

L'edilizia residenziale pubblica del Novecento alla prova del tempo. La sfida della conservazione di un Patrimonio vivo attraverso il caso di Milano

Twentieth-Century Public Housing at the Test of Time: The Challenge of Preserving a Living Heritage by means of the Milan Case Study

Mariacristina Giambruno | giambrun@polimi.it

Dipartimento di Architettura e Studi Urbani, Politecnico di Milano

Sonia Pistidda | sonia.pistidda@polimi.it

Dipartimento di Architettura e Studi Urbani, Politecnico di Milano

Laura Salis | laura.salis@polimi.it

Dipartimento di Architettura e Studi Urbani, Politecnico di Milano

Abstract

The public housing stock built in Italy during the 20th century, from the 1930s through the post-war reconstruction and economic boom, has shaped urban expansion and often remains the only recognizable framework within otherwise unplanned contexts. Despite their architectural value, innovative housing solutions, and experimental materials, these estates are rarely conserved, even though many are now theoretically subject to heritage protection. Current management practices are primarily oriented toward ensuring functionality, safety, and compliance with seismic and energy regulations. This paper reflects on the tension between conservation and transformation, considering public housing as a 'living heritage'. Starting from case studies in Milan, managed by the municipal company MM S.p.A., it proposes a methodology of study and documentation aimed at balancing the preservation of architectural identity with the necessary upgrading of housing to contemporary standards.

Keywords

Public housing, Conservation, Transformation, Living heritage, Milan.

Introduzione

L'edilizia residenziale pubblica (ERP) realizzata a Milano nel corso del Novecento costituisce una componente significativa del patrimonio costruito urbano e rappresenta oggi un campo di studio che sta progressivamente assumendo rilievo nel dibattito sulla conservazione dell'architettura moderna. Nata come risposta alle emergenze abitative della fase prebellica e, in misura più consistente, del secondo dopoguerra e del boom economico¹, essa ha contribuito a strutturare le direttive di espansione della città, assumendo in molti casi un ruolo ordinatore rispetto a tessuti successivi privi di un chiaro disegno urbanistico².

Questo patrimonio si caratterizza per il coordinamento pubblico che ne ha guidato la realizzazione: la disponibilità di suoli comunali ha favorito insediamenti estesi e a costi contenuti nelle aree periurbane, progettati unitariamente dagli uffici tecnici del Comune (talvolta in collaborazione con architetti esterni) e regolati da ma-

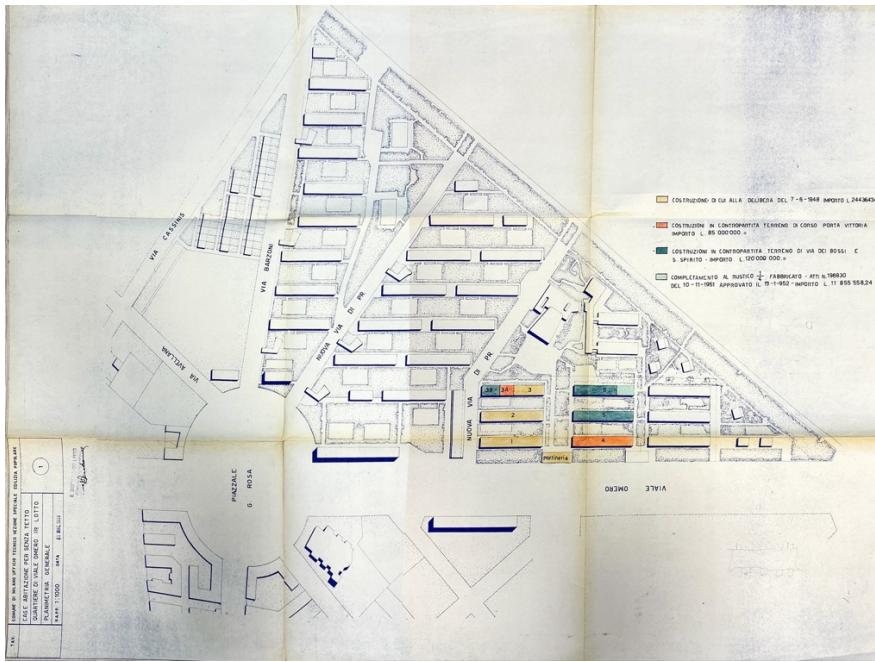


Fig. 1 Milano, *Planimetria generale del quartiere Omero, 2° lotto, (1955)*, Archivio del Comune di Milano (d'ora in avanti ACM), *Ripartizione servizi e lavori pubblici*, fasc. 102 (scansione L. Salis, 2025).

