

Recuperare San Siro: tra modernità e sostenibilità. Strategie per un recupero consapevole dei quartieri di edilizia residenziale pubblica.

Recovering San Siro: Modernity and Sustainability.
Strategies for the Informed Regeneration of Public Housing Estates

Gianfranco Orsenigo | gianfranco.orsenigo@polimi.it
Dipartimento di Architettura e Studi Urbani, Politecnico di Milano

Abstract

In the debate on modern heritage, the San Siro public housing neighbourhood in Milan is an emblematic case where urban issues, environmental challenges, social dynamics, and cultural values intersect. Built from the 1930s, San Siro reflects the work of architects who introduced rationalist principles. Like other parts of the 20th-century 'public city', it retains a strong identity, carrying a legacy of forms, spaces, and societal ideals. Over time, this heritage has declined both physically and symbolically. Today, San Siro is seen as an "inner periphery," marked by poor maintenance and social fragilities. Regeneration plans have often had little success, sparking debate over demolition. Among these, the plan *Rigenerare la città* (Progetto CMR - Verga) advocates demolition and reconstruction, raising concerns about erasing its historical and cultural identity. This paper critically examines such approaches and explores strategies for recovery and reuse, positioning San Siro as a laboratory for inclusive, ecological, non-destructive regeneration.

Keywords

Public housing neighbourhood, Milan, Urban regeneration, Inclusive design, Learning by doing.

I quartieri di edilizia residenziale pubblica sono un patrimonio per Milano?

Negli ultimi decenni Milano è stata spesso descritta come città dinamica, fino a parlare di «modello Milano».

L'EXPO2015 ha avviato un ciclo di rilancio e internazionalizzazione che ha trasformato la città; oggi si moltiplicano le critiche sulla possibile «fine di un ciclo»¹ pur restando evidente l'impatto di quella stagione.

In questa fase, da un lato sono state trasformate aree dismesse grazie a importanti investimenti immobiliari; dall'altro si è tentato di mantenere l'attenzione sui contesti più fragili, in particolare i quartieri di Edilizia residenziale pubblica (Erp). Erano gli anni in cui Renzo Piano parlava di «rammendo e rigenerazione urbana», con particolare attenzione alle periferie come luoghi di vita e di relazione. In questa prospettiva, il Comune e diverse fondazioni private hanno promosso programmi di rigenerazione urbana, finanziando progettualità in diversi ambiti: sostenibilità ambientale, welfare, inclusione sociale e sviluppo culturale².

Con il tempo è emersa un'immagine polarizzata della città: da un lato i quartieri che hanno beneficiato della narrazione internazionale e attrattiva; dall'altro, aree dove fragilità sociali e materiali si sono consolidate e spesso i quartieri Erp appartengono a questa seconda famiglia, anche per la progressiva riduzione dell'intervento



Fig. 1 Vista aerea del quartiere (rielaborazione da Google Earth).

pubblico dagli anni Novanta e all'assenza di progetti specifici³. L'Erp, come ogni servizio pubblico, non si auto-sostiene con i soli canoni.

Nonostante le difficoltà, i quartieri Erp restano un laboratorio di progettualità⁴, soprattutto riguardo al tema della casa. La città pubblica ha segnato il XX secolo europeo, rispondendo ai bisogni abitativi dei più fragili e affermando il diritto alla casa. Oggi, Milano, come molte città europee, affronta una crescente difficoltà di accesso all'abitazione, che non è solo spazio fisico, ma una vera e propria infrastruttura per la coesione sociale.

I quartieri Erp sono oggi un terreno fertile per nuove progettualità, non solo per il patrimonio edilizio ma anche per la posizione urbana: nati come periferie, oggi sono parte di aree infrastrutturate e in trasformazione. Ciò consente di immaginare processi capaci di integrare risorse e politiche diverse.

La *città pubblica*, oggi come in passato, continua a offrire spunti progettuali significativi. Non solo per le problematicità che presenta, ma anche per le potenzialità che rivela, offrendo temi e luoghi per sperimentare nuove forme del progetto sulla città esistente.

