

L'edilizia residenziale pubblica da problema a risorsa. Un studio di fattibilità per la riqualificazione di un quartiere milanese attraverso la sua densificazione

Anna Delera

Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani

Nel dibattito, da sempre aperto e controverso in tutta Europa, sulla demolizione e ricostruzione dei quartieri residenziali o il loro recupero, negli ultimi anni si stanno affermando con forza le ragioni della riqualificazione quale occasione per rilanciare l'immagine delle città all'interno di un approccio integrato che si pone gli obiettivi di innalzare le qualità architettoniche e funzionali degli edifici, dei quartieri e dei contesti degradati attuando azioni legate alla sostenibilità ambientale e intervenendo sulla riduzione dei consumi energetici a partire dal parco immobiliare esistente che, in Europa, è responsabile del 40% del totale dei consumi. Tutto ciò senza alterare i valori sociali collettivi e individuali ormai sedimentati e legati al senso di appartenenza e di identificazione di chi abita quei luoghi e attraverso strategie pianificatorie di densificazione o di rarefazione dei contesti secondo quelle che sono le politiche di sviluppo e le previsioni demografiche dei Comuni così come secondo le caratteristiche e le potenzialità delle aree interessate.

La questione ha dunque prospettive che possono essere estese alla vastità del patrimonio residenziale pubblico e privato che necessita interventi di messa a norma delle proprie performance energetiche e di riqualificazione. Alla scala dell'edificio i progetti lavorano prevalentemente sugli involucri fornendo soluzioni che propongono la creazione di una seconda pelle tridimensionale che, mentre regola gli apporti solari e garantisce un buon comfort invernale senza pregiudicare quello estivo, permette di dilatare il corpo dell'edificio giungendo a una buona sintesi tra le necessità di isolamento termico, il rinnovamento estetico delle facciate e l'estensione degli alloggi attraverso superfici aggettanti chiuse o aperte. Questo genere di interventi, che possono arrivare anche ad aggiungere un piano agli edifici, spesso sono necessari anche per aumentare il numero delle unità abitative e innalzare il valore economico degli immobili così da motivare i proprietari a realizzare le opere di riqualificazione a condizione, ovviamente, di disporre di regole certe e di strumenti di controllo che permettano di fissare con precisione l'entità di tale rivalutazione.

Insieme a strategie di densificazione si fanno strada interventi di continuità urbana, alla scala di quartiere, attraverso la riqualificazione dei piani terra con l'obiettivo di inserire attività commerciali e servizi comuni, interventi sugli accessi per renderli maggiormente riconoscibili e sugli spazi esterni per diversificarne gli utilizzi. Gli esempi sono numerosi e raccontano storie di riqualificazioni importanti che si sono potute attuare solo grazie al coinvolgimento attivo degli abitanti anche solo per le complesse operazioni di svuotamento degli alloggi che devono essere messe in atto per evitare complicati, costosi e in alcuni casi anche traumatici doppi traslochi e le operazioni di organizzazione dei

cantieri per condurre i lavori in sicurezza.

La Francia rappresenta l'avanguardia riguardo alle sperimentazioni con queste modalità d'intervento. È del 2004 il finanziamento del Ministero della Cultura e della Comunicazione per la ricerca 'PLUS +'¹ sul recupero degli edifici residenziali. Già il titolo rimanda al metodo compositivo progettuale dell'addizione di superficie, a cui ha fatto seguito, nel 2007, la piattaforma REHA – *Requalification à haute performance énergétique de l'habitat* – per l'adeguamento edilizio e il rinnovamento urbano in forme di partenariato pubblico/privato con concorsi rivolti a *team* di progettisti e imprese².

