenuto gli arredi) e, dal 2013, destinati in comodato d'uso gratuito al Comitato Inquilini, come previsto da una delibera del 2012 voluta dall'allora Assessore alla Casa Lucia Castellano. Uno spazio accessibile da dentro le corti e dalla strada, mostrando il rapporto intrinseco tra l'Umanitaria e il quartiere attorno. Questa vocazione, almeno fino all'inizio del lockdown, è stata mantenuta come un passaggio alternativo all'ingresso che mette in diretta comunicazione l'interno e l'esterno. Questi locali infatti sono utilizzati anche da altre associazioni del quartiere, da giovani studenti che possono fruire del WI-FI e recentemente anche sede delle Brigate Volontarie per l'Emergenza Covid19. Allo stesso uso è stato pure destinato il salone del Circolo Arci ubicato nella Corte Est.

C.B. Negli ultimi anni, quindi, i rapporti col Comune sono cambiati in un'ottica dialettica?

M.G. Sono sicuramente diversi rispetto alla fine degli anni Ottanta. Abbiamo avuto la fortuna in passato di avere l'attuale Assessore Gabriele Rabaiotti come Presidente della zona 6 che ci ha sostenuti e poi nel 2012 il Comune ha avviato in loco Spazio Abitare, una struttura diretta dall'architetto Angelo Foglio per gestire il rapporto con gli abitanti durante i lavori di ristrutturazione e che ha facilitato la relazione con altre istituzioni. Sono nate così le collaborazioni con IED, Naba e Politecnico di Milano per l'uso degli spazi e per affrontare temi complessi come quello degli appartamenti sottosoglia, ovvero vuoti perché non più rispondenti alle leggi edilizie regionali. Una collaborazione non istituzionale, ma decisamente importante è stata anche quella con Dynamoscopio all'interno del progetto Dencity. Una collaborazione che ci ha permesso di approfondire il tema dell'abitare oltre l'aspetto fisico e la costruzione dell'archivio della memoria del Quartiere e dei suoi abitanti.

C.B. Sulla stampa si parla molto del fenomeno delle occupazioni abusive nelle case popolari; questo problema è presente anche in un quartiere "modello" come il vostro?

M.G. Quello delle occupazioni abusive è stato un fenomeno circoscritto e che esplose a partire dagli anni Novanta, quando con il passaggio delle case al Comune cessa l'attività della Cooperativa dei soci abitanti che, dal dopoguerra, aveva gestito la parte fisica delle case e la coesione degli abitanti sull'impronta data originariamente dalla Società Umanitaria. Un abusivismo incentivato da chi doveva assegnare gli appartamenti lasciati liberi e che con il tempo avevano creato un degrado fisico delle abitazioni, per anni lasciate colpevolmente vuote. Il fenomeno è stato caratterizzato da due tipologie: da persone provenienti da altri rioni cittadini e da giovani del giro dei Centri sociali, sfatando però che le occupazioni fossero organizzate. Posso anche citare il caso di una famiglia che viveva regolarmente in un bilocale e che cresciuta fino ad avere 8 figli aveva richiesto un cambio di alloggio e non avendo risposte l'ha praticato; successivamente ha sfondato un muro occupando un alloggio vuoto vicino. Situazioni queste che non si sarebbero verificate con la Gestione della Cooperativa dei soci abitanti, che avrebbe gestito in prima persona la soluzione del problema, come del resto era sempre avvenuto. A posteriori posso senz'altro dire che tra le due comunità non ci fosse tanto l'ostilità, quanto invece la mancanza di codici di comunicazione, insomma ognuno viveva la sua vita e per un certo periodo di tempo hanno convissuto due rappresentanze degli abitanti. Comunque va detto che il tessuto sociale e politico dei residenti storici è sempre stato tale da non prestarsi a infiltrazioni malavitose e quando questo è avvenuto si sono risolte nel giro di alcuni anni con l'abbandono dei secondi. Una svolta tra le due comunità è avvenuta comunque nel 2007, con la nascita di una rappresentanza unica degli abitanti e la conseguente rigenerazione del Quartiere Umanitaria. Voglio anche sottolineare che quasi tutte le occupazioni si sono risolte da sole, soprattutto per merito di Spazio Abitare e del Comitato Inquilini. L'ultima occupazione risolta con lo sgombero ha avuto un risvolto personale: l'abusivo si era collegato al mio contatore dell'energia elettrica e a mia insaputa per alcuni anni ho pagato l'energia da lui consumata...!

C.B. Un'altra questione che caratterizza le case popolari italiane è la scarsa mobilità degli abitanti e quindi il fatto che le persone la considerino la casa come di loro proprietà. È ancora così?

M.G. Per quanto mi riguarda deve essere chiaro che la casa popolare è un diritto che si acquisisce sulla base del reddito e di uno stato di necessità e l'anagrafe degli utenti, che periodicamente viene fatta, dovrebbe stabilire se quel diritto è reversibile o meno. In linea di massima sono anche contrario alla vendita del patrimonio come abbondantemente è avvenuto nel passato. Siamo a una tale svolta sociale tale che il patrimonio ERP dovrebbe garantire quella mobilità oggi inesistente o troppo poco attuata. Ma la storia delle case popolari italiane, come lo dimostra ad esempio il caso dell'Umanitaria, è fatta di casi diversi per origine e costituzione. Nel nostro caso, per esempio, dal 1946 l'Umanitaria è rimasta proprietaria ma gli affitti, la gestione e la

manutenzione vengono dati ad una cooperativa di soci-abitanti. Quando nel 1987 il Comune divenne proprietario del quartiere non aveva interesse a gestirlo e così tra le diverse proposte c'era anche quella di mantenere la proprietà indivisa e quindi di fatto lasciare l'autonomia di gestione agli abitanti; questo non avvenne e il Comune acquistandola ha mantenuto gli abitanti esistenti. In una qualche misura quello che sarebbe avvenuto con la centenaria gestione dell'Umanitaria, chi acquisiva quel diritto lo manteneva, talora per se e per la famiglia che allargandosi acquisiva altri locali.

C.B. Come vengono inseriti i nuovi abitanti. Il Comitato ha qualche ruolo in questo?

M.G. Diciamo subito che al Comitato non è dato di contribuire agli inserimenti dei nuovi abitanti e questo non è sempre un bene. Nel nostro caso nel giro di pochissimo tempo abbiamo avuto l'inserimento di oltre 40 nuclei familiari e questa è stata una scossa che attendavamo



Laboratorio all'interno di un complesso popolare

da tempo. Siamo orgogliosi che una parte in questa rigenerazione è merito anche nostro. Ma veniamo al punto, uno dei problemi dei quartieri popolari è che la gente invecchia assieme al quartiere e quindi se il ricambio avviene per grande parte dei residenti nello stesso momento si creano più problemi in termini di coesione e comunità. Cosa avvenuta in questo ultimo anno all'Umanitaria, anche se per motivi differenti dettati dalla ristrutturazione di una parte del Quartiere. Nel nostro caso ci troviamo con alcuni inserimenti familiari il cui impatto sta producendo non pochi problemi e questo pone inevitabilmente delle domande. Da un lato c'è l'idea di inserire situazioni critiche in contesti socialmente stabili, che può anche essere condivisa, dall'altra però dovrebbero essere definite procedure e regole più chiare. Vere e proprie regole di ingaggio tra la struttura sociale gestita dall'amministrazione pubblica e quella della rappresentanza (dove c'è) dei residenti. In sostanza l'alloggio è solo una parte del problema e la responsabilità della parte pubblica non dovrebbe fermarsi al numero civico di quell'alloggio. Da un lato andrebbe coinvolta la rappresentanza degli abitanti nell'identificazione dei profili da inserire nella comunità residente e dall'altro stabilire regole trasparenti che non escludano la perdita del diritto alla casa (così come ora è garantito) oltre determinati limiti di tolleranza. Altrimenti finisce che la rappresentanza degli inquilini diviene un nemico da combattere perché vuole definire regole che a monte non sono state nella fattispecie definite. In questo c'è una falla che va risolta.

C.B. **Se potesse tornare indietro nel tempo c'è qualcosa che avrebbe voluto fare in questi anni e che non ha fatto?**

M.G. Difendere dall'uso commerciale la Cooperativa che gestiva il ristorante che dà sulla via Solari. Impedire il degrado a cui le Giunte comunali precedenti hanno portato la bocciofila. Luoghi amati dagli inquilini e dagli abitanti della zona. In sostanza avere ceduto alla inevitabilità degli eventi. Per fortuna un nucleo di abitanti, prima che tutto passasse al Comune, si costituì in un circolo socio culturale affiliato all'Arco e con questo impedì l'uso privato di una palazzina luogo di formazione culturale, professionale e umana di intere generazioni vissute all'Umanitaria nell'arco di ben oltre cento anni.

C.B. **Quali sono i progetti in atto e le prospettive future?**

M.G. In questi ultimi anni all'interno dell'Umanitaria si sono create tante occasioni di socialità e di apertura alla città. Con MM abbiamo ospitato negli spazi dell'ARCI un'opera lirica, "Houdini", prodotta dal Conservatorio di Alessandria, poi abbiamo aperto le porte per ospitare un cinema all'aperto, poi abbiamo costituito un gruppo di acquisto solidale e una volta al mese si svolge nei cortili il mercato contadino. Ora ci stiamo trasformando in una associazione di promozione sociale per poter avere una maggiore autonomia e capacità di azione anche in vista dell'apertura della nuova sede negli spazi un tempo destinati alla Montessori.