San Siro ERP: un osservatorio particolare

Il quartiere di San Siro è un caso emblematico di perifericità-centrale. È uno dei quartieri pubblici più grandi della città, circa 6000 alloggi (72% ancora pubblici) che ospitano circa 11.000 abitanti. Sorge in un contesto urbano in forte trasformazione, tra City Life sull'ex Fiera campionaria e le trasformazioni dell'area dello stadio Meazza. Il quartiere progettato a partire dagli anni '30 ha coinvolto architetti come Franco Albini, Roberto Campus e Giancarlo Palanti, che qui realizzarono alcuni dei primi interventi razionalisti milanesi. Dall'alto, San Siro appare come un grande quadrilatero compatto, ben distinguibile all'interno del tessuto urbano della zona ovest.

L'impianto segue la griglia ottocentesca del piano regolatore Pavia-Masera (1912): un asse centrale nord-sud e isolati geometrici definiti da strade secondarie. Dietro questa apparente uniformità, il quartiere rivela una forte eterogeneità di tipi e condizioni edilizie. La varietà deriva dal lungo periodo di costruzione (1932-1947) che ha prodotto edifici a corte case a schiera, fino ai primi interventi razionalisti del 1939. L'organizzazione volumetrica e le facciate riflettono le esigenze funzionali e le risorse limitate. Ne risulta un tessuto residenziale denso, frutto della sovrapposizione tra ideologie di pianificazione ed evoluzione dei bisogni sociali. Nonostante la densità abitativa, il quartiere dispone di una quantità rilevante di spazi pubblici e collettivi.

Oggi il quartiere è descritto in termini stigmatizzanti, a causa delle scarse condizioni manutentive degli edifici (seppur con differenze interne), del degrado dello spazio pubblico, segnato da rifiuti e presenza pervasiva delle auto, e della sovraesposizione di residenti stranieri. Degrado e multietnicità hanno alimentato una separazione tra quartiere e città⁵. San Siro è spesso definito una «Kasbah o la Mollemeek milanese»⁶. I residenti descrivono un diffuso «senso di fatica» nel vivere spazi residenziali minimi poco adeguati alla contemporaneità.

Nonostante le criticità, San Siro conserva fattori di riscatto: buona accessibilità (due fermate metro), vicinanza a servizi e parchi, e possibili sinergie con i progetti urbani circostanti. Al suo interno si distinguono una significativa presenza di giovani che manifestano - in forme frammentate o conflittuali - il bisogno di autorappresentazione, una solida rete di istituzioni scolastiche e un articolato tessuto di attori locali attivi in diversi ambiti.

Due visioni progettuali per San Siro ERP a confronto.

Due visioni hanno recentemente animato il dibattito sul futuro di San Siro: da un lato la proposta di Progetto CMR-Verga, che interpreta la rigenerazione come processo di demolizione e ricostruzione; dall'altro la richiesta di tutela dei comitati, orientata a riconoscere il quartiere come patrimonio storico e culturale. Due approcci divergenti che assumiamo come chiave per indagare la tensione tra trasformazione e conservazione.

*Rigenerare la città*⁷. Nel 2020, un gruppo guidato da Massimo Roj (Progetto CMR) e Giovanni Verga (ex assessore comunale) ha presentato *Rigenerare la città. Proposta metodologica per la valorizzazione delle aree di edilizia popolare*. San Siro, definito «uno dei contesti più complessi e simbolici della città», è stato scelto come caso pilota, insieme ad altri sette quartieri Erp ritenuti bisognosi di una «riqualificazione strutturale», segnati da «gravi problematiche sociali dovute alla mancanza di servizi, spazi verdi e aree comuni». Allo stesso tempo, questi quartieri «sono già serviti da importanti collegamenti infrastrutturali con il resto della città e presentano un notevole potenziale di sviluppo». La proposta si inserisce negli obiettivi del Piano del Governo del Territorio - *Milano 2030*, con l'idea di connettere luoghi e persone, trasformare i vuoti urbani e aumentare l'offerta di alloggi sociali. Elemento cardine è la possibilità di demolire e ricostruire senza computare servizi abitativi come superficie linda in accordo con la vigente normativa. Ciò consente di aggiungere edilizia libera e di sostenere l'operazione con capitali privati vedendo la partecipazione del pubblico in equity.