Emblematico è il progetto di trasformazione della Torre Bois le Prêtre a Parigi dello studio francese Druot, Lacaton e Vassal oggetto di un concorso bandito dall'*Office Publics de l'Amenagement et de la Construction* nel 2005 dopo che era stata scartata l'ipotesi della sua demolizione e ricostruzione. L'idea, portata a compimento alla fine del 2011, sta nella creazione di una nuova pelle tridimensionale che avvolge l'edificio assolvendo contemporaneamente la funzione bioclimatica e l'aumento del 30% della superficie degli alloggi portando gli originari 8.900 mq a 12.460 mq³. L'intervento per moduli prefabbricati e l'attenta gestione del processo costruttivo hanno permesso di minimizzare i disagi per gli abitanti.

Analogamente, ma lavorando per sottrazione anziché per addizione, ricordiamo il complesso e interessante caso della città tedesca di Leinefelde che già alla fine degli anni '80 del secolo scorso ha dovuto rivedere il modello urbanistico che l'aveva generata portando la municipalità a stimare che la metà degli alloggi esistenti sarebbe stata più che sufficiente per il futuro sviluppo della città⁴. **Fig. 1**

Anche nel nostro paese qualche piccola storia può essere raccontata.

Uno studio di fattibilità per un quartiere milanese

Lo studio di fattibilità ha come oggetto un piccolo quartiere pubblico di proprietà comunale costruito negli anni '50 del secolo scorso per alloggiare gli sfollati degli edifici distrutti dai bombardamenti della guerra. Sono complessivamente 60 alloggi organizzati a schiera in 6 stecche di soli 2 piani fuori terra, tutti uguali per tipologia abitativa (duplex), per metratura e per numero di utenti insediabili (3 persone). **Fig. 2** Oggi si registrano casi di sottoutilizzo o di sovraffollamento e la presenza del corpo scala interno rappresenta per molti anziani e/o disabili una barriera architettonica spesso insormontabile per raggiungere il servizio igienico e le camere da letto. Sono residenze modeste ma dignitose che hanno il grosso pregio di essere dotate di un proprio giardino accessibile dal soggiorno e ben esposto a sud ma che presentano evidenti carenze prestazionali rispetto ai temi del risparmio energetico e dell'adeguamento normativo e con le coperture in amianto da bonificare. Nato come quartiere periferico nel sud-est della città oggi si trova in una posizione di grande interesse e appetibilità anche per il mercato privato data l'immediata vicinanza di una delle fermate della terza linea della

¹ I risultati della ricerca sono contenuti in: F. Druot, A. Lacaton, JP. Vassal, "*PLUS: la vivienda colectiva. Territorio de d'exception*", Gustavo Gili, Barcelona, 2007

² Si veda: A. Delera, R. Rota, "Riqualificazione energetica e architettonica dei grands ensembles dégradés. L'esperienza francese" *Il Progetto Sostenibile*, n. 28, Edicom, 2011

³ Si veda: *Abitare* n. 520/2012; *A10* n. 44/2012; *Werk, Bauen, Wohnen* 2013

⁴ Si veda: S. Forster, "Radikaler Umbau Statt Abriss – Vor der Platte Zur Gardenstadt" *Detail*, n.7, pp. 1266-1268, 2000; S. Forster, "Sudstadt Leinefelde – Stefan Forster Architekten" *ARCH+*, n. 187, pp. 77, 2007

metropolitana e il facile collegamento con il centro della città⁵.

In seguito al “Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile” del 2008 promosso da Regione Lombardia, per il comparto di via Barzoni 11 era stato previsto il completo abbattimento e la realizzazione di un nuovo progetto che rispondesse alle richieste espresse dal bando del raddoppio del numero degli alloggi. In un’ottica di risparmio di suolo, infatti, non si può non rilevare come il quartiere sia attualmente sottoutilizzato dal punto di vista dell’offerta di nuovi alloggi.

