

la Biennale di Venezia

11. Mostra  
Internazionale  
di Architettura

# L'ITALIA CERCA CASA

housing

Italy

Electa

**baukuh**

## **50.000 case per Milano**

A Milano le case non mancano. Solamente tra il 2000 e il 2004 si sono realizzati 31.000.000 di metri cubi di residenze, che potrebbero ospitare 200.000 abitanti. Mancano solo le case per i più poveri. Gli alloggi sociali a Milano alla fine degli anni settanta erano circa 100.000, ora sono poco più di 40.000<sup>1</sup>.

La domanda abitativa per il solo territorio comunale è di circa 50.000 alloggi<sup>2</sup>. Queste case saranno inserite all'interno di programmi complessi che comprendono quote di edilizia pubblica insieme a quote di edilizia privata, in modo da garantire sia la necessaria mescolanza sociale sia la copertura economica degli interventi. Ammettendo una composizione media estremamente semplificata (1/3 edilizia sociale, 1/3 locazione convenzionata, 1/3 vendita sul libero mercato<sup>3</sup>), per realizzare i 50.000 alloggi che eliminerebbero il disagio abitativo della città è necessario costruire almeno 75.000 nuovi alloggi sul territorio comunale.

Sospendiamo le (decisive) questioni che riguardano i soggetti che realizzano queste case, le modalità di finanziamento, i contratti che regolano l'assegnazione e la locazione. Ammettiamo che ci siano risorse per realizzare questi interventi. Riduciamo il problema a una semplice questione di quantità e di luoghi: dove costruire questi alloggi? E con quali conseguenze per la città?

Negli ultimi cinquant'anni Milano ha consumato il 37% dei suoli agricoli disponibili<sup>4</sup>.

Non ci sono ragioni per ulteriori espansioni. Lo spazio per realizzare le case deve essere trovato *dentro* la città esistente, osservando i luoghi, decifrando la struttura giuridica a essi sovrapposta, riconoscendo le reti in cui possono essere inseriti. Dentro la città è possibile riconoscere aree vuote (lotti abbandonati, parcheggi a raso, aree verdi prive di qualsiasi qualità, tristi piazzette sovrapposte a parcheggi interrati), edifici che possono essere sostituiti (capannoni industriali, depositi, carceri, strutture militari in disuso) o soprèlevati (supermercati, parcheggi multipiano, sale bingo). Quando le aree sono di proprietà demaniale<sup>5</sup> sono soggette ad alcune previsioni di piano (ad esempio aree destinate a servizi che non sono stati, e non saranno mai, realizzati) e hanno una favorevole posizione all'interno delle reti della città ed è possibile immaginare di usarle per realizzare nuove abitazioni. In questo modo si compone un *catasto* di aree, che riunisce differenti descrizioni e rende possibile la costruzione di un giudizio sulle occasioni offerte dalla città<sup>6</sup>.

Questa strategia di intervento, per nulla radicale, se non per le quantità ipotizzate<sup>7</sup>, consente di osservare la città con rinnovata innocenza e di scoprirne marginali, inedite possibilità. Si tratta di accoppiare un programma

inevitabilmente modesto (edilizia economica e poco più) con luoghi dimenticati (e quindi probabilmente non eccelsi). Questi *accoppiamenti giudiziosi* mostrano una miriade di possibilità, espongono relazioni che possono essere costruite, riconoscono sistemi che possono essere attivati.

Non indaghiamo la composizione e l'evoluzione della *domanda abitativa*<sup>8</sup>. Non ci occupiamo delle politiche di gestione degli immobili (probabilmente l'aspetto decisivo per il successo degli interventi di edilizia sociale). Non discutiamo l'organizzazione interna dell'alloggio, la sua capacità di reagire alle differenti popolazioni che lo potranno abitare. Non proponiamo un *piano per l'edilizia economica*, che non avrebbe senso al di fuori di una pianificazione più generale. Ci limitiamo a osservare e a posizionare una moltitudine di molecole di edilizia sociale, a verificarne le conseguenze dal punto di vista della città (forse nemmeno il punto di vista più importante rispetto a questo problema, sicuramente l'unico rispetto a cui possiamo pensare di misurarci). Non sfuggiamo alla responsabilità di immaginare un *progetto*<sup>9</sup>, di illustrare uno scenario, rendendolo giudicabile. Il progetto mostra le possibili conseguenze, espone le problematiche *quantità*, produce ed esibisce nella città il volume edilizio e la quantità di figura cui avrebbero diritto i suoi cittadini più poveri. Il lavoro non nasconde la sua complessità. Proponiamo un *progetto difficile*, che può essere realizzato solamente con descrizioni accurate, che pretende giudizi non scontati, che coinvolge una molteplicità di attori, che richiede un'amministrazione capace di gestire un processo estremamente complesso. Il progetto è *difficile e umile*. Non immagina di alterare la figura della città (altre saranno le trasformazioni che si faranno carico di questa responsabilità nei prossimi anni), si limita a interventi circoscritti, che non pretendono di costruire insiemi relazionali troppo ampi (troppo generosi forse, ma comunque troppo fragili). Accanto alle case appaiono nuovi giardini, piazze per mercati rionali, asili, qualche scuola, orti urbani, parchi attrezzati per i barbecue di chi non può pensare di lasciare Milano nel fine settimana. Niente di eccezionale, pezzi di città solidi, di buon senso, moderatamente generosi.

