

Il nuovo benessere abitativo :la qualità dei piani di edilizia economica e popolare -Antonello Boatti –

Pensando ad un nuovo benessere abitativo a partire dalla qualità dei piani di edilizia popolare sorgono spontanee alcune impressioni difficilmente eliminabili che a mio avviso fanno da cornice a qualsiasi trattazione dell'argomento.

La prima impressione è che intanto la produzione di edilizia pubblica o più in generale di edilizia a basso costo sia ormai così marginale che finisce per acuire i problemi di quei settori della società milanese che non riescono ad accedere al mercato libero delle abitazioni.

Naturalmente questo per settori crescenti di popolazione milanese vuol dire abitare e vivere in modo inadeguato e improprio.

Penso a vecchie e nuove povertà che vedono nei cittadini extra comunitari solo la punta di un *iceberg* la cui base è oggi sostanzialmente sconosciuta. Infatti non credo che vi siano oggi stime attendibili aggiornate sul fabbisogno di abitazioni che non siano basate sul semplice numero delle domande giacenti presso l'Aler.

Poche centinaia di abitazioni a Milano e ancora meno in provincia nell'arco di quattro anni a fronte di un patrimonio pubblico complessivo di quasi 130.000 abitazioni a livello provinciale, sono il magro bilancio che l'Aler può offrire nell'ambito dell'edilizia sovvenzionata e altre poche abitazioni saranno realizzate, nell'ambito dell'attività dell'Istituto, dalle cooperative edilizie e dalle imprese che dovranno convenzionare i prezzi di vendita a non più di 1150 euro al mq.

Alle attività dell'Aler vanno aggiunte le iniziative comunali nel campo della convenzionata o del recupero del patrimonio edilizio dei diversi comuni (di cui ci possono parlare con maggiore cognizione il presidente del Cimep o i sindaci) che sicuramente risulteranno di maggiore rilevanza.

Esiste quindi un problema di rilancio complessivo dell'edilizia pubblica e di quella convenzionata, di qui nasce la questione della localizzazione dei nuovi quartieri e della qualità urbanistica degli insediamenti; all'interno di essi infine va affrontata la

questione della qualità edilizia sperimentando materiali e tecnologie salubri e il più possibile naturali.

Su tutto domina in particolare a Milano e nel suo immediato hinterland il problema dei grandi quartieri di edilizia popolare nei quali, purtroppo sono state sperimentate tecnologie e materiali malsani e spesso localizzazioni impossibili su impianti urbanistici asfittici e privi di spazi pubblici.

Se guardiamo a quelle 130.000 abitazioni Aler che costituiscono il 13% del patrimonio pubblico (ex IACP) nazionale e il 73% del regionale lombardo e se pensiamo che il 46% del totale è stato costruito tra il 1902 e il 1965 in un attimo si può capire la natura e l'entità dello sforzo quasi immane da compiere per migliorare le condizioni di vita e di abitazione di centinaia di migliaia di persone.(fig.1,2)

Se si pensa poi che il 21% del patrimonio quello costruito tra il '66 e il '75 è di edilizia (prefabbricata, quella dei brevetti francesi già dimessi nel paese d'origine perché inadatti all'epoca in cui furono usati da noi, come ad esempio al Gratosoglio, e cioè quella dei giunti di dilatazione dei solai in mezzo alle sale da pranzo oppure quella della condensa o delle muffe ineliminabili per i ponti termici elevatissimi), la voglia, il pensiero di possibili demolizioni e ricostruzioni di massa è solo frenato dal rischio che quel grande sforzo di dare in fretta una casa agli immigrati compiuto negli anni '60, anche con merito, possa risolversi in una volgare speculazione immobiliare in cui l'edilizia sovvenzionata sia destinata a soccombere.

Se osserviamo le tecnologie costruttive (fig.3) 22% in muratura piena, 35% in muratura mista, 27% in prefabbricato, 16% con tamponamenti con intercapedine, 26% edilizia industrializzata abbiamo la dimensione precisa dello sforzo di aggiornamento teorico e tecnico da compiere se si vuole ristrutturare, riqualificare, risanare il patrimonio e quindi valorizzarlo.

