

1994/2008

Recupero e riqualificazione

CITTÀ

Nuove domande e nuovo dinamismo urbano

I primi anni Novanta corrispondono all'emersione delle vicende legate a Tangentopoli, che portano alla totale disarticolazione del sistema politico amministrativo.

Tuttavia la seconda metà degli anni Novanta è caratterizzata dall'avvio di importanti progetti, in cui un ruolo strategico è giocato dalle grandi aree dismesse già individuate dai programmi degli anni Ottanta (3,7 milioni di metri quadri di aree industriali e 930 mila metri quadri di aree ferroviarie solo a Milano).

Attraverso i Piani di riqualificazione urbana (PRU) e i Programmi Integrati di Intervento (PII) istituiti alla fine degli anni Novanta, si costruiscono le condizioni per la trasformazione e per l'attuazione del processo di concertazione tra amministrazione comunale, attori pubblici e privati.

Il Documento di Inquadramento, presentato e discusso nel 2000, è finalizzato a dare coerenza all'insieme di questi programmi. È un quadro di riferimento strategico che propone una visione della città fondata su due assi dello sviluppo urbano e metropolitano rappresentati dalla direttrice che conduce all'aeroporto di Malpensa e da quello proiettato fino a Linate.

Le molte trasformazioni degli ultimi anni, nate spesso da occasioni puntuali o da iniziative private fuori da un quadro di riferimento generale, testimoniano un nuovo dinamismo per la città e per l'area metropolitana. Stanno portando a un significativo cambiamento del paesaggio urbano e a una maggiore offerta di residenza, di attività legate al commercio, alla comunicazione, ai settori economici innovativi. Sono progetti che rimodellano la città a partire dall'esistente, a fronte di condizioni in cui il territorio urbano è diventato un bene scarso, talmente saturo da non permettere nuove espansioni.

Sullo sfondo, la città, anche dal punto di vista economico, continua a crescere, andandosi ad attestare sui mercati dell'economia dei servizi e della conoscenza. Le sedi delle vecchie fabbriche sono occupate da studi e atelier, il numero delle imprese cresce e si attesta sui nuovi campi del mercato (53% terziario e servizi, 33% commercio, alberghiero e ristorazione, 10% manifatturiero) e la disoccupazione rimane contenuta.

La difficile situazione demografica si stabilizza e si accompagna all'esplosione di una altissima congestione data dai flussi pendolari che utilizzano auto e trasporto pubblico (più di 430.000 persone ogni giorno entrano in città) e da una altrettanto critica concentrazione di persone anziane (nel 2001 gli over 65 sono il 33% dell'intera popolazione).

L'invecchiamento e la perdita di abitanti sono in parte riequilibrati da nuove popolazioni che scelgono Milano come luogo dove vivere. Si tratta soprattutto di popolazione giovane e dinamica, in cerca di opportunità.

Tra questi giovani la quota di soggetti provenienti dall'estero è prevalente, ma un posto di rilievo è mantenuto dalle migrazioni interne, segnale del fatto che perdura un fenomeno migratorio "classico", particolarmente evidente per l'Italia meridionale.

Milano rappresenta così ancora in forma accentuata, un catalizzatore di nuovi flussi migratori. Oltre alla popolazione straniera (che nel 2006 è di 200.000 presenze) compaiono sempre più di frequente le popolazioni di fruitori ed utilizzatori temporanei (quali ad esempio lavoratori, studenti, utenti delle funzioni di eccellenza e city users in genere) che pongono nuove domande di servizio alla città, anche sul versante residenziale e ricettivo.

POLITICHE

Rileggere la storia per disegnare nuove prospettive

La mosse volte al risanamento economico dell'Istituto non risultano sufficienti per rimettere in circolazione le risorse necessarie per poter proseguire l'attività costruttiva, di recupero e di gestione del patrimonio che ha oramai superato, nel territorio della provincia milanese, le 120.000 unità immobiliari.

L'Istituto, a metà degli anni Novanta, si trova in una condizione di sostanziale paralisi.

Contribuiscono alla ripresa una serie di cambiamenti la cui rilevanza è ancora prematuro valutare: a partire dal 1995 vengono introdotti, attraverso specifiche linee di finanziamento, strumenti di intervento urbano finalizzati al recupero del patrimonio pubblico esistente e dei quartieri segnati da maggior degrado; nel 1997 viene chiuso il fondo Gescal, vengono riorganizzati gli IACP e trasformati in aziende pubbliche regionali; nel 2000 si compie il trasferimento delle competenze in materia abitativa dallo Stato alle Regioni.

Il rallentamento dell'attività degli operatori del settore pubblico della casa ha prodotto una concentrazione, all'interno di aree e quartieri della città, di situazioni di disagio e di marginalità sociale che si sommano al degrado delle case e dello spazio circostante.