sterplan che definivano numero di edifici e alloggi, tracciati viari, gerarchie spaziali e, in alcuni casi, dotazioni minime di servizi. Sono quartieri ad alta leggibilità, poi inglobati dall'espansione urbana, nei quali l'impianto planivolumetrico resta come ossatura riconoscibile nella città diffusa.

Si tratta di un patrimonio eterogeneo ma accomunato da caratteristiche che ne rendono fondamentale il ruolo, che riflette tanto la progettazione unitaria degli uffici tecnici comunali quanto le sperimentazioni di architetti noti, con esiti che spaziano dalle tipologie edilizie più diffuse (in linea, a torre, a schiera) all'introduzione di tecniche costruttive innovative, come l'impiego di componenti prefabbricati. Proprio le caratteristiche intrinseche con cui è stato inizialmente progettato e realizzato lo rendono di importante valore testimoniale, legato tanto alle scelte tipologiche e costruttive quanto al contesto storico e sociale in cui è sorto, e ne giustificano la cura.

Tuttavia, la destinazione d'uso residenziale, la lunga vita in esercizio e le trasformazioni operate nel tempo sia dagli enti gestori sia dagli abitanti pongono oggi interrogativi complessi. Le esigenze di adeguamento agli standard contemporanei dell'abitare e alle normative in materia di sicurezza, efficienza energetica e sostenibilità si intrecciano con la necessità di salvaguardarne i caratteri storici e architettonici, delineando un campo di tensione tuttora aperto. La questione centrale è che i concetti che ne giustificherebbero il riconoscimento come patrimonio architettonico si scontrano con una realtà talvolta contraddittoria che li marginalizza rispetto all'attribuzione di una tutela formale.

Lo studio si propone, in questo quadro, di indagare un approccio metodologico alla conservazione del patrimonio residenziale pubblico, con l'obiettivo di orientare le trasformazioni, spesso necessarie a garantirne nel tempo la funzione sociale, in modo che non compromettano i caratteri che lo contraddistinguono. In questo

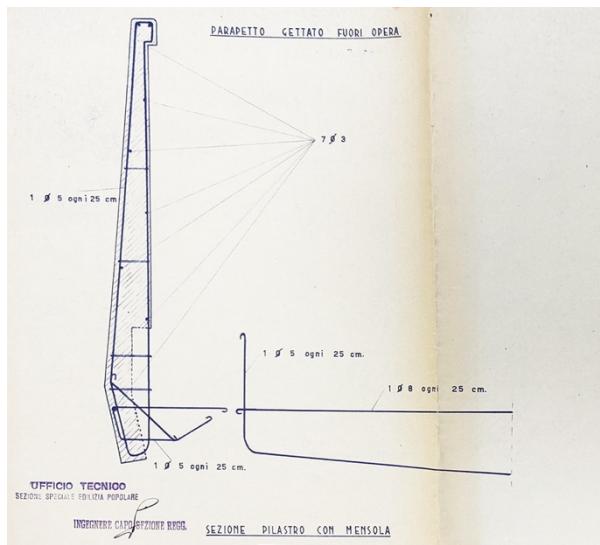


Fig. 2 Milano, Parapetto gettato fuori opera per il quartiere Lorenteggio, disegno di dettaglio (1962), ACM Ripartizione Servizi e Lavori Pubblici, fasc. 32 (scansione L. Salis, 2025).