Infatti tecnicamente è molto diverso dover eliminare l'umidità risalente nelle muraure piene, piuttosto che ridurre i ponti termici presenti negli edifici prefabbricati o coibentare i piani piloty per migliorare la resa degli impianti di riscaldamento e può

essere decisivo anche per una buona gestione economica degli appalti di manutenzione raggruppare le diverse tipologie, senza contare la necessità di impostare i progetti in modo tale che gli edifici al termine degli interventi tecnologici siano esteticamente migliori e dignitosi (non come nel caso di via Omero a Milano dove l'inserimento delle canne fumarie tutte esterne in acciaio inox ha dato il colpo di grazia ad uno dei quartieri più tristi di Milano).

Immaginare un grande piano di risanamento per questa vera e propria città nella città costituita dai grandi quartieri di edilizia popolare vuol dire anche a livello urbanistico sviluppare l'integrazione dei quartieri nella città attraverso la loro interconnessione con i contesti circostanti, con le linee di forza del trasporto pubblico, con i sistemi delle aree verdi.

Per fare questo è necessario un piano urbanistico che delinei il futuro di questi grandi quartieri entro un più ambizioso progetto per la città e la sua area metropolitana capace di restituire quote di residenza alla città centrale a partire dalle aree e dalle strutture dimesse e in dismissione quali ad esempio il vecchio recinto fieristico e di distribuire valori e qualità urbane nella cintura.

Utilizzare in questo modo le aree dimesse significa anche collocare le nuove abitazioni popolari in aree strategiche nella città e non consumare suolo agricolo per nuovi quartieri-ghetto dando vita ad interventi integrati edilizia sovvenzionata, convenzionata e libera invertendo una tendenza negativa storicamente consolidata che ha sempre visto questo tipo di insediamenti residenziali situarsi in posizioni via via più periferiche

Se osserviamo la mappa di Milano (fig.4) essa appare costellata da grappoli di quartieri che partendo dalle zone semicentrali si addensano progressivamente creando una cortina verso l'esterno. D'altra parte le aree dimesse sono collocate

anch'esse in parti per così dire *intermedie* della città. La connessione aree dimesse e quartieri popolari può rappresentare quindi una possibilità di svolta concreta per la città.

Analizziamo ora in dettaglio alcuni dei quartieri di cui oggi si discute di più a Milano e che sono oggetto di iniziative da parte dell'Amministrazione Comunale (contratti di quartiere e/o PRU) e mi riferisco specificamente al San Siro e allo Stadera.

Riprendendo le immagini del Libro Bianco sul Recupero dei quartieri storici di Milano a cura dello IACPM del 1993 (fig.5) rimasto sostanzialmente lettera morta si può notare come il San Siro sia al centro di un ragguardevole sistema verde continuo, in parte esistente in parte facilmente realizzabile che potrebbe cambiare sostanzialmente la connotazione stessa del quartiere all'interno della città.

Se poi immaginassimo che il vecchio recinto fieristico (fig.6) potrebbe, in attuazione dell'accordo di programma, divenire un quartiere residenziale misto di edilizia libera e convenzionata immerso in un parco pubblico, l'area del quartiere San Siro si collocherebbe al centro di un sistema complesso di aree verdi e attrezzature, quali il galoppatoio, i viali alberati (Aretusa, Mar Jonio, Caterina da Forlì) piazze verdi (Siena Brescia, Selinunte, Segesta, Perucchetti) e veri propri parchi quali quello che potrebbe sorgere su Forze Armate a Baggio e quello già citato del vecchio recinto fieristico.

Analoghe situazioni potrebbero verificarsi per il quartiere Stadera (fig.7) per il quartiere Calvaire Molise (fig.8) e per il quartiere Alzaia Naviglio (fig.9).