C.B. **Come è stata l'esperienza del lockdown dentro l'Umanitaria?**

M.G. Sicuramente il fatto di avere una comunità più aggregata rispetto a quella dei normali condomini ci ha consentito di mantenere comunque una vita sociale negli spazi comuni e, fino a che è stato possibile, abbiamo anche mantenuto le attività di doposcuola. Nei periodi estivi, quando il contagio ha rallentato, sono stati utilizzati molto gli spazi della bocciofila e delle corti. Inoltre abbiamo messo a disposizione di Emergency i locali per le brigate volontarie per l'emergenza Covid.

INTERVISTA A GIOVANNI PARA

Nell'ambiente delle case popolari, tutti conoscono Giovanni Para per il suo impegno e attivismo grazie ai quali nel 2011 ha ricevuto dal Sindaco Pisapia l'Ambrogino d'Oro. Ex operaio, prima per la General Electric e successivamente per il Comune di Rozzano, è il punto di riferimento per gli anziani delle case popolari di via Tarabella, traversa di viale Padova. Nel 2012 ha fondato il Comitato Cortili Solidali con cui è riuscito a consolidare l'azione di inclusione e partecipazione degli abitanti del quartiere.



Portineria riqualificata in via Palmanova 59 per ospitare servizi di innovazione sociale

C.B. **Come nasce il suo attivismo all'interno del quartiere di via Tarabella?**

G.P. Innanzi tutto devo premettere che io non sono un abitante delle case popolari, ma mi sono avvicinato a questo quartiere negli anni Ottanta quando ho conosciuto mia moglie che qui abitava. Avendo una passione per il vino, trovai all'interno del quartiere uno spazio dove imbottigliare mantenendo così anche un legame con la mia origine romagnola, terra in cui alcuni miei zii producono vino.

I Comitati Inquilini

Tra le realtà attive su tutto il territorio cittadino ci sono i Comitati Inquilini delle case popolari di Milano, associazioni senza fini di lucro formate spontaneamente dagli abitanti dei complessi di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune.

I Comitati nascono, nella maggioranza dei casi, con l'obiettivo di promuovere l'informazione e la partecipazione diretta degli inquilini al miglioramento della vita nel proprio caseggiato, ovvero di sviluppare legami di buon vicinato e connessioni con il quartiere intorno. I Comitati sono costituiti dagli inquilini che volontariamente si rendono disponibili ad ascoltare necessità e bisogni della propria comunità e a trovare insieme possibili soluzioni.

Tradizionalmente i Comitati gestiscono attività culturali, assistenziali e ricreative, tentano di raccordare i bisogni della comunità con le risorse del quartiere e della città. I Comitati, inoltre, costituiscono un punto di riferimento per un'interlocuzione diretta tra gli inquilini, la proprietà e il gestore MM S.p.A. e per la gestione di alcuni servizi.

I Comitati a Milano sono di due tipologie: i Comitati Inquilini, che si occupano di attività sociali, e i Comitati di Autogestione, che svolgono anche funzioni di gestione di servizi: pulizie, portiere, manutenzione del verde, piccole manutenzioni, contratti di utility, etc. Tra Comitati e Autogestioni, le realtà attive nel 2020 sono 65.

Nel percorso verso la partecipazione diretta nella cura delle relazioni e del luogo in cui abitano e, soprattutto per il loro ruolo attivo nei quartieri popolari di Milano, i Comitati si sono dimostrati un valido supporto per l'Amministrazione impegnata nel migliorare la gestione del proprio patrimonio immobiliare, semplificando le procedure, riducendo i costi di molti interventi e promuovendo comportamenti virtuosi.

Per queste ragioni l'Amministrazione, di concerto con il gestore MM S.p.A., promuove una serie di iniziative a favore dei Comitati Inquilini.

In questo modo divenni una specie di inquilino aggiunto e mi accorsi che nel quartiere mancava un tessuto sociale radicato; inoltre, molte persone avevano bisogno di aiuti per cose pratiche ma non sapevano come e a chi chiedere, così mi sono messo in gioco per trovare delle soluzioni. All'epoca non c'era uno spazio a disposizione per questo tipo di iniziativa e quindi la nostra sede era nel giardino, all'aperto vicino all'ingresso. Abbiamo così iniziato a interessarci delle problematiche ricorrenti e di maggior impatto degli abitanti iniziando dalle cose più semplici e cercando sempre di dare una risposta come può essere aiutare gli anziani a fare la spesa o ad affrontare le pratiche burocratiche: quando ci sono delle scadenze, come ad esempio per la dichiarazione dei redditi, mettevo un cartello in portineria con scritto di chiamarmi per aiutare a compilarla.

Premio CaseCittà per i Comitati Inquilini

MM S.p.A. e il Comune di Milano - Direzione Casa hanno progettato e pubblicato nel 2020 il bando per un premio dedicato ai Comitati Inquilini, intitolato "CaseCittà - 1° edizione".

Per la prima volta in Italia un gestore pubblico si impegna a sostenere economicamente, mediante l'assegnazione di un premio una tantum, le migliori iniziative che coinvolgano gli abitanti delle case popolari nella cura del proprio quartiere e del contesto ambientale e sociale in cui abitano, per renderlo più aperto e accogliente.

È, inoltre, la prima volta che l'Amministrazione e il gestore del suo patrimonio abitativo collaborano per promuovere e sostenere le attività degli inquilini.

L'obiettivo è supportare e aumentare l'offerta di animazione territoriale e di microservizi collaborativi all'interno delle case popolari di proprietà del Comune di Milano, ma anche rafforzare la presenza e il funzionamento dei Comitati Inquilini, che in questi quartieri svolgono un lavoro prezioso per la qualità della vita e l'inclusione sociale.

Attraverso il premio, in concreto, si intende:

- promuovere l'idea di cura degli spazi intorno alla propria casa e degli spazi comuni e, così facendo, facilitare l'incontro, la conoscenza e il rispetto della diversità tra gli abitanti;
- contribuire a diffondere l'idea di collaborazione e aiuto reciproco tra gli abitanti affinché si sviluppino nuove forme di relazione e di economia solidale;
- favorire i processi di inclusione sociale affinché le case popolari diventino parte attiva di quartieri più vitali e integrati con il resto della città;
- far nascere servizi di prossimità, ovvero promuovere progetti e attività sociali nei luoghi dell'abitare che possano avere un impatto positivo sulla vita degli abitanti delle case e più in generale del quartiere;
- sperimentare nuove forme di socialità e di partecipazione cittadina nei cortili e negli spazi comuni, affinché tornino ad essere luoghi di aggregazione e convivialità, aperti e accoglienti per il quartiere in cui si trovano.

Il bando per il premio CaseCittà è dedicato ai Comitati Inquilini e alle Autogestioni formalmente costituiti, ma anche ai Comitati Inquilini non ancora costituiti che assumano l'impegno di costituirsi - in caso di aggiudicazione del premio. Il premio ha dunque la funzione di incentivare la nascita di nuovi Comitati Inquilini.

informazioni che possono essere utili ai soccorritori in caso di malore: in più casi la presenza della busta rossa è stata provvidenziale. Non ci occupiamo però solo di anziani, l'estate scorsa per esempio abbiamo organizzato attività ricreative per i bambini all'aperto e creato un doposcuola. Inoltre proponiamo pranzi condivisi come elemento di inclusione e per aumentare il senso di appartenenza e di comunità.

C.B. Chi sono gli attuali abitanti del quartiere?

G.P. Come molti quartieri di case popolari, questo è stato inaugurato nel 1939, c'è una forte prevalenza di popolazione anziana ed è per questo che molte delle nostre attività sono di tipo assistenziale. Esiste però, come in tutta la città di Milano, una nuova componente di extracomunitari provenienti principalmente da Egitto, Romania e Marocco, e alcuni nuclei familiari con origini in Bangladesh e Pakistan. È una realtà recente che si è avviata negli ultimi 5 anni rinnovando anche l'età degli abitanti. In generale c'è molta solidarietà reciproca e non ci sono problemi. Anche molti stranieri partecipano alle nostre iniziative nonostante provengano da culture diverse. Per esempio, nel tentativo di aprirci al quartiere attorno alle nostre case, abbiamo instaurato un buon rapporto con la parrocchia vicina con la quale abbiamo anche organizzato incontri sulla fede a cui hanno partecipato anche abitanti di origine musulmana. Quest'anno poi, in occasione del Natale, è venuto l'arcivescovo di Milano, Mario Delpini, a benedire il presepe che abbiamo realizzato nella sede del Comitato ed è stato un momento molto importante per tutta la nostra comunità.

C.B. C'è stato un tentativo da parte vostra di apertura e coinvolgimento della città delle vostre attività?

G.P. Da quando ci siamo costituiti come Comitato abbiamo avuto occasione di trovare collaborazioni importanti non solo con il Comune e MM. Con NABA (Nuova Accademia delle Belle Arti) abbiamo collaborato per due anni organizzando interessanti iniziative assieme agli inquilini, tra cui un progetto per la ristrutturazione del parco giochi per trasformarlo in un vero luogo ricreativo e la scritta sui muri all'ingresso "benvenuto" in tutte le lingue parlate nel quartiere; con il Politecnico di Milano è stato fatto un libro sulla storia del nostro complesso e con il Parco Trotter abbiamo collaborato

per un libro sulla storia di via Padova negli anni della guerra, dal 1940 al 1945, portando le testimonianze dei nostri inquilini. Infine grazie alla Fondazione Pini è stato realizzato un grande murales che rappresenta un'azione contro il degrado urbano e che ha avuto grande successo richiamando molta gente per vederlo e fotografarlo.