Dopo che il progetto presentato è stato in più occasioni rifiutato dagli inquilini, all’inizio del 2012 la nuova Amministrazione comunale e Aler hanno incaricato un gruppo di ricerca del Politecnico di Milano⁶ di avviare un percorso di progettazione partecipata, peraltro previsto dal bando e non precedentemente attuato, che trovasse una sintesi in uno studio di fattibilità condiviso. Per i soggetti coinvolti i presupposti erano, naturalmente, diversi. Per gli abitanti la priorità era quella di conservare e recuperare il più possibile gli edifici esistenti, sia per conformazione planimetrica che tipologico-distributiva anche al fine di mantenere i modi di vita e le relazioni sociali spesso di lunga data. Per l’Amministrazione, invece, era centrale l’accesso al finanziamento e dunque il rispetto delle richieste del P.R.U. di raddoppiare il numero degli alloggi attraverso un incremento di altre 10 unità di proprietà pubblica, portando così le attuali 60 a 70, più 20 nuovi alloggi destinati al canone moderato e 30 al patto di futura vendita al fine di potere coinvolgere un operatore privato nel finanziamento dell’operazione e convertire il quartiere in un intervento di housing sociale con una più articolata mescolanza di profili economici e sociali tra i suoi abitanti.

Lo studio di fattibilità si è dedicato con un maggiore dettaglio progettuale ai 70 appartamenti di edilizia residenziale pubblica del quartiere riorganizzandoli in 5 delle 6 stecche e lavorando sulla loro ristrutturazione e densificazione cercando di mantenere le planimetrie e le soluzioni abitative il più possibile conformi all’originale pur risolvendo i problemi di accessibilità, visitabilità e proponendo tagli dimensionali differenziati secondo le richieste dell’Amministrazione. Per raggiungere questi obiettivi è stato previsto che le 5 stecche siano sopraelevate di un piano e aumentate nella loro profondità attraverso estrusioni sui fronti nord e sud.

La struttura della sopraelevazione trasmette i carichi direttamente al terreno su nuove fondazioni esterne a quelle esistenti. Tali nuove fondazioni potrebbero essere continue e di tipo asimmetrico, così da potere supportare i pilastri in posizione molto vicina alle testate dei setti preesistenti. E’ previsto che la costruzione del nuovo piano aggetti maggiormente verso sud per assicurare il maggior accesso solare alle stecche prospicienti. Tale oggetto svolge anche la funzione di schermatura solare fissa per gli alloggi del secondo piano. **Fig. 3**

I restanti 50 alloggi previsti dal bando destinati all’operatore privato hanno trovato collocazione nella costruzione di 2 nuovi edifici a torre di 8 e 10 piani che si trovano sul suolo liberato dalla stecca più a nord per la quale è stata prevista la demolizione.

Le scelte praticate dallo studio di fattibilità hanno dovuto confrontarsi con una scrupolosa programmazione delle fasi di svuotamento degli alloggi per liberare le prime stecche su cui

⁵ Il comparto è quello di Via Barzoni 11 situato nel più grande e conosciuto quartiere di edilizia residenziale pubblica del Mazzini nei pressi di P.le Corvetto

⁶ Il gruppo di lavoro, coordinato da Anna Delera, è composto da Gian Luca Brunetti del Politecnico di Milano e dagli arch.tti Paolo Carli, Roberto Rota e Laura Verza

intervenire, con lo studio delle diverse fasi del cantiere e della sua organizzazione che dovrà garantire sia l'individuazione di una prima area che possa essere utilizzata come deposito per quasi tutta la durata dei lavori, sia la possibilità di continuare a vivere in sicurezza e con il minore disturbo possibile per tutti quei gruppi familiari che hanno espresso l'intenzione di continuare a risiedere all'interno del comparto fino al completamento dei lavori e all'assegnazione del nuovo alloggio.

Lo studio proposto non ha ancora visto la luce a causa della situazione economica in cui versa il paese e delle conseguenti difficoltà nell'individuazione dell'operatore privato interessato a investire, ma ha comunque segnato la via da praticare che potrà essere assunta come base sulla quale elaborare le successive fasi di progetto.