Per questa ragione l'attività dello IACP prima e dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale poi è rivolta prevalentemente al recupero, alla riqualificazione e alla rigenerazione dei contesti urbani popolari. Un contributo decisivo alla riformulazione dell'intervento pubblico locale arriva dai primi Programmi per l'Edilizia Residenziale Pubblica di Regione Lombardia che articolano su fronti differenti la possibilità di azione delle ALER, dei Comuni e di altri soggetti eventualmente disponibili a contribuire alla ripresa delle politiche per la casa. Accanto al canone sociale si definiscono nuove discipline di canone pubblico (introducendo il canone moderato) e di canone "calmierato" (il canone convenzionato e le forme di locazione temporanea), si individuano progetti di sperimentazione per i gruppi che più faticano a trovare casa, si spingono gli operatori ad integrare gli interventi edilizi più tradizionali con misure di intervento di natura più sociale, animativa e culturale, si sostiene l'iniziativa di soggetti del privato sociale come possibili interlocutori dell'attore pubblico, si chiede una maggiore attenzione nei confronti degli aspetti di manutenzione, recupero e valorizzazione del patrimonio abitativo esistente.

All'inizio degli anni Duemila, ALER Milano si trova coinvolta in operazioni di nuova programmazione locale come interlocutore decisivo per lo sviluppo di progetti complessi di medio e lungo termine ed estende il

suo campo di azione verso nuovi servizi residenziali non strettamente abitativi come le strutture per studenti universitari o le residenze sanitarie assistenziali per anziani.

Si è tornati a parlare di casa, di residenza sociale, dell'importanza di incrementare e di articolare lo stock in locazione in un paese e in una città metropolitana che soffre anche per la mancanza di una offerta abitativa in grado di rispondere alle nuove istanze di mobilità e di temporaneità espresse dalla popolazione, della necessità di impiegare approcci più complessi ed integrati nel momento in cui si interviene in quartieri popolari che hanno subito processi di degrado e di segregazione, della rilevanza che in questo momento assume il contenimento del costo della casa a partire dalla ricerca di nuove tecnologie costruttive e di nuovi materiali, del risparmio energetico e della sostenibilità dei progetti edilizi. Riemergono temi, questioni, prospettive di lavoro interessanti che, in cento anni di attività, sono state praticate, sviluppate e, poco opportunamente, rapidamente dimenticate. Rileggere questa storia ci permette di recuperare una eredità che forse proprio oggi torna, carica di suggestioni, in tutta la sua importanza.

CASA

Gestione del patrimonio

Dopo gli anni '90 l'attività dello IACP, poi ALER Milano, si contrae per numero e dimensione delle realizzazioni, rispetto a un tessuto urbano diventato incontrollabile, e si dedica prevalentemente alla gestione del patrimonio esistente.

Una realizzazione di rilievo è il complesso immobiliare costruito a Muggiano tra il 1998 e il 2003, ai margini di un territorio agricolo produttivo. Due sono gli interventi: il primo di 51 alloggi in due edifici di tre piani disposti attorno ad una corte aperta con funzioni commerciali, il secondo di 126 alloggi in nove fabbricati di tre piani, diversificati in base alla vendita, o alla locazione permanente o temporanea.

Le unità urbanistiche sono costituite da coppie di fabbricati che definiscono corti interne destinate a verde, servite da un sistema ortogonale di percorsi attorno ad una grande area centrale per le attrezzature di servizio. I caratteri tipologici della realizzazione fanno riferimento all'edilizia rurale del vecchio nucleo di Muggiano: l'impianto planimetrico è organizzato in corti che tendono a relazionarsi e integrare il tessuto dell'antico borgo, la più grande delle quali diventa il luogo di aggregazione del quartiere.

L'attività di gestione del patrimonio esistente si articola in Contratti di Quartiere, programmi integrati di recupero urbano e sociale, come nelle realizzazioni di Calvairate-Molise e di Ponte Lambro, o nel Programma sperimentale di recupero dei sottotetti ad uso abitativo, secondo l'accordo di programma siglato nel 2003 con il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, la Regione Lombardia e il Comune di Milano, che prevede 431 alloggi nei quartieri Alzaia, Genova, Friuli, Mazzini e Calvairate.

Le previsioni di nuove realizzazioni in corso rientrano nel Programma Regionale per case di nuova costruzione a canone moderato, come a Segrate o a Buccinasco, rivolte ad un ceto medio che per condizione economica è al di sopra del limite per ottenere un alloggio a canone sociale; o anche nel Piano Operativo Regionale per le nuove costruzioni a canone concordato, che prevede 247 alloggi tra i quali l'intervento di Corsico, destinati a locazione permanente o a termine con proprietà differita per categorie sociali in difficoltà economiche o soggette a sfratto esecutivo.

Nei nuovi interventi di Pompeo Leoni e Rubattino sono previste locazioni a termine con proprietà differita, con possibilità di riscatto dopo otto anni, per un totale di 127 alloggi, mentre il Programma Sperimentale di autocostruzioni in affitto attuato in cinque comuni prevede 68 alloggi realizzati da famiglie che impegnano un monte ore di lavoro in un cantiere diretto da professionisti impiegando tecnologie costruttive appropriate. Vi sono infine i 385 posti letto delle Residenze Sanitarie Assistenziali, una delle quali è all'interno del Quartiere Stadera, e le Residenze Universitarie ALER per 1.360 fra alloggi e nuovi posti letto.