C.B. Avete avuto un ruolo anche durante il primo lockdown?

G.P. Abbiamo svolto una azione di presidio e di controllo. Da un lato abbiamo cercato di essere aperti il più possibile, compatibilmente con le regole imposte dalla pandemia, per andare incontro alle esigenze e dare assistenza a chi ne avesse bisogno; dall'altra abbiamo svolto anche una sorta di servizio di sicurezza in quanto, soprattutto nel primo periodo, alcune persone entravano nel quartiere per truffare gli anziani fingendosi operatori di qualche azienda di servizi.

C.B. Quali sono i progetti che il Comitato Cortili Solidali intende promuovere per il futuro?

G.P. Nel nostro quartiere c'è un parco giochi che rappresenta una parte di storia importante oltre ad essere un luogo importante per i bambini; è stato realizzato dagli inquilini tra il 1943 e il 1947, come luogo da cui ripartire in cui i bambini giocavano a biglie e si incontravano. Ora lo vorremmo sistemare creando una specie di teatro attorno alla ciminiera presente nel giardino per poter ospitare orchestre, compagnie teatrali e riattivare così questo spazio. Inoltre c'è anche la volontà di fare un murales sopra la ciminiera. Per questo abbiamo trovato anche qualche sponsor ma c'è bisogno di un finanziamento maggiore per poter avviare questo progetto. Stiamo anche partecipando ad alcuni bandi per creare una sorta di socialità aperta nel quartiere collaborando con altre associazioni, con medici volontari, con alcuni teatri della zona come il Teatro Officina e il Teatro della Zucca. Siamo anche alla ricerca di uno spazio coperto per poter continuare le attività che d'estate svolgiamo all'aperto anche d'inverno: io la chiamo la "casa matta" una casa ecologica che ci consenta per esempio di avere laboratori di musica e di teatro. Stiamo infine cercando di consentire ai nostri inquilini di richiedere lo Spid (Sistema Pubblico di Identità Digitale) presso la nostra sede.

L'EUROPA E IL PIANO NEXT GENERATION EU

Milano alla fine di novembre 2020, nel presentare il piano Next Generation EU, ha dichiarato "not only Repair, but Reshape", facendo riferimento alla potenzialità di una nuova forma delle politiche e dell'economia.¹

In questa direzione la Commissione Europea ha scelto la metafora di un Nuovo Bauhaus² - un movimento che ha inciso concretamente sulla transizione sociale ed economica verso la società industriale del Novecento - e che, attraverso la mobilitazione di nuove capacità, possa, un secolo dopo, aprire un progetto culturale per l'Europa che faccia convergere sostenibilità, creatività e sfide sociali. Tale piano prevede che, nei prossimi due anni, nascano cinque progetti iniziali in diversi paesi della nostra Unione e che, dentro la strategia *Renovation Wave*³, si attivi il programma "Affordable Housing Initiative" per 100 quartieri faro in Europa.

Ma quali saranno, oltre questo metaprogetto immaginifico, gli strumenti a disposizione in Italia da NEXT GENERATION EU per l'abitare sociale?

Il panorama è piuttosto complesso, e molti aspetti sono in discussione proprio in queste prime settimane del 2021 in cui si sta definendo il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza che stabilisce l'allocatione delle risorse.

Il *Recovery and Resilience Facility* (RRF) è il più importante strumento previsto nell'ambito di *Next Generation EU* - un pacchetto per la ripresa dal Covid-19 - con una dotazione finanziaria a livello europeo di € 672,5mld (€ 312,5 mld di sovvenzioni e € 360 mld di prestiti).

Secondo le conclusioni del Consiglio europeo, l'insieme dei fondi europei compresi nel Quadro Finanziario Pluriennale e nel Next Generation EU, mettono a disposizione dell'Italia un **volume di circa 309 miliardi di euro nel periodo 2021-2029**.

Il primo 70% delle sovvenzioni del RRF dovrà essere impegnato entro la fine del 2022 e speso entro la fine del 2023: i tempi richiedono quindi di avere le idee chiare sulle priorità, su progetti "cantierabili", sulle modalità di spesa.

La bozza di Piano Nazionale per la Ripresa e la Resilienza⁴ in discussione a livello nazionale, nella logica di Next Generation EU, lega lo sviluppo sostenibile alla riduzione strutturale delle asimmetrie e delle disuguaglianze, fra le aree geografiche e fra le persone. Porre al centro l'inclusione sociale rappresenta un importante cardine del Piano, che **costituisce un'agenda per le infrastrutture sociali dell'Italia**, puntando su **crescita inclusiva, coesione sociale e territoriale** e transizione verde e digitale.

Le sei **Missioni** del PNRR rappresentano aree "tematiche" strutturali di intervento:

1. Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura;
2. Rivoluzione verde e transizione ecologica;
3. Infrastrutture per una mobilità sostenibile;
4. Istruzione e ricerca;
5. Inclusione e coesione;
6. Salute.

Missioni nelle quali sono previste risorse e azioni per la casa

Missione 2 - Rivoluzione verde e transizione ecologica

La terza componente "Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici" punta all'efficientamento energetico del patrimonio edilizio pubblico e privato con contestuale messa in sicurezza e digitalizzazione delle strutture. Priorità sarà data alle case di edilizia popolare. Infatti, all'interno degli obiettivi di efficientamento degli edifici pubblici, è previsto il programma "**Safe, green and social**" per l'edilizia residenziale pubblica - 2 mld - che prevede la riqualificazione del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica nazionale, comprendente interventi di efficientamento energetico, volti a realizzare il passaggio di classe energetica da classe G a classe E, nonché interventi di miglioramento sismico. Si stima di intervenire su una superficie di circa 10.200.000 mq, **ovvero 1/5 dell'intera superficie del patrimonio edilizio residenziale pubblico in Italia**.

All'interno degli obiettivi più specifici di efficientamento energetico e sismico, è prevista l'estensione del superbonus 110%, anche in questo caso con un'attenzione per l'edilizia residenziale pubblica per la quale, in via esclusiva rispetto ai condomini privati, è consentito un tempo aggiuntivo per gli interventi più complessi, allungando l'applicazione della misura al 30 giugno 2023 a prescindere dalla realizzazione di almeno il 60% dei lavori.

Missione 5 - Inclusione e coesione - 27,63 mld totali

Rispetto al totale, 10,83 mld sono stati destinati a "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore", e in questa dotazione di 3,5 mld per Rigenerazione Urbana e 2,8 mld per l'Housing Sociale.

Questa componente mira a supportare situazioni di fragilità sociale ed economica, intervenendo con "progetti volti ad intercettare le principali vulnerabilità sociali in materia di povertà materiale, disagio abitativo, attraverso il rafforzamento dei servizi sociali e potenziando le iniziative di housing sociale". L'azione prevista è "l'ampliamento dell'offerta residenziale pubblica e di alloggi a canone calmierato, anche per studenti (social housing),

nonché di abitazioni a prezzi più bassi di quelli di mercato".

A Milano e come?

Milano ha certamente diverse traiettorie su cui impegnare queste risorse, rispetto al tema dell'edilizia residenziale pubblica. Questo stesso Report di AIM richiama la presenza di 7000 alloggi popolari vuoti che vanno riqualificati e ridestinati, e interi quartieri da ripensare. La "Relazione Generale: Milano 2030 - Visione, Costruzione, Strategie, Spazi" del nuovo PGT di Milano dichiara che "La Milano del futuro vuole rigenerarsi per crescere in maniera consapevole, nel segno della qualità urbana e territoriale costruita attorno a comunità coese, servizi alla persona diffusi ed efficienti, spazi pubblici riconosciuti, sicuri

RECOVERY & RESILIENCE FACILITY

dotazione finanziaria a livello europeo
€ 672,5 mld

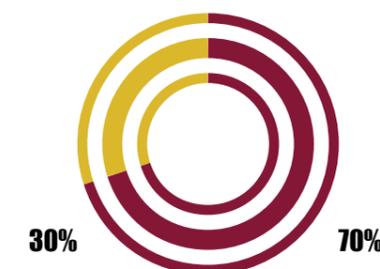


legenda

- sovvenzioni
- prestiti

FONDI EUROPEI PER L'ITALIA

€ 309 mld



legenda

- da spendere entro il 2023
- da spendere entro il 2029

È come se le analisi dell'ultimo decennio sull'abitare e sulle città, le ipotesi progettuali, le sperimentazioni avviate, si trovasse davanti ad un'iperbole di fenomeni che conferiscono una grande responsabilità a chi si occupa di casa: il bisogno di una domanda fragile (aumentato con la crisi pandemica), l'accresciuta consapevolezza della centralità dell'abitare nello spazio pubblico e privato, l'aprirsi di un orizzonte reso possibile da risorse economiche tanto attese per una politica abitativa strutturale, in arrivo dall'Europa.

Nell'epoca della grande complessità dei sistemi e dello sviluppo di strumenti di ricerca sofisticati (e quindi di conoscenza) può accadere che un lavoratore precario della più grande piattaforma di e-commerce digitale viva in un camper, in una ricca regione del Nord dell'Italia, a causa dell'impossibilità di avere le garanzie per un contratto di affitto, e perda il posto di lavoro per aver raccontato la propria condizione (notizia del 10.01.21).

La responsabilità adesso sta nel raccogliere il pensiero alto che l'Europa ha elaborato e portarlo dentro i vissuti e i tessuti urbani, nelle trasformazioni in atto.

La Presidente della Commissione Europea in un intervento a

e fruibili, servizi di mobilità che garantiscano l'accessibilità a tutti i quartieri."