Sviluppiamo questa ipotesi su una superficie pari a circa il 10% del territorio comunale (un rettangolo di 2,5 x 7,5 chilometri che si sviluppa a ovest del duomo) su cui proviamo a collocare il 10% dei 50.000 (ovvero 75.000) alloggi. Scegliamo di lavorare su una parte di città già completamente urbanizzata. L'area scelta possiede una buona dotazione infrastrutturale (è attraversata in tutta la sua estensione dalla Linea 1 della metropolitana) e non è direttamente investita

dalle grandi trasformazioni urbane previste a Milano nei prossimi anni<sup>10</sup>. Il progetto non modifica le reti infrastrutturali, pur ipotizzando di mutare il carico di utenti a cui le reti esistenti saranno sottoposte (il progetto si occupa solamente di un campione di territorio astrattamente definito, e non può quindi prendere in considerazione sistemi che si estendono su tutta la città).

Un insieme di iniezioni volumetriche puntuali vanno a invadere la città come piccoli, disciplinati parassiti, votati al sacrificio come gli *space invaders* di un videogioco degli anni ottanta. Le nuove case precisano bordi, definiscono posizioni e così scoprono relazioni possibili, intensificano un paesaggio generico.

Se, nella città consolidata, il progetto si limita a riconoscere opportunità e a inserire nuovi alloggi cercando di conservare la qualità dell'intorno, nella città più esterna gli interventi assumono una dimensione e un ruolo differenti. Le case si dispongono secondo la stessa logica opportunista, eppure i territori in cui si inseriscono diventano più ampi e meno definiti: gli edifici si espandono – anche per non diventare del tutto irrilevanti – e acquisiscono maggiore complessità programmatica. Le nuove case occupano l'ampiezza involontaria di questi territori, tentando di rimediare a una crescita tutta risolta in un'unica fase, cercando di riattivare pezzi di città che sembrano intrappolati in un tempo architettonico fisso, fatto di poche, frettolose stagioni costruttive, subito concluse e subito abbandonate, prive di addizioni, di chiose, di ripensamenti. Gli interventi che proponiamo provano ad accumulare segni su questi territori, cercano di attribuire profondità (densità di eventi, intensità di storie, molteplicità di autori) a pezzi di città che sembrano incapaci di tradurre nello spazio la complessa esperienza di chi li abita. Queste parti di città non devono essere sostituite in blocco, e rimanere ancora una volta piatte, tutte cavate dalla stessa materia, piuttosto devono approfittare delle occasioni che le popolano, accumulare oggetti e storie, intrecciando tempi differenti all'interno di un unico paesaggio. Non sarà demolendo integralmente (ad esempio il quartiere San Siro) che si potranno risolvere i problemi di queste parti di città. Non si tratta solo di riconoscere la qualità e la generosità del lavoro di Albini (o di Bottoni, Figini, Pollini, Diotallevi, Marescotti), nemmeno si tratta di costatare banalmente che quella non è cattiva architettura; si tratta di non disperdere il molteplice patrimonio di intelligenze e di speranze che hanno lavorato alla produzione della città, si tratta di riconoscere la densità di esperienza accumulata da questi oggetti negli anni intensi che hanno vissuto, si tratta di riconoscere il loro diritto di cittadinanza nella storia della città.

Nulla deve essere sprecato. In fin dei conti per condurre la cosiddetta *città storica* al livello di qualità attuale ci sono voluti secoli di tentativi, investimenti, ripensamenti. E forse l'operazione più caratteristica della storia urbana milanese sono proprio le sostituzioni, le modifiche sobrie e sottili, perentorie e invisibili, dal cortile del Seminario a Piermarini, a Mengoni, alla straordinaria ricostruzione del centro nel dopoguerra (una città *storica* che è stata fatta quasi tutta da architetti *moderni*, dopo che la città *storica* era sparita sotto i bombardamenti).

Molte periferie milanesi sono rimaste sospese tra il sogno di una città altra, nuova per dimensioni e tipologie, e la cinica accumulazione di oggetti reciprocamente indifferenti, malamente ammassati a scopo di lucro. Per un motivo o, più spesso, per l'altro, questi territori sembrano non avere avuto la capacità di affermare la città come programma consapevole, sembrano non essere altro che vuote negazioni della campagna.