Ma per ottenere questi risultati occorre anche intervenire sul tessuto edificato dei quartieri e sugli spazi verdi e di relazione interni ad essi e la scommessa dovrebbe essere quella di procedere alla manutenzione o alla ristrutturazione degli edifici introducendo progressivamente elementi biocompatibili ed ecologicamente corretti,

quali isolanti naturali ed eliminando i componenti insalubri e nocivi. Tutto questo coinvolgendo gli abitanti ed iniziando in modo partecipato una campagna culturale tendente alla condivisione dei principi della architettura ecologica.

Qualche timido elemento in questo senso è contenuto nei Programmi di Recupero Urbano relativi appunto al quartiere Stadera e al quartiere San Siro .

In particolare nel Pru del quartiere Stadera ad esempio il completamento e il riequilibrio dell'assetto planivolumetrico delle proprietà contigue pubbliche e private, la riprogettazione coordinata, delle funzioni pubbliche non residenziali, quali il mercato coperto, strade e verde di connettivo, la priorità della circolazione pedonale, l'inserimento a carico di privati ai piani seminterrati di unità lavorative non residenziali potrebbero andare nel senso giusto e cioè verso un'integrazione del quartiere in un sistema coordinato a livello cittadino.

Quello che ancora manca è un'idea del recupero edilizio dei manufatti che colga l'eccezionalità offerta da episodi urbanistici unitari di proprietà pubblica, da risanare per proporre, proprio a partire dall'iniziativa pubblica, esperimenti nuovi nell'uso dei materiali e delle tecnologie verso un'architettura ecologica e biocompatibile.

E' esattamente quello che si chiede alle aziende di trasporto pubblico quando si vorrebbe che da qui partisse la riduzione degli agenti inquinanti usando fonti energetiche alternative per i mezzi pubblici. E a proposito di inquinamento dell'aria anche la revisione di tutti gli impianti di produzione del calore a questo fine è un elemento di fondamentale importanza nel riequilibrio ecologico – ambientale dei grandi quartieri di edilizia popolare.

Nel versante delle nuove costruzioni immaginando che le localizzazioni degli interventi di edilizia popolare nell'ambito dell'area metropolitana soddisfino i requisiti di una distribuzione territoriale che sposando l'idea di una città multipolare garantiscano accessibilità viabilistica e di trasporto pubblico nonché un corretto rapporto con i luoghi della produzione e che tali nuove localizzazioni per qualità e

importanza riprendano un ruolo decisivo nello sviluppo della città, è necessario sperimentare largamente programmi costruttivi volti alla realizzazione di complessi edilizi sostenibili ed ecocompatibili.

Alcuni Comuni, tra questi mi è noto l'esempio di Cinisello Balsamo, iniziano a stimolare la sensibilità degli architetti assegnando nei bandi dei Concorsi di progettazione un congruo premio di punteggio alle proposte che contengono soluzioni biocompatibili e di risparmio energetico.

Questi elementi possono essere allargati nei Bandi di progettazione ad altri contenuti quali la bioclimaticità, per esempio mediante il dosaggio dell'energia solare proveniente dall'esterno e quindi termoregolando autonomamente la temperatura interna dell'appartamento. E ancora l'uso di tinteggiature atossiche, di isolanti naturali, per fare dei semplici esempi, può costituire fattore premiale nel punteggio.

Così come quindi la professione dell'architetto è chiamata ad un aggiornamento e a una preparazione nuova su questi temi, così è necessario che una nuova leva di Amministratori, dopo essersi nuovamente convinti che l'edilizia popolare debba tornare a recitare un ruolo nello sviluppo delle città, sappia dettare le regole che garantiscano l'introduzione e il rispetto di questi nuovi principi.

Un compito ancora più grande è quello che investe le industrie edilizie e le imprese alle quali si deve chiedere di riorganizzare il modo di lavorare e produrre rendendo economicamente fattibile l'uso di materiali, componenti e tecnologie ecologicamente compatibili.

Milano, 12 ottobre 2002