Serve inoltre implementare nuova offerta per quella fascia di bisogno - tra i 40 e gli 80 euro m² annuo - che in base a una ricerca di Nomisma di Dicembre 2020, risulta attualmente in larga parte scoperta anche dallo stesso housing sociale.⁵

La domanda sembra quindi essere ***If not now then when?***
Ma ci sono alcuni fattori cruciali sul ***Come***

Sono gli stessi documenti di indirizzo europei, le linee guida di Invest EU, ad esempio, che fanno riferimento alla costruzione di PPP, con tutti gli operatori (incluse le cooperative di abitanti). Il PNRR si riferisce all'importanza della coprogettazione tra

Pubblica Amministrazione e Terzo Settore che consente "una lettura più penetrante dei disagi e dei bisogni al fine di intercettare le nuove marginalità e fornire servizi più innovativi, in un reciproco scambio di competenze ed esperienze". Un piano di questa complessità necessita di avere una chiara governance pubblica con un coinvolgimento di una pluralità di attori. Tra gli strumenti utilizzati, a partire dal 2008 per una nuova offerta abitativa a prezzi calmierati, vi è stata la costituzione del FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare di Cassa Depositi e Prestiti), che sembrerebbe potersi riprodurre con modalità simili nelle intenzioni del Piano.

Nei progetti di Housing Sociale di questo decennio è stato raggiunto un livello di sperimentazione di nuovi format abitativi



Quartiere di via Gallarate, progetto di MAB Architectura vincitore del concorso Abitare Milano

all'altezza delle migliori esperienze europee, attraverso una mixité di target e di funzioni. Questo modello richiederebbe, secondo il mondo della cooperazione di abitanti che rappresento, un'evoluzione su diversi aspetti:

- **l'introduzione della mixité nel management dei processi attraverso un sistema di advising allargato e plurale fondato sulle competenze e la conoscenza delle specificità territoriali;**

- **una chiara intenzionalità di impatto sociale** che possa essere misurata con sistemi di valutazione che sappiano leggere i bisogni diversificati della domanda abitativa fragile;

- **la centralità delle funzioni gestionali** (Property/Facility/Community Management integrati) come aspetti che richiedono coerentemente un effettivo riconoscimento nella catena del valore economico e sociale.

La Cooperazione di Abitanti si candida ad essere uno dei soggetti attivi di questo piano complesso, non solo per gli oltre 120 anni di storia che hanno prodotto un patrimonio di 17.000 alloggi a proprietà indivisa tra Milano e Provincia - 8200 solo a Milano - ma perché sta esprimendo capacità di innovazione e una chiara intenzionalità a dare risposte alla domanda fragile a cui le sfide di inclusione sociale di Next Generation EU si riferiscono, pensando soprattutto alle nuove generazioni.

Rispetto alla rigenerazione urbana, la cooperazione di abitanti ha condotto esperienze di riqualificazione del patrimonio pubblico e successiva gestione⁶ come quella del quartiere Stadera. Quell'esperienza, considerata di successo, che mantiene la proprietà pubblica del patrimonio e integra competenze e risorse cooperative, potrebbe ad esempio essere replicata usando le risorse di Next Generation EU per nuove progettualità attraverso meccanismi simili.

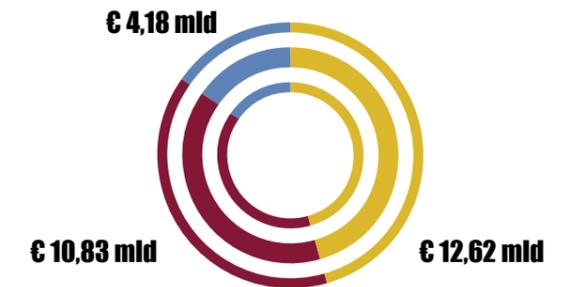
Inoltre il Comitato Nazionale per l'Housing Sociale, costituito a novembre 2020, può diventare il luogo per la costruzione di nuovi modelli di PPP per progetti integrati e di larga scala.

Note

- 1 https://milano.repubblica.it/cronaca/2020/11/28/news/milano_1_e_un_gran_milano_il_saluto_meneghino_di_ursula_von_der_leyen_ai_bocconiani-276165813/
- 2 https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/AC_20_1916
- 3 https://ec.europa.eu/energy/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave_en
- 4 Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - #NEXTGENERATIONITALIA - Presentato al Consiglio dei Ministri del 12 gennaio 2021
- 5 Milano Inclusiva. La produzione di case a costi accessibili. Nomisma dicembre 2020
- 6 <http://www.darcasa.org/portfolio/stadera-2/>

INCLUSIONE E COESIONE

piano nazionale per la ripresa e la resilienza
€ 27,63 mld



legenda

- infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore
- politiche per il lavoro
- interventi speciali per la coesione territoriale

INFRASTRUTTURE SOCIALI

fondi per infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore
€ 10,83 mld



legenda

- rigenerazione urbana
- housing sociale

LA CASA SOCIALE

Quando si parla di housing sociale in Italia, generalmente e sinteticamente, s'intende una residenza in locazione a canoni calmierati e in vendita a canoni convenzionati, per lo più realizzata da privati, ma non solo. Questo tipo di offerta è compreso in ciò che tecnicamente viene chiamato ERS¹. Ho sottolineato in Italia perché nel resto d'Europa con il termine social housing si intende tutta l'offerta abitativa, sia a canoni e prezzi calmierati, sia sociale, che risponde a bisogni specifici espressi da quella parte di popolazione che non accede alle proposte del mercato. Si tratta di un'offerta abitativa molto articolata che comprende alloggi in locazione a diversi canoni, più o meno sussidiati dal pubblico, in grado di rispondere ai diversi livelli di bisogno, ma che include anche alloggi in vendita a canoni convenzionati o messi a disposizione attraverso formule di accompagnamento all'acquisto.

Nella maggior parte dei paesi europei, l'housing sociale si connota come un sistema regolato da una governance pubblica, più o meno accentuata, e costituito da un insieme di operatori pubblici e privati che sviluppa e gestisce gli immobili. Il partenariato pubblico privato nell'ambito dell'offerta abitativa, rappresenta, nel resto dell'Europa, non solo una modalità operativa comune, ma l'opportunità di strutturare grandi progetti urbani e di rigenerare i *grands ensembles* di residenza sociale. Quest'accenno al quadro europeo dell'housing sociale ci porta alla constatazione che in Italia esiste ancora una forte divisione tra l'intervento esclusivamente pubblico, l'intervento privato e quello pubblico-privato, e di conseguenza anche una persistente separazione tra le tipologie d'offerta e i conseguenti destinatari; anche se, negli ultimi vent'anni, il settore ha concretamente posto le basi per la costruzione di un sistema dell'housing sociale in grado di operare per rispondere a bisogni più ampi e in un'ottica di coordinamento tra i diversi attori.

Grazie a queste esperienze, riusciamo oggi a intravedere con chiarezza l'emergere di un possibile sistema, potenzialmente costituito da un complesso di attori che finora si è sincronizzato solo in modo estemporaneo e occasionale, ma che ha consolidato negli anni alcune prassi collaborative e ne ha potuto esplorare l'efficacia. Mi riferisco in particolare ai tanti progetti realizzati attraverso il partenariato privato-pubblico, strutturati per rigenerare parti di città attraverso la *mixité* sociale e funzionale.

Certo, per arrivare a costruire un sistema che condivida obiettivi, regole e prassi, c'è ancora molta strada da fare e ci sono ancora da prendere scelte importanti e non scontate; la resistenza al cambiamento è molta e a frenare non sono solo posizioni di tipo culturale o di difesa corporativa, ma anche questioni operative che rendono le iniziative in partenariato molto complesse: non abbiamo strumenti amministrativi capaci di agevolare i processi decisionali del pubblico e strumenti normativi che agevolino il coordinamento delle iniziative miste in modo equo e chiaro. Ma anche se le condizioni non sono ancora del tutto favorevoli (questo sembra però essere un problema generalizzato, non riferibile esclusivamente al settore della casa: l'Italia sta attraversando un periodo di forte debolezza nei processi decisionali) i tempi sembrano essere oggi maturi per iniziare a pensare a come realisticamente strutturare dei percorsi specifici per iniziative pubblico-private di interesse collettivo e per dare una forma riconoscibile a un sistema di attori che operi in questa direzione.

Per comprendere questo potenziale sistema dobbiamo identificare i contenuti che accomunano gli interventi sviluppati dagli attori di questa configurazione, perché questa compagine è riconoscibile soprattutto per il tipo di progetti che promuove e per come li struttura.

Iniziamo con il rappresentare chi sono i soggetti appartenenti a questo sistema: le Aziende casa, i Comuni, le Cooperative, i Fondi di social housing e le Fondazioni. Queste realtà, molte delle quali agiscono da quasi un secolo, hanno nel loro insieme - negli ultimi 20 anni, sul territorio milanese - contribuito a far crescere un modo di fare housing sociale che non solo ha riproposto il tema della locazione, ma ha anche compiuto uno sforzo di innovazione per questo tipo di offerta.

Entrando nel merito dei contenuti, possiamo sostenere che i progetti a cui facciamo riferimento coordinano quasi sempre quattro diverse dimensioni del progetto: urbana, gestionale-sociale, architettonico-ambientale e finanziaria.