Proponiamo un programma felicemente metropolitano per questi territori (*Grazie a Dio qui non è più campagna!*). Immaginiamo luoghi attivi e mutevoli, inseriti in un complesso equilibrio urbano. Non prevediamo alcun raggruppamento intermedio che possa ricavarsi una qualche autonomia nella città. Evitiamo la micidiale dimensione del *quartiere*<sup>11</sup>, che ha sempre e solo definito un grado inferiore di cittadinanza per questi territori dentro la città. Proponiamo la costruzione di edifici finiti, limitati. Edifici più fedeli alla città che alle periferie. Oggetti modesti, senza velleità di rifondazione, privi della gloriosa follia dei loro antenati dai nomi favolosi (il *Biscione*, il *Corviale*, il *Gallaratese*), edifici che non pretendono di insegnare niente, case che non consolano, appartamenti che non illustrano rivoluzioni a venire. Edifici che non pretendono di mutare la città, si pongono al suo fianco, esplicitamente limitati, evidentemente insufficienti, case estremamente bisognose delle case che le circondano.

<sup>1</sup> E. Marini, *La città pubblica milanese*, in Multiplicity.lab, *Milano. Cronache dell'abitare*, Milano 2007, pp. 286-291.

<sup>2</sup> Le cifre relative al *fabbisogno abitativo* (una formula problematica e ormai estinta nei documenti ufficiali, in cui è sempre più difficile riconoscere ambizioni di programmazione) sono il risultato di discussioni con gli operatori del settore. Queste cifre possiedono un doppio motivo di incertezza: in primo luogo dipendono dall'esatta valutazione del numero di nuclei familiari interessati all'attuale offerta di Edilizia Residenziale Pubblica (le richieste presentate al bando assegnazione alloggi ERP 2006 sono state 15.000, e tuttavia moltissime famiglie con gravi disagi abitativi non partecipano al bando); in secondo luogo dipendono dagli alloggi e dai contratti ipotizzati per i nuovi interventi. Per queste ragioni ci è sembrato opportuno utilizzare cifre esplicitamente approssimate, tendenzialmente realistiche.

ma che volutamente non pretendono di esaurire la questione.

<sup>3</sup> La scelta di costruire alloggi destinati alla vendita libera all'interno di iniziative tese a eliminare il disagio abitativo (essenziale per attribuire agli interventi l'auspicabile complessità sociale) conduce peraltro a immettere nuovi alloggi su un mercato immobiliare già saturo. Si consideri anche che la quantità di edilizia sociale attualmente considerata sostenibile dal Comune di Milano per nuovi interventi non supera il 15%.

<sup>4</sup> Dati EEA European Environment Agency, riportati in Provincia di Milano, *Progetto strategico Città di Città*, Milano, maggio 2007.

<sup>5</sup> Nei casi in cui la proprietà delle aree sia pubblica, diventa possibile ridurre di circa la metà il peso economico dell'intervento.

<sup>6</sup> Per ragioni di spazio, non è stato possibile inserire questo materiale nel catalogo. Il *catasto* relativo all'area di studio individuata da questa ricerca è disponibile consultando [www.baukuh.it](http://www.baukuh.it)

<sup>7</sup> Strategie simili sono suggerite dalla stessa Amministrazione Comunale, si veda il Piano di Governo del Territorio (Comune di Milano con Metrogramma srl, P. Pomodoro, Mesa srl, P. Riganti, Land srl, *Milano verso il suo futuro 1 e 2*, in particolare *Le strategie operative*, punto D. *Densificazione come approccio innovativo al concetto di qualità urbana*).

<sup>8</sup> Un'accurata descrizione della condizione abitativa milanese è in Multiplicity.lab, *Milano. Cronache dell'abitare*, cit.

Si veda anche Comune di Milano, Assessorato alla Casa, *Uno sguardo sulla domanda abitativa a Milano*, Milano, aprile 2007.

<sup>9</sup> Sulla necessità di correre il rischio di formulare ipotesi, si vedano le condivisibili osservazioni di Giovanni La Varra (G. La Varra, *Abitare difficile*, in Multiplicity.lab, *Milano. Cronache dell'abitare*, cit., pp. 280-282).

<sup>10</sup> Un grande intervento unitario può essere realizzato solamente sull'area della piazza d'armi, su cui non interveniamo condividendo la scelta di realizzare un parco contenuta nel Piano di Governo del Territorio.

<sup>11</sup> Da *comitato di quartiere* a *poliziotto di quartiere*, passando ovviamente per i *furtetti del quartierino*, non esiste uso linguistico della parola *quartiere* che non evochi immediatamente squallore, irrilevanza e certezza matematica del fallimento.

Alle pagine / Pages 80-83

50,000 case per Milano. Assonometria. /  
50,000 Houses for Milan. Axonometric.

Legenda / Key

scala 1:10.000

 alberi esistenti

 nuovi alberi

 edifici esistenti

 nuovi edifici