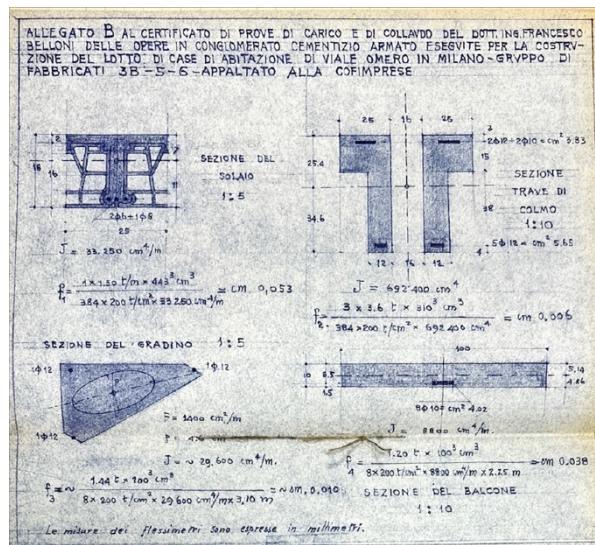


Fig. 3 Milano, Tavola allegata al certificato di prove di carico e di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato eseguite per la costruzione del lotto di case di abitazione di viale Omero, Sezione del solaio SAP (1955), ACM, Ripartizione Servizi e Lavori Pubblici, fasc. 102 (scansione L. Salis, 2025).

senso, il contributo intende dare conto delle criticità più ricorrenti emerse dalla gestione e dagli interventi sugli edifici ERP, mettendo in luce come le caratteristiche tipologiche e costruttive si traducano oggi in specifici nodi operativi.

Caratteri architettonici dell'edilizia residenziale pubblica milanese del Novecento

La grammatica architettonica di questi complessi è generalmente improntata sull'essenzialità e sulla ripetizione. La serialità si manifesta nei prospetti attraverso il ritmo delle bucature, la scansione delle balconate e le fasce marcapiano, con variazioni dettate unicamente da esigenze di orientamento e dalla conformazione dei lotti. In pianta emerge una costante regolarità geometrica che riflette, e spesso rivela anche all'esterno, la logica costruttiva adottata.

Le tipologie edilizie più ricorrenti comprendono edifici in linea di quattro o cinque piani, con due o tre corpi scala che servono mediamente due o tre alloggi ciascuno; edifici a ballatoio, anch'essi a sviluppo longitudinale, in cui la distribuzione è organizzata con un unico corpo scala e ballatoi esterni; edifici a torre, che raggiungono anche i dieci piani, impostati intorno a un vano scala centrale; e infine le case a schiera, diffuse soprattutto negli anni Cinquanta, con due livelli collegati da scala interna, zona giorno al piano terra e zona notte al piano superiore, spesso completate da un piccolo giardino retrostante. Un esempio singolare rispetto agli impianti edili ricorrenti è rappresentato invece dal Villaggio dei Fiori³ nella zona Lorenteggio di Milano, realizzato come quartiere di edilizia estensiva, con villette unifamiliari distribuite su due livelli, ciascuna dotata di cortile di ingresso e zona giorno al piano terreno e camere al piano superiore⁴.

Le proporzioni degli impianti si mantengono costanti: corpi lunghi circa quaranta/cinquanta metri e larghi cir-