Per la prima, quella urbana, si intende la capacità dell'intervento di agire a una scala non solo architettonica, ad esempio prevedendo dotazioni, spazi e servizi aperti al quartiere, ma anche agendo in parti del territorio da riqualificare e valorizzare. Spesso, questi interventi agiscono da volano per il rilancio di alcune aree depresse e contemporaneamente, proponendo locazione calmierata a lungo termine, fungono da elemento riequilibratore nel limitare fenomeni di gentrificazione. In questo senso, un contributo lo dà anche la seconda delle caratteristiche comuni che abbiamo individuato e cioè l'attenzione per il progetto gestionale-sociale, il quale si realizza nella ricerca della *mixité*, sia funzionale che d'offerta abitativa (locazione a

canoni calmierati, canone sociale, vendita convenzionata...) e nel progetto abitativo di tipo collaborativo. La *mixité* d'offerta e di funzione consente infatti di rispondere a più bisogni abitativi nello stesso intervento, al di fuori di una logica di separazione delle classi sociali, e consente anche di offrire, attraverso l'inserimento di commercio e servizi, quella vitalità tipica del tessuto urbano consolidato che la sola residenza non è mai in grado di garantire.

La casa contemporanea è il centro intorno a cui ruotano innumerevoli attività, private e non solo, e questo grazie soprattutto alla tecnologia, che dà la possibilità di scegliere il luogo dove svolgere azioni di tipo diverso. Allo stesso tempo, l'aumento delle attività possibili all'interno dello spazio privato ha generato nuovi bisogni e nuove opportunità, definendo un'apertura della casa verso spazi e servizi condivisi, situati al di fuori del perimetro dell'abitazione. Da qui nasce quello che definiamo *abitare collaborativo*: si tratta infatti di interventi residenziali che oltre alla casa offrono spazi e servizi a disposizione dei residenti, i quali vengono inizialmente accompagnati nella gestione e nell'uso degli spazi comuni. Questo modello si è ormai diffuso nell'ambito dell'housing sociale e, nel caso di Milano, ha fatto da apri porta anche all'offerta di mercato. Queste forme abitative che prevedono la condivisione di spazi e servizi sono oggi sempre più diffuse; non sempre queste forme sono l'espressione di un progetto collaborativo, come invece viene proposto dall'housing sociale, ma rappresentano comunque un'evoluzione dello spazio abitativo certamente più attenta ai bisogni abitativi correnti.

La terza dimensione, quella che abbiamo definito architettonico-ambientale, riguarda proprio i temi sopra descritti e cioè l'attenzione per l'innovazione degli spazi residenziali costituiti tanto dalla casa, quanto dallo spazio semiprivato e semipubblico circostante; nonché un focus particolare sull'ottimizzazione degli spazi, nell'ottica di ridurre i costi costruttivi e aumentare l'efficienza energetica.

L'ultima dimensione è quella finanziaria: per poter realizzare interventi che comprendano una quantità consistente di alloggi in locazione a canoni calmierati, e talvolta anche alcune porzioni in canone sociale, è necessaria una pianificazione finanziaria articolata e a lungo termine, seguita da una gestione dell'immobile che conservi nel tempo il valore dell'intervento e che mantenga la sostenibilità dell'operazione. Trattandosi di operazioni che non usufruiscono di risorse a fondo perduto - se non per piccole porzioni esclusivamente destinate ad un'offerta sociale - la sostenibilità dell'operazione è fondamentale per garantire il ritorno dei soldi investiti. Solo quando si attua il partenariato con il pubblico è possibile dunque raggiungere una ottimale performance sociale.

Analizziamo ora alcune esperienze per vedere come questi principi operativi sono stati praticamente attuati nel corso degli ultimi vent'anni.

Uno degli strumenti che sono stati strutturati per realizzare questi progetti è il fondo FIA, Fondo Investimenti per l'Abitare, istituito da CDPI Sgr. La fondazione Cariplo ha affrontato per la prima volta il tema del disagio abitativo nel 2000, contribuendo alla realizzazione di progetti rivolti alle fasce più fragili della popolazione. Consapevole della limitatezza delle risorse disponibili per le erogazioni a fondo perduto, la fondazione ha iniziato nel 2004 la sperimentazione di un modello basato sui principi della sostenibilità e dell'investimento responsabile e non a fondo perduto. Nasce così FHS (Fondazione housing sociale), con la missione di sviluppare il progetto "Housing sociale" di fondazione Cariplo. Si è così individuato nel fondo immobiliare etico lo strumento più adatto per realizzare questo progetto in Italia. Il primo di questi fondi, nasce in Lombardia nel 2007. Nel 2009, a seguito del successo di questo primo fondo, viene attivato un sistema nazionale di fondi immobiliari denominato SIF (Sistema integrato di Fondi)².

La mappa di seguito mostra gli interventi di HS realizzati in Lombardia dai Fondi appartenenti al Sistema integrato dei Fondi. Sul territorio milanese operano in particolare il Fondo FIL³, il Fondo Immobiliare Ca'Granda⁴, il Fondo Residenze Social Housing⁵ e il Fondo Social Housing Cascina Merlata⁶. In totale gli alloggi ad oggi realizzati sono: 5670, di cui 3576 in locazione a canone calmierato, cioè inferiore agli 80 euro/mq anno, 248 a canone sociale assegnati direttamente dal Comune e il rimanente in vendita convenzionata.

Note

1 Descrizione contenuta nel PGT del Comune di Milano Art.9 Disposizioni Generali: "Si definiscono interventi di Edilizia Residenziale Sociale quegli interventi che assolvono a esigenze abitative, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, risultanti da appositi atti normativi di carattere programmatico o specifico. Edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato". Rientrano in questa categoria: Edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita, Coabitazioni con servizi condivisi (co-housing), Edilizia in locazione a canone convenzionato/moderato/concordato, Residenze convenzionate per studenti universitari, Edilizia in locazione a canone sociale da realizzarsi in presenza di finanziamenti pubblici o privati."

2 Costituito da un fondo nazionale, il FIA appunto (Fondo Investimenti per l'Abitare) del valore di 2,028 mld di euro. Nel FIA confluiscono risorse della Cassa Depositi e Prestiti (1 mld), del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (140 ml) e di altri investitori privati (gruppi bancari, assicurativi, ecc.) per 888 ml. Il Fondo è gestito da CDP Investimenti Sgr S.p.A.

3 Fondo immobiliare di Lombardia, gestito da Redosgr

4 Fondo Immobiliare Ca'Granda, gestito da Investire sgr

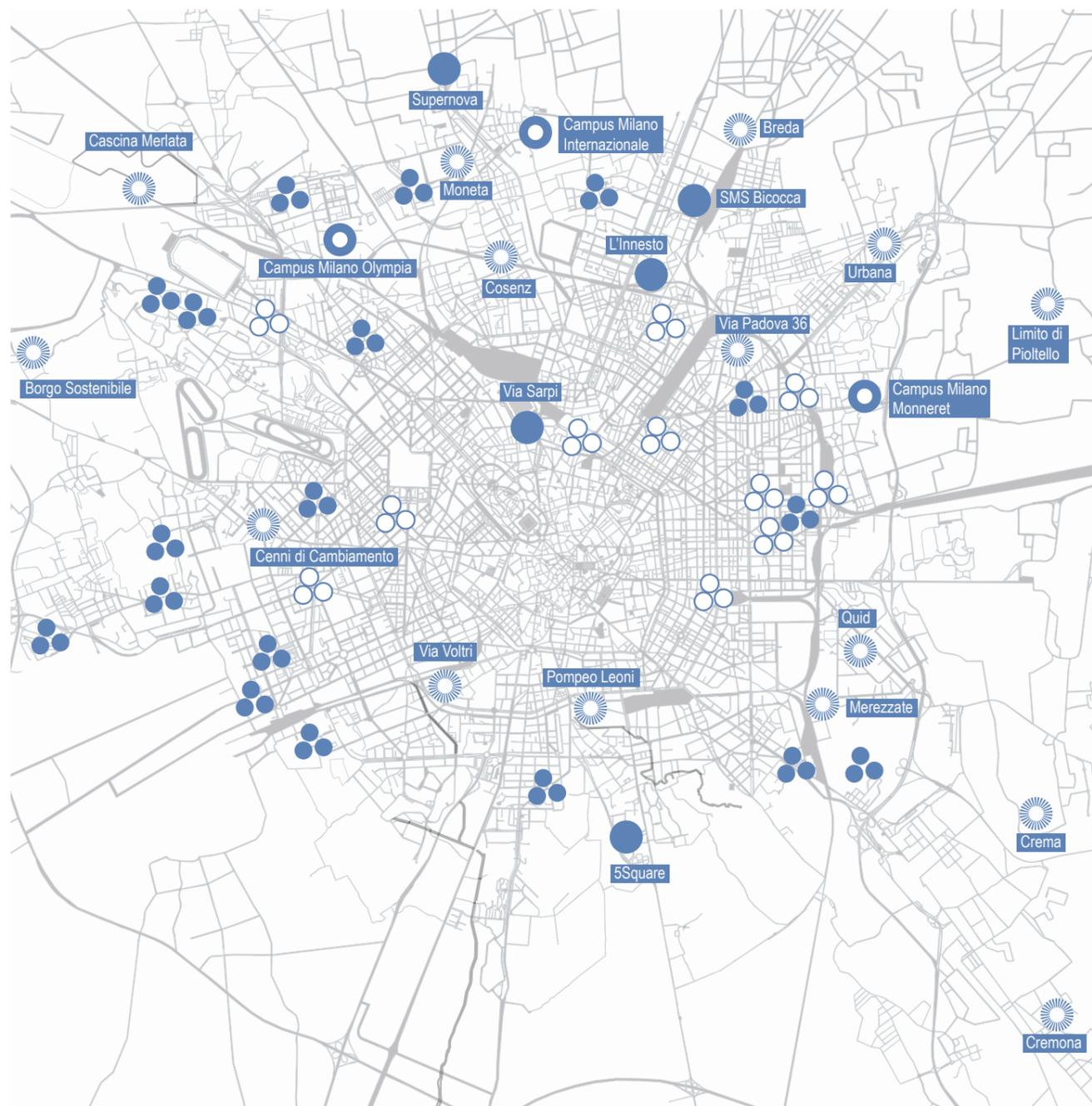
5 Fondo Residenze Social Housing, gestito da Torre sgr

6 Fondo Social Housing Cascina Merlata, gestito da Investire sgr

MAPPA 1

Interventi di Housing Sociale realizzati in Lombardia dai Fondi appartenenti al Sistema Integrato dei Fondi.