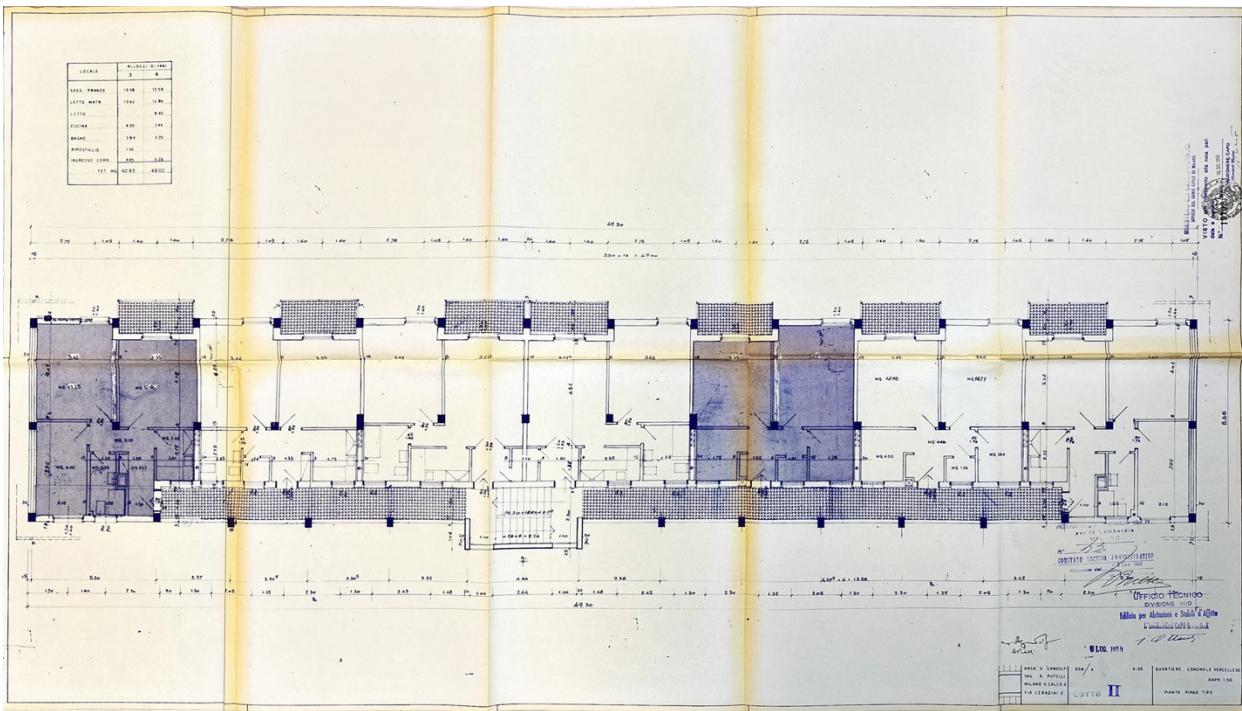


Fig. 4 Milano, Quartiere comunale Vercellese, pianta piano tipo (redatto nel 1959), ACM, Ripartizione Servizi e Lavori Pubblici, fasc. 658/1965 (scansione L. Salis, 2025).

ca dieci metri, coerenti con logiche di economia costruttiva e chiarezza distributiva. Le finiture esterne alternano muratura a vista, talvolta in origine protetta da vernici al silicato, intonaco e calcestruzzo. Gli infissi sono generalmente in legno di abete italiano, e non mancano esempi di integrazione di aperture in pannelli prefabbricati in calcestruzzo, a testimonianza di un progressivo interesse per l'industrializzazione del cantiere.

Sul piano strutturale e tecnologico, tradizione e innovazione procedono congiuntamente. Insieme a murature in laterizio con solai in laterocemento, si diffondono sistemi prefabbricati e soluzioni miste: i solai tipo SAP⁵, impiegati ad esempio nel quartiere di Lorenteggio e Omero; i pali centrifugati in calcestruzzo armato utilizzati al Naviglio Pavese per risolvere problemi geotecnici legati alla falda⁶; i setti trasversali in lastre di cemento precompresso; le pannellature a doppia parete, con mattoni pieni e forati e camera d'aria interposta. Tali scelte costruttive confermano la tensione tra continuità delle pratiche tradizionali e introduzione di tecniche innovative, spesso sperimentate su scala di quartiere.

Questi caratteri tipologici e costruttivi, frutto di esigenze di economia, rapidità ed efficienza, hanno reso possibile la diffusione capillare dei modelli ERP e ne hanno garantito la funzionalità per decenni. Allo stesso tempo, costituiscono oggi i presupposti delle difficoltà che la gestione attuale incontra nel misurarsi con gli standard abitativi contemporanei, anticipando molte delle questioni che si pongono in termini di adeguamento e trasformazione.

La gestione MM S.p.A. a Milano e le sfide della trasformazione

Dal 2014 la gestione del patrimonio residenziale pubblico di proprietà comunale è affidata a MM S.p.A.⁷, che

ha istituito la Divisione Casa quale braccio operativo del Comune. Si tratta di un compendio di edifici eterogenei per età, tipologie e usi (oltre 1000 distribuiti in 270 quartieri, con alloggi ERP, a canone moderato e immobili a uso misto⁸) che richiede un'azione continuativa di governo tecnico e relazionale. MM opera su mandato e con risorse comunali; gli interventi di manutenzione straordinaria dipendono dagli stanziamenti di bilancio e dall'accesso a bandi dedicati, che non sempre risultano sufficienti a coprire il fabbisogno.

L'individuazione dei problemi avviene attraverso due canali complementari: da un lato le segnalazioni di guasto e di disservizio provenienti dagli inquilini; dall'altro sopralluoghi periodici sul patrimonio per verificarne lo stato di conservazione. Le risultanze confluiscono in elenchi di interventi che vengono ordinati per priorità e poi finanziati in funzione della disponibilità di risorse. Su questa base si attivano due linee d'azione principali: la manutenzione (spesso correttiva, a guasto già avvenuto) e l'adeguamento agli standard attuali dell'abitare.

Le criticità che guidano oggi le scelte operative sono prevalentemente tre. La prima riguarda l'accessibilità. Gli edifici di quattro-cinque piani del secondo dopoguerra furono concepiti con vani scala dimensionati al minimo e, di norma, senza ascensore. L'inserimento ex novo risulta talora possibile (si è intervenuto, ad esempio, nel quartiere Vercellese in via Fleming), ma in molti casi richiede soluzioni di progetto complesse o non è materialmente praticabile. Alcuni interventi in corso, come nel quartiere Sant'Erlembaldo, prevedono l'installazione di corpi ascensori esterni con parziale ridistribuzione degli spazi planimetrici a ridosso dei vani scala. Pur rispondendo a esigenze legittime, simili operazioni introducono elementi aggiuntivi che possono incidere sull'immagine dei fronti e sulla chiarezza tipologica, ponendo altresì questioni progettuali di rapporto tra esistente e nuove architetture.

La seconda concerne l'efficienza energetica. Le tecniche costruttive del periodo (accoppiamenti telaio/tamponamento, balconate e ballatoi aggettanti) determinano ponti termici diffusi e fabbisogni elevati. A ciò si sommano le pressioni normative e le istanze connesse alla povertà energetica. Gli interventi di adeguamento puntano alla riduzione dei consumi e al miglioramento dell'involucro e degli impianti; tuttavia, in assenza di un quadro di cautele condivise, tali trasformazioni rischiano di alterare proporzioni, ritmi e materiali che connotano l'architettura dei prospetti.

La terza riguarda la dimensione degli alloggi. Molte unità, progettate in coerenza con gli standard dell'epoca, risultano oggi sottosoglia rispetto ai requisiti minimi di abitabilità⁹. L'adeguamento comporta interventi distributivi non banali e, in numerosi casi, non è immediatamente attuabile per vincoli fisici e procedurali; nell'intervallo, gli alloggi restano sfitti, con effetti sulla disponibilità complessiva e sull'efficienza gestionale. In alcune situazioni la gravità del problema ha spinto il Comune a considerare persino la dismissione del patrimonio: nel secondo quartiere operaio della Società Umanitaria¹⁰, dove gli alloggi sfitti superano il 60%, era stata ipotizzata la vendita, poi ritirata in considerazione del rischio di perdita di servizio pubblico. Diversa vicenda interessa il Villaggio dei Fiori, dove molte villette sono state alienate: nelle unità oggi in proprietà privata si riscontrano ampliamenti, verande, portici chiusi e altre trasformazioni operate senza regole, con una frammentazione evidente dell'immagine unitaria originaria.

Queste traiettorie operative si collocano in un contesto nel quale la verifica di interesse culturale per il patrimonio, pur potenzialmente attivabile per età, è raramente avviata - ad eccezione del quartiere Umanitaria di Viale Lombardia che risponde al provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 10, comma 1, del "Codice dei Beni



Fig. 5 Milano, Quartiere Villaggio dei Fiori, trasformazioni operate nel tempo dai proprietari (foto L. Salis, 2025).