Sono molti i progetti realizzati sia dai Fondi che dagli altri operatori. Tra i più recenti si possono citare il progetto di Merezate, realizzato da Redo Sgr con il contributo di FHS, e i progetti Zoia e Cohabitat, realizzati rispettivamente dalle cooperative Degradi e Solidarnosc e dal consorzio Unitaria.



legenda

- in fase di realizzazione
- realizzati
- progetto abitativo
- fondo Ca'Granda
- studentati

Per concludere, Milano sicuramente esprime una forte pulsione verso una diversa ed articolata risposta al bisogno abitativo che vede il pubblico e il privato collaborare su importanti parti di progetto. Come anticipato, la strada da fare è ancora molta, ma l'obiettivo non sembra essere poi così lontano: ci sono tutti

i presupposti perché sia possibile strutturare meglio questo settore affinché contribuisca a dare risposta a una specifica fascia di popolazione e, con questa offerta, concorrere a uno sviluppo equilibrato e inclusivo delle nostre città.

IL PROGETTO DI MEREZZATE

Terminato nel 2020, prevede 615 appartamenti, di cui: 336 in locazione a canone moderato e convenzionato, 211 in vendita convenzionata e 68 in locazione a canone sociale. L'intervento di Merezate sorge nel quartiere di Rogoredo Santa Giulia, nodo delle relazioni metropolitane della zona sud-est di Milano e oggetto di una profonda trasformazione urbana. Il progetto pone una grande attenzione agli spazi non residenziali sia interni che esterni all'intervento: spazi comuni coperti gestiti dai residenti, spazi verdi e piccole piazze. Gli spazi di relazione così generati, diversificandosi, creano un ambiente urbano e allo stesso tempo domestico, un piccolo boulevard interno nel quale trovano posto le funzioni sociali e collettive quali commercio, servizi locali urbani e servizi integrati all'abitare. Tra i servizi e il commercio sono presenti una scuola elementare, un asilo nido, un supermercato, una pasticceria, una pizzeria e un fablab. I residenti vengono accompagnati in un percorso per la definizione e gestione degli spazi comuni e delle attività. Il progetto architettonico di Merezate è l'esito di un concorso che ha coinvolto 38 gruppi composti da architetti e costruttori, finalizzato a ottimizzare gli spazi di vita e le tecnologie costruttive. Il quartiere Merezate è la prima concreta applicazione di un progetto di ricerca, progetto 10.000, promosso da Cassa Depositi e Prestiti, Redo Sgr e Fondazione Housing Sociale.



Viste all'interno del complesso di Merezate

Credits progettisti Merezate

Beretta Associati S.r.l., MAB Arquitectura, Prof. Arch. Pietro Basilio Giorgieri, Arch. Giuseppe Brugellis, Arch. Elio Di Franco

PROGETTO ZOIA E COHABITAT LAMBRATE

Con la stessa impostazione, cioè l'introduzione della mixité d'offerta abitativa e funzionale, l'attenzione per il progetto urbano e la sostenibilità finanziaria, troviamo due progetti realizzati dal sistema cooperativo: il progetto Zoia e CoHabitat Lambrate.

Il primo si trova nelle immediate vicinanze dell'ospedale San Carlo, si compone di 96 alloggi distribuiti su tre edifici con spazi comuni e di relazione. Gli alloggi sono offerti in vendita convenzionata, canone sociale e canone moderato. Oltre agli

alloggi sono presenti dei laboratori, oggi occupati da artigiani e professionisti.

Cohabitat, invece, offre 104 alloggi in vendita convenzionata, 46 in affitto calmierato, 2 coabitazioni con 26 posti letto e 5 spazi commerciali. Ai piani terra, si trovano due spazi per attività e servizi condivisi a disposizione della comunità di abitanti; gli spazi prevedono una sala polifunzionale per attività comuni ludiche e di incontro tra gli abitanti, uno spazio "officina" e una lavanderia comune per il condominio.

Tutti e tre questi progetti sono il frutto di una virtuosa partnership pubblico privata.



Progetto Zoia

Credits progetto ZOIA

Progettisti: Arch Gaglio
Operatori Cooperativi: Cooperativa Solidamosc e Cooperativa Ferruccio Degradi

LA CASA COOPERATIVA

Milano, da qualche anno a questa parte, è tornata nella fase ascendente del ciclo immobiliare.

Trangugiata la media depressione che ha angosciato gli operatori del settore dopo il grande boom di inizio millennio, sull'entusiastica scia del post Expo la locomotiva è tornata a correre.

Anche rispetto al quadro nazionale, Milano si è affermata, di fatto, come l'unica piazza italiana capace di competere sullo scenario globale in termini di attrattività degli investimenti. Fondi di ogni tipo e nazionalità hanno Milano al centro dei loro outlook. Ciò ha comportato una grande effervescenza del mercato immobiliare, soprattutto residenziale, con l'attestazione su valori medi delle transazioni a livelli molto alti - se rapportati non tanto con i redditi medi che emergono dagli scenari economici - bensì alle condizioni reali delle moltitudini che a Milano vivono e lavorano.

Milano, dunque, entrando nella sfera delle "città globali", tende a vivere spinte sempre più forti verso la polarizzazione sociale tra i "vincenti" e i "soccumbenti". In tale quadro, e nel contesto di tale Report, la domanda che ci si pone è: Milano è ancora "popolare"?

La risposta parrebbe tendere verso il no: Milano sembra diventata inabitabile per una parte dei suoi abitanti. E allora vale la pena riflettere su come possa fare per tornare alla sua dimensione di "città di mezzo" - non solo in termini geografici - ma anche socioeconomici.

Le questioni che vanno focalizzate sono, a mio avviso, tre.

La prima: le conseguenze che la pandemia da Covid lascerà sul campo della città. La seconda: l'effetto che l'affermarsi del residenziale come "asset class" privilegiato di attori di finanza immobiliare produrrà sulla questione abitativa. La terza: la necessità di consolidare un'offerta popolare sostenuta dal pubblico, capace di attrarre investimenti privati.

Andiamo con ordine. Rispetto alla pandemia, la prima affermazione che faccio si richiama al "so di non sapere" di socratica memoria. Chi può dire con certezza cosa succederà? A mio avviso nessuno. Ciò che appare in questo momento è che il galoppo dell'immobiliare in una città come Milano continui, quanto meno nella narrazione. Ma, in prospettiva, si può immaginare che gli effetti connessi alla rivoluzione indotta sul mondo del lavoro si possano fare sentire. E non solo perché, come si sente in ogni dove, le persone - lavorando anche da casa - sentiranno la necessità di avere alloggi più confortevoli

e accoglienti ma, soprattutto, perché ci si aspetta che al termine delle fasi di emergenza governativa, possa aprirsi una fase strutturale di tagli occupazionali. In tal senso ritengo che l'obiettivo primo che si dovrebbe porre chiunque sia coinvolto nella "produzione di città" debba essere quello di lavorare per l'affermazione di città meno diseguali, in cui la casa perda quell'aura magica di bene posizionale, tornando a essere quello che dovrebbe essere: un bene relazionale materiale.

Se c'è una certezza connessa all'emergenza Covid è proprio questa: la casa è tornata prepotentemente (e forzatamente) al centro indiscusso non tanto del dibattito, bensì della nuda vita delle persone. Ci si è resi conto che senza una casa adeguata è difficile coniugare momenti di lavoro a domicilio. Ci si è resi conto che gli spazi esterni alla casa, fosse anche solo per goderne con lo sguardo, sono fonte di un benessere necessario. Ma tutto ciò comporta un significativo impatto economico, non sostenibile per ampie fasce di popolazione: i metri quadri di casa in più costano profumatamente!

Un altro probabile lascito della pandemia, oltre ai molti sconquassi che si sono prodotti e si produrranno nel tessuto economico e sociale del Paese, è l'impatto connesso alle mutate necessità di uffici da parte - soprattutto - delle grandi società multinazionali che, di fatto quasi solo a Milano, avevano individuato il loro avamposto italiano (o sud europeo). Le esigenze sono cambiate, probabilmente gli spazi si ridurranno. Ciò comporta il fatto che i grandi fondi proprietari di tali immobili, se dovessero decidere di continuare a investire a Milano, siano portati a vedere il residenziale come il nuovo asset class di riferimento. In tal caso, come in un gioco dell'oca, si tornerebbe alla situazione di partenza: la casa riacquisterebbe il suo pieno status di puro bene posizionale, compenetrato di una forte componente finanziaria. In tal senso ciò che serve è la ripresa di un forte ruolo di indirizzo del pubblico rispetto agli obiettivi di medio e lungo periodo, per non lasciare alla troppo spesso sopravvalutata "mano invisibile" il ruolo di ineguale regolatore.