Fig. 6 Milano, Quartiere Villaggio dei Fiori, trasformazioni operate nel tempo dai proprietari (foto L. Salis, 2025).

Culturali". La gestione tende dunque a muoversi entro un quadro regolativo che privilegia la risoluzione funzionale e prestazionale, mentre la tutela dei caratteri architettonici e insediativi rimane poco strutturata negli strumenti correnti. Ne deriva che molte soluzioni, anche quando ridotte nella scala dell'intervento, producono effetti cumulativi sull'immagine e sulla riconoscibilità dei complessi. In tale scenario, la sfida non è solo quantitativa (copertura del fabbisogno e riduzione degli sfitti), ma qualitativa: integrare, nelle prassi di manutenzione e adeguamento, criteri che consentano di rispondere alle necessità d'uso senza compromettere i tratti che danno senso e forma a questo patrimonio.

Conservazione e adeguamento: un patrimonio vivo

La conservazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica non coincide con la cristallizzazione dell'esistente: è, piuttosto, la gestione consapevole del cambiamento in un contesto d'uso continuo. Il punto di partenza è riconoscere che la testimonianza materiale che rende questi complessi di interesse si radica nella loro funzione sociale: abitabilità, sicurezza ed efficienza sono condizioni necessarie perché l'uso si mantenga nel tempo e, con esso, il senso stesso del bene. Ne consegue che l'ERP, in quanto 'patrimonio vivo', non può essere oggetto di musealizzazione; al contempo, gli adeguamenti energetici, impiantistici, distributivi devono misurarsi con l'impianto architettonico e insediativo, evitando di eroderne la riconoscibilità e l'autenticità materiale attraverso sommatorie di interventi apparentemente minimi ma cumulativamente rilevanti.

Il passaggio tra il rilievo dei problemi e la definizione di un approccio capace di integrare conservazione e ade-

guamento agli standard contemporanei non è immediato, ma richiede passaggi intermedi chiari. Anzitutto, una base conoscitiva integrata che incroci documentazione d'archivio, rilievi manutentivi e segnalazioni degli inquilini consente di mettere a fuoco tipologie ricorrenti, tecnologie costruttive, caratteri dei prospetti e degli spazi aperti, restituendo una mappa delle caratteristiche comuni e delle vulnerabilità su cui innestare le scelte. Su tale base si colloca una valutazione graduata, utile a costruire una lettura comparativa degli scenari possibili: diverso è l'impatto tra un miglioramento energetico interno e uno esterno, tra un corpo ascensore addossato e uno integrato, tra una sostituzione puntuale e un rifacimento più esteso di facciata. Criteri come leggibilità dei pieni/vuoti, continuità materico-cromatica e reversibilità permettono di argomentare le opzioni, di verificarne la coerenza con l'identità architettonica e di ordinarle per priorità.

L'operatività della ricerca in corso, che si sviluppa all'interno di una tesi di dottorato in Conservazione del Patrimonio Costruito presso il Politecnico di Milano (autrice Laura Salis, relatrici Mariacristina Giambruno e Sonia Pistidda), si articola, quindi, nella selezione di casi studio, nello studio approfondito della loro architettura e delle tecniche costruttive (attraverso documenti d'archivio e ricerca bibliografica), nel confronto con lo stato attuale e nell'identificazione dei problemi derivanti sia da carenze manutentive sia dall'inadeguatezza funzionale degli ambienti. Il passo successivo è porsi alla scala del progetto, per individuare gli interventi che meglio bilanciano le due istanze (tutela e uso) e verificarne la coerenza con i caratteri tipologici, compositivi e materici. Da qui discende la questione della trasferibilità. Gli interventi così concepiti non devono rimanere episodi isolati, ma essere tradotti in indicazioni applicabili a gruppi omogenei di edifici. In questo senso è decisiva la riconoscizione dell'intero patrimonio residenziale pubblico di proprietà comunale e gestito da MM: leggere trasversalmente i complessi per riconoscere la ricorrenza delle tipologie costruttive e delle caratteristiche più frequenti consente di costruire un repertorio organizzato per tipologie. Tale repertorio collega problemi ricorrenti e risposte compatibili, offrendo criteri di intervento replicabili senza smarrire la riconoscibilità architettonica. In questa prospettiva, la 'soluzione' non è un atto unico, ma l'esito di un percorso che mette in relazione conoscenza e progetto, e che trasforma i singoli casi in strumenti per l'intero patrimonio.