Come? Giocando d'attacco e provando a immaginare un ruolo trainante di Milano che - quantomeno sulla questione abitativa e della programmazione urbanistica - proponga (nel caso forzando le norme nazionali) qualche innovazione dirompente. Ad esempio con la costituzione di una società pubblica di sviluppo urbano (sul modello della viennese Wohnfonds Wien) che - attraverso aree di proprietà pubblica o attraverso l'acquisizione di aree private di scala metropolitana sulle quali fare progetti di lungo periodo calibrati sui fondamentali economici, senza mai diventare operatori diretti - adempia a due funzioni capitali: diventare ente di regolazione della rendita, mantenuta in basso per assicurare che prezzi e canoni finali siano adeguati ai redditi;

di Alessandro Maggioni

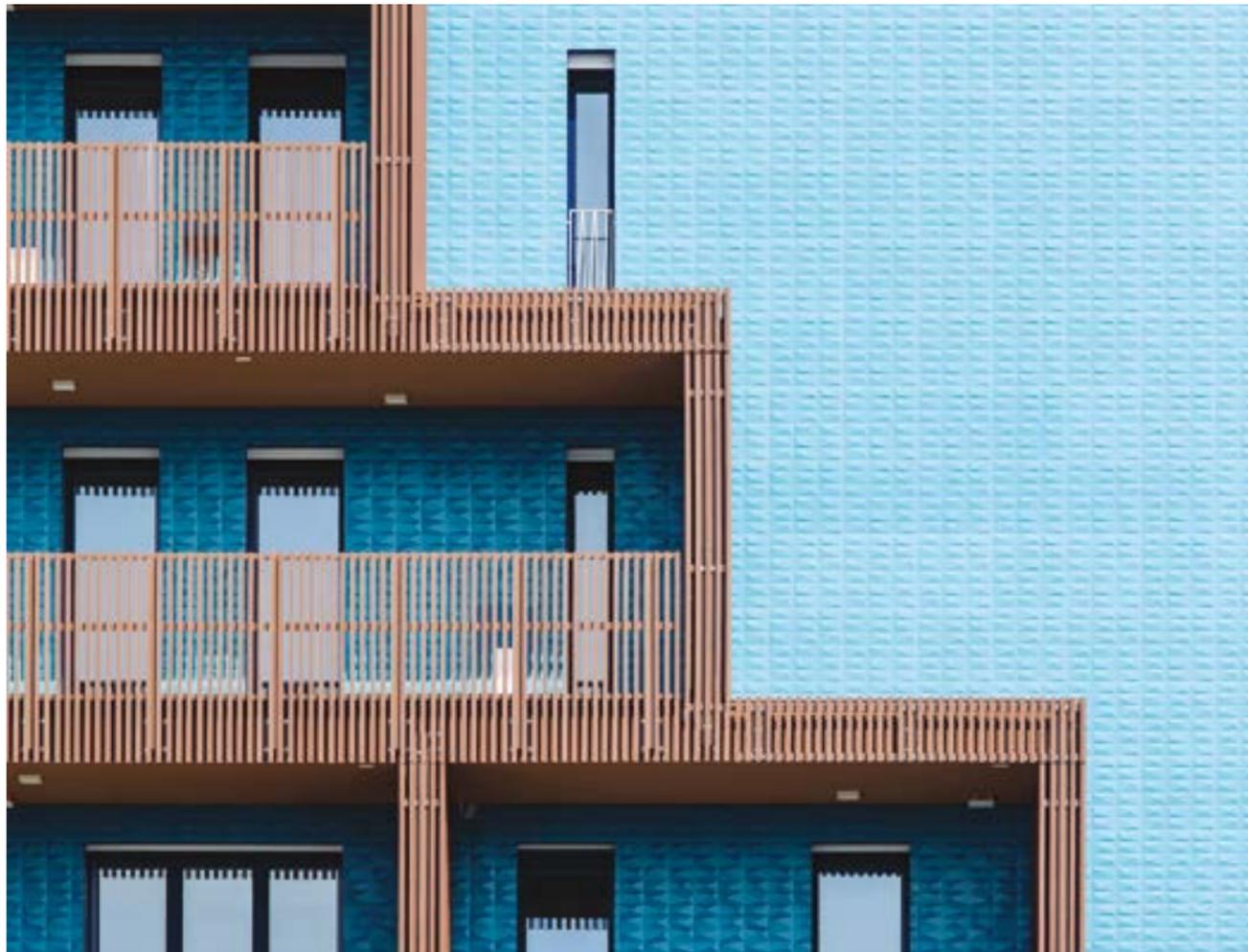
Presidente Consorzio Cooperative Lavoratori e Confcooperative Habitat

e di garantire il protagonismo di una pluralità di soggetti attuatori. Una partita, questa, che richiede una forza negoziale della municipalità nei confronti dello Stato per ritagliarsi un ruolo di autonomia virtuosa in tale campo.

In un siffatto quadro, quindi, si determinerebbe anche un potenziale rilancio della realizzazione/rigenerazione di quartieri di Edilizia Economica e Popolare, in cui anche soggetti privati autenticamente “no-profit” - sussidiati da trasferimenti mirati che si determinerebbero da introiti derivanti dal differenziale tra rendita abbattuta e plusvalenza immobiliare su interventi ad alta e media redditività - darebbero nuovo impulso a un'offerta abitativa non solo “economica e popolare”, autenticamente sociale in quanto ancorata alle capacità economiche delle fasce deboli, ma anche di ottima qualità architettonica e urbanistica. In tal senso, esempi di interventi di ristrutturazione del patrimonio

ERP da parte di cooperative edilizie - si veda l'esperienza dello Stadera - o di realizzazione di ERP da parte delle medesime - si veda l'esperienza di via Zoia - dimostrano che, a fronte di contributi pubblici commisurati agli obiettivi, anche il privato sociale è in grado di realizzare e gestire ERP o di rigenerare patrimonio pubblico allontanando il rischio di alienazione dello stesso.

Tutto ciò, inutile dirlo, richiede due ingredienti che vanno chiesti a chi amministra a differenti livelli: coraggio e concordia istituzionale. Ogni progetto che voglia essere robusto passa attraverso più cicli politici e più livelli istituzionali. Se si ha davvero a cuore il “bene comune” è necessario fare questo salto di qualità. Altrimenti, per altri venti anni, ci troveremo a replicare soluzioni a problemi che - in fondo - riproducono i problemi senza diventare soluzioni concrete.



Credits CoHabitat Lambrate

Progettisti: 5+1AA Alfonso Femia e Gianluca Peluffo

Operatori Cooperativi: Cooperativa Dorica (CCL Milano) e Cooperativa DeltaEcopolis

Facciata CoHabitat Lambrate

UNA NUOVA CULTURA DELLA CURA

La gestione delle case popolari non è semplicemente un'attività tecnica che dobbiamo sempre comunque svolgere con professionalità, nel rispetto delle attese e delle necessità, spesso impellenti, delle persone.

È ben altro.

Si parla tanto di nuovo umanesimo per coloro che si occupano di consolidare una cultura tecnica capace di riattivare la fiducia tra le persone senza farsi meramente guidare da un approccio burocratico e tecnicistico.

Ciò significa anche recuperare la centralità della relazione con il cittadino che, per noi, significa anche far emergere ed affrontare i suoi timori, nel tentativo di scappare dal pessimismo, dalla rabbia e dalle facili formule. Vuol dire sapere progettare con una visione a lungo termine, dare risposte di servizio non sommarie o sfuggivevoli ma concrete, senza blandire, senza edulcorare.

Oggi l'attenzione di MM si è concentrata sulla responsabilità di accompagnare la città nel proprio percorso e nel farlo mette a disposizione la propria competenza ed esperienza nel prendersi cura della città e dei suoi abitanti, partendo dalla piccola manutenzione e traguardando i grandi progetti infrastrutturali.

La “cultura della cura” non è un fine ma uno strumento per raggiungere un beneficio reale per tutti. È un posizionamento culturale ampio e maggiormente impegnativo che mette al centro della visione il cittadino e i suoi bisogni di fruitore dei servizi.

Il principio di appartenenza che lega il singolo cittadino a questa società pubblica nasce, dunque, da campagne condivise, vere e proprie cause sociali che restituiscano valore etico ai servizi fra cui, ad esempio: la tutela dell'acqua pubblica, il contrasto al climate change, la manutenzione, il risparmio e la riqualificazione energetica, le città slow, il riuso degli spazi, la forestazione urbana.

C'è anche la considerazione del ruolo sociale che l'edilizia residenziale pubblica ha avuto nella storia e nello sviluppo urbanistico della città di Milano: un patrimonio di immobili e conurbazioni che illuminano generazioni di amministratori pubblici hanno consegnato alla città.

In questo momento di massima vulnerabilità collettiva, rappresentato dall'emergenza sanitaria globale, la suggestione della cura è la sola che tiene insieme le competenze e le riordina per il bisogno collettivo declinandole al meglio proprio per le case popolari.

La cura chiede competenza, esige risorse, ha bisogno di continuità.

La cultura della cura, come richiamato, parte dalla competenza. E quest'ultima esige rigore nell'applicazione e - oggi più di ieri - massima tempestività.

elenco degli autori

MARIA ANTONIETTA BREA

Architetto, studiosa della Casa Popolare Milanese

Architetto, dottore di ricerca in Urbanistica Tecnica e specialista in Restauro dei Monumenti. Ha svolto attività didattica presso il Politecnico di Milano e l'Università degli Studi di Milano. L'attività recente di ricerca riguarda lo studio della città di Milano in relazione alla storia dell'Acquedotto, della Fognatura e del patrimonio residenziale di proprietà comunale.