¹ MARCO BORIANI, ROBERTO DORIGATI, VITTORIO ERBA, MARIA MOLON, CORINNA MORANDI (a cura di), *La costruzione della Milano moderna. Casa e servizi in un secolo di storia cittadina*, Milano, Clup 1982.

² GUIDO ZUCCONI, *Vecchi centri e nuove periferie industriali*, in Daniela Calabi (a cura di), *La politica della casa all'inizio del XX secolo: atti della prima Giornata di studio Luigi Luzzati per la storia dell'Italia contemporanea* (Venezia, Istituto veneto di scienze lettere ed arti, 1993), Venezia, Istituto veneto di scienze lettere ed arti 1995, pp. 215-222. MICHELE GRANDI, ALBERTO PRACCHI, *Milano. Guida all'architettura moderna*, Bologna, Zanichelli 2008 (I ed. 1980).

³ Quartiere costruito tra il 1953 e il 1956 in un'area di pertinenza comunale situata nell'attuale Municipio 6. Si compone di case prefabbricate prodotte dalla Società S.A.F.F.A di Milano con struttura in cemento armato, legno e popluit (materiale coibentante e isolante fatto da fibre di pioppo e cemento). Ogni casetta misura circa 55 mq e si compone di tre locali più servizi. MARIA ANTONIETTA 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*, Milano, MM S.p.A., 2019.

⁴ *Ibidem*.

⁵ I solai prefabbricati di tipo SAP (Sistema Autoportante Precompresso), diffusi negli anni Cinquanta, erano costituiti da elementi modulari in laterizio e calcestruzzo armato precompresso, integrati da una soletta collaborante gettata in opera. *Costruzione di case popolari per i dipendenti comunali senza tetto in Viale Omero 15* (1954). ACM, *Ripartizione Servizi e Lavori Pubblici*, fasc. 5.

⁶ *Costruzione di un edificio per abitazioni popolari in Strada Alzaia Naviglio Pavese* (1964). ACM, *Ripartizione Lavori Pubblici*, fasc. 277, 1° parte.

⁷ MM S.p.A. è una società per azioni a totale partecipazione pubblica del Comune di Milano. Fondata nel 1955 come Metropolitana Milanese per la progettazione e la realizzazione delle linee metropolitane, dal 2003 ha ampliato le proprie competenze a viabilità, acqua, edilizia, scuole e verde. MM S.p.A., *Bilancio di sostenibilità 2023*, Milano, MM S.p.A., 2023. MARIA ANTONIETTA BREDA, *La tua casa. Atlante del patrimonio residenziale pubblico del Comune di Milano. Opera in quattro volumi: I (Municipio 1), II (Municipi 2-5), III (Municipi 6-7), IV (Municipi 8-9)*, Milano, MM S.p.A., 2016; 2017; 2019; 2023.

⁸ MM S.p.A., Archivio interno, dati di gestione del patrimonio ERP (consultazione 2025).

⁹ Circa 240 alloggi risultano sotto la soglia dei 28 mq, considerata la minima superficie utile per l'abitabilità di un alloggio monostanza secondo il *Regolamento Edilizio del Comune di Milano* (Deliberazione C.C. n. 27/2014, aggiornato con Deliberazione G.C. n. 2542/2015 e Determina n. 8/2016). *Ibidem*.

¹⁰ Il 'secondo quartiere operaio' della Società Umanitaria, costruito a Milano tra il 1908 e il 1911, rappresenta uno dei primi esempi di edilizia sociale promossa da un ente filantropico. Oggi appartiene al patrimonio comunale ed è gestito da MM S.p.A.; risulta rilevante poiché gli alloggi sfitti superano il 60% e, a differenza di gran parte dell'ERP del Novecento, il complesso è stato sottoposto a provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 10, comma 1, del Codice dei Beni Culturali. *Ibidem*.