Relatrice a convegni e congressi in Italia e all'estero, ha tenuto corsi e seminari in Armenia e Vietnam, anche sul tema dell'Archeologia del Sottosuolo. In particolare ha organizzato tre congressi internazionali sul tema della conoscenza e del riuso delle architetture militari, i cui Atti sono pubblicati nei British Archaeological Reports di Oxford. È co-responsabile e co-direttore della collana Hypogean Archaeology dei British Archaeological Reports di Oxford e autrice di circa 80 pubblicazioni sui temi della storia e della tutela del patrimonio architettonico e paesaggistico.

STEFANO CETTI

Direttore Generale MM S.p.A.

Laureato in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi di Milano con un Master in Business Administration e Gestione Aziendale presso la Sloan School Mit di Boston, è Direttore Generale di MM S.p.A. dal 2010.

Nel 1987 entra in Aem Milano (società distributrice di gas naturale), per poi divenire Presidente di AIDI - Associazione Italiana di Illuminazione nel 2004 e Senior Advisor Energy & Utilities per KPMG Advisory nel 2006. Successivamente Direttore della Divisione Energy & Utility in IBM Italia e membro del Consiglio di Amministrazione di APE - Aqua Publica Europea, diventa nel 2012 Amministratore Unico di Metro Engineering Sri, società partecipata di MM S.p.A.

FRANCESCA COGNETTI

Dipartimento di Architettura e Studi Urbani - PoliMi

Professore Associato in Tecnica e Pianificazione Urbanistica al Politecnico di Milano, membro del collegio docenti del Dottorato in Pianificazione e Politiche Pubbliche (IUAV Venezia) e una dei responsabili del Corso di perfezionamento "Azione locale partecipata e sviluppo urbano sostenibile" (Istituto Universitario di Venezia). È anche delegato del Rettore del Politecnico di Milano alla responsabilità sociale per il territorio.

Conduce attività di ricerca e di consulenza sui temi dell'abitare e dello sviluppo dei quartieri, sull'università come attore nelle politiche urbane, sulle diverse forme di partecipazione sociale, con particolare attenzione agli strumenti di progettazione partecipata in contesti marginali e alle pratiche informali di produzione della città. I principali contributi riguardano le forme dell'abitare la città contemporanea con particolare riferimento ai temi dell'edilizia pubblica e dell'housing sociale.

SIMONE DRAGONE

Presidente MM S.p.A.

Laureato in Ingegneria Chimica presso il Politecnico di Milano, attualmente Presidente di MM S.p.A..

Dopo un'esperienza in Andersen Consulting, entra nel team di merger & acquisition di J.P. Morgan a Milano per poi trasferirsi nel '98 in Schroders in qualità di Vice President del M&A European Team a Londra. Nel 2003 fonda Eidos Partners, società che ha seguito l'acquisizione di Valentino Fashion Group da parte del fondo Permira e la ristrutturazione del gruppo Parmalat. Nel 2008 viene nominato membro del consiglio di amministrazione di Pedemontana Lombarda e nel 2009 di TEM (Tangenziale Esterna di Milano).

GIORDANA FERRI

Direttore esecutivo FHS

Architetto e Direttore Esecutivo della Fondazione Housing Sociale per la quale progetta i concept dei nuovi interventi residenziali e gli strumenti per lo sviluppo e la gestione dell'housing sociale. È stata co-direttore del master housing sociale e collaborativo al Politecnico di Milano.

Nell'ambito della residenza si è occupata soprattutto di progettazione residenziale in ambiti di rigenerazione urbana, con attenzione ai servizi e agli spazi comuni, di cohousing e di Programmi sperimentali di edilizia economica popolare. Ha insegnato design dei servizi al Politecnico di Milano ed è stata membro della commissione ADI design dei servizi. Fa parte del Comitato scientifico di Urbanpromo social housing.

ALESSANDRO MAGGIONI

Presidente Consorzio Cooperative Lavoratori e Confcooperative Habitat

Architetto di formazione, nel 1999 è entrato nel Consorzio Cooperative Lavoratori di Milano (promosso dalle ACLI e dalla CISL) e nel 2012 è divenuto presidente del Consiglio di gestione.

Presidente di Confcooperative Habitat Lombardia dal 2004 e presidente nazionale di Confcooperative Habitat dal giugno 2014, ha ideato nel 2008 il Concorso per giovani professionisti "AAA architetticercasi", giunto nel 2015 alla sua quarta edizione su scala nazionale. Allievo dell'urbanista e poeta Giancarlo Consonni, ha collaborato con lui al corso di "Progettazione Urbanistica" presso la Facoltà di Architettura del Politecnico di Milano dal 1999 al 2004 e dal 1997 al 2008 ha svolto l'attività di amministratore in un comune di 18.000 abitanti della provincia di Milano.

LUCA MONTANI

Direttore comunicazione e relazioni istituzionali MM S.p.A.

Ha maturato una consolidata esperienza nel campo delle relazioni pubbliche, occupandosi di media relations, comunicazione corporate, reputation, crisis e issue management, litigation PR, lobbying, public affairs. Ha inoltre seguito diverse campagne elettorali e numerosi progetti di marketing territoriale, sviluppando competenze specifiche di consensus building e local community strategy.

Prima di diventare nel 2015 direttore della Comunicazione di MM, ha ricoperto incarichi in diversi enti tra cui CIFA Onlus, Fondazione Energylab e City Managment Srl. Ha anche curato la comunicazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano.

GABRIELE RABAIOTTI

Assessore alle Politiche Sociali e Abitative - Comune di Milano

Architetto e Dottore di ricerca in Politiche pubbliche del territorio presso lo IUAV di Venezia. È Ricercatore del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano dove insegna "Analisi della città e del territorio". Ha lavorato per molti anni all'Istituto per la Ricerca Sociale di Milano offrendo consulenza e assistenza tecnica alle pubbliche amministrazioni, ad operatori privati e del settore no-profit nel campo delle politiche urbane. Nel 2009 ha fondato e presieduto la società KCity, occupandosi in particolare di interventi di housing sociale e di progetti di rigenerazione nei quartieri popolari di diverse città italiane. Tra questi, la progettazione e la realizzazione del Villaggio Barona a Milano.

È stato presidente del Municipio 6 nella precedente consiliatura. Nel 2016 il sindaco Giuseppe Sala lo ha nominato assessore ai Lavori pubblici e Casa, nel 2019 ha assunto le deleghe alle Politiche Sociali e Abitative.

CHIARA RIZZICA

Assessorato Politiche sociali e abitative - Comune di Milano

Architetta e Dottore di ricerca in Progetto architettonico e analisi urbana. Ha insegnato Progettazione Architettonica presso la Scuola di Architettura di Siracusa dell'Università di Catania fino al 2013. Dal 2014 vive e lavora Milano dove ha iniziato a occuparsi di progetti di abitare sociale, prima per la Fondazione Housing Sociale e dal 2019 per l'Assessorato alle Politiche Sociali e Abitative del Comune di Milano.

ROSSANA ZACCARIA

Presidente Legacoop Abitanti

Presidente di Legacoop Abitanti dal 2016, associazione nazionale delle cooperative di abitanti fondata nel 1961 che organizza e rappresenta le Cooperative di Abitanti aderenti a Legacoop e ne promuove lo sviluppo progettuale e imprenditoriale.

Coordina a livello nazionale e internazionale attività di rappresentanza, segue progetti di ricerca e sviluppo del settore con università, fondazioni bancarie, pubbliche amministrazioni, promuovendo il ruolo delle imprese cooperative nei nuovi processi legati alla Rigenerazione Urbana e alla costruzione di modelli di abitare in grado di sviluppare un mix di offerta che risponde a nuovi stili di vita e allo stesso tempo sostiene i bisogni abitativi connessi alle fragilità emergenti.

Tra il 2002 al 2015 è stata Project Manager di progetti internazionali finanziati dalla Commissione Europea su diversi temi di innovazione sociale e tecnologica presso ITC CNR, Finabita, Abitare e Anziani: sostenibilità ambientale e coinvolgimento delle comunità, efficienza energetica, *Ambient Assisted Living*.

Un ringraziamento sentito va alla Direzione Casa del

Comune di Milano, guidata da Francesco Tarricone, e in particolare all'Area Politiche per l'Affitto diretta da Carlo Lopodote, per il contributo a questo report degli architetti Roberta Casciano, Angelo Foglio e Irene Garbato.

La Divisione Casa di MM S.p.A. ha, inoltre, messo a disposizione informazioni e materiali utili per i quali vogliamo ringraziare il direttore Corrado Bina e i responsabili dei progetti con i Comitati Inquilini Maurizio Bellani e Costanza Gazzaniga.

Un ringraziamento anche a Federcasa, al Presidente Luca Talluri e al Direttore Generale Antonio Cavaleri, per il progetto "Educazione alla Cittadinanza e all'Abitare" coordinato da Valentina D'Addato.

AIM – Associazione Interessi Metropolitan

Via San Vincenzo 13

20123 Milano

www.aim.milano.it

REPORT

MILANO

COLLANA REPORT MILANO

- 01. RIAPRIRE I NAVIGLI**
- 02. IL TELERISCALDAMENTO**
- 03. MILANO FULL ELECTRIC**
- 04. MILANO E LA SUA FIERA**
- 05. L'IMMIGRAZIONE FEMMINILE A MILANO**
- 06. LA CASA POPOLARE**

I NUMERI PRECEDENTI DI REPORT MILANO SONO DISPONIBILI SUL SITO WWW.AIM.MILANO.IT