Nel caso di San Siro, i progettisti giudicano (frettolosamente) il quartiere un corpo estraneo difficile da recuperare. Propongono quindi una demolizione e ricostruzione per fasi, così che ogni lotto diventi volano per il successivo, a partire dalla ricollocazione degli abitanti presenti. Il lotto 0, innesco dell'operazione, prevede di occupare lo spazio aperto di p.zza Segesta. La rigenerazione è intesa «come un'azione di ricucitura morfologica e riqualificazione del paesaggio urbano architettonico radiocentrico della città di Milano». L'asse centrale diventa

parco lineare per la mobilità lenta, mentre per l'edificato «si suggerisce uno sviluppo con edifici a corte in riferimento alla storica tipologia edilizia milanese». La proposta insiste sugli standard ambientali della nuova edificazione e sulle opportunità di mix sociale e funzionale. Operazione che prevede si possa ultimare in 25/30 anni. *Richiesta per un vincolo di tutela.* In reazione all'attività di promozione da parte di Progetto CMR, nel 2023 la Rete dei Comitati della città, con professionisti e docenti del Politecnico, ha presentato una *Richiesta di interlocuzione con la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la tutela del bene comune costituito dal quadrilatero di edilizia residenziale pubblica San Siro di Milano*⁸. Si chiedeva l'applicazione della tutela paesaggistica (art. 136, c.1, lett. c, D.lg. 42/2004) per proteggere il quartiere dal rischio di abbandono e demolizione. Il documento sottolinea come i programmi di rigenerazione urbana «costituiscano occasione di sviluppo della città, ma contemporaneamente rischiano di snaturarne il volto, di far perdere cioè, se non attentamente controllata, quello che nel passato ha costituito la specificità e la qualità della città». Il rischio è quello che i quartieri popolari del Novecento «rischiano di essere cancellati o stravolti ad opera dei potenti interessi economici che intervengono sul suolo urbano, giustificati da una mistificata ideologia di progresso». Il documento sottolinea l'impegno della cultura architettonica degli anni '30 per il tema della casa su un'area vasta e con un disegno urbanistico ambizioso che «in un contesto allora prevalentemente agricolo, ha mantenuto, con le sue strade ampie e diritte, i marciapiedi e le corti alberati, una qualità urbana che ancora oggi si distingue rispetto al tessuto informe che la circonda». Attraverso la ricostruzione storica e tipologica, i proponenti concludono che «la salvaguardia del quartiere costituisce una priorità culturale che Milano non può ignorare». La richiesta, discussa dagli uffici comunali e in Commissione regionale per i beni paesaggistici, nonostante posizioni sensibili alla questione, non è stata accolta.

Trasformare il moderno, costruirne l'eredità.

Semplificando, i due episodi descritti rappresentano poli opposti del dibattito sulla rigenerazione dei quartieri popolari di inizio '900. Da un lato, la proposta CMR-Verga riconosce in San Siro quasi solo il valore di rendita urbana, trascurando quello materiale e culturale. Porta però in agenda temi centrali come la qualità dell'abitare e la sostenibilità ambientale, senza considerare però i costi in CO₂ della demolizione. Dall'altro, la richiesta di tutela punta a preservare identità architettonica, urbanistica e storica, ma rischia di fermarsi a una dimensione difensiva, che limita azioni di recupero e potrebbe rendere irrecuperabile il patrimonio nel medio-lungo periodo. In questa tensione tra demolizione e vincolo emerge una terza via, quella di una *tutela attiva*⁹, capace di far dialogare la memoria del quartiere con i bisogni attuali. L'obiettivo è connettere il contesto culturale originario con quello fisico odierno, rivelare nuovi usi e costruire equilibri formali a partire dalla consistenza spaziale e materica esistente. Qui proviamo ad esemplificare una postura e alcune azioni per intraprendere questa via mediana, frutto dell'esperienza maturata partecipando a *Off Campus San Siro*, uno spazio di ricerca-azione aperto nel 2019 dal Politecnico di Milano in quartiere¹⁰, e osservando recenti sperimentazioni internazionali.

Postura. Nel breve e medio periodo, con ogni probabilità, si sarà chiamati ad operare in assenza di programmi di finanziamento specifici. Per questo occorre sviluppare progetti capaci di assemblare creativamente risorse differenti, trasformando il limite in opportunità di arricchimento e di integrazione tra dimensioni materiali e immateriali. Il progetto assume la forma di un processo aperto, flessibile e adattabile, che sperimenta forme di cooperazione pubblico-privata, coglie le occasioni e lascia spazio all'apprendimento dagli errori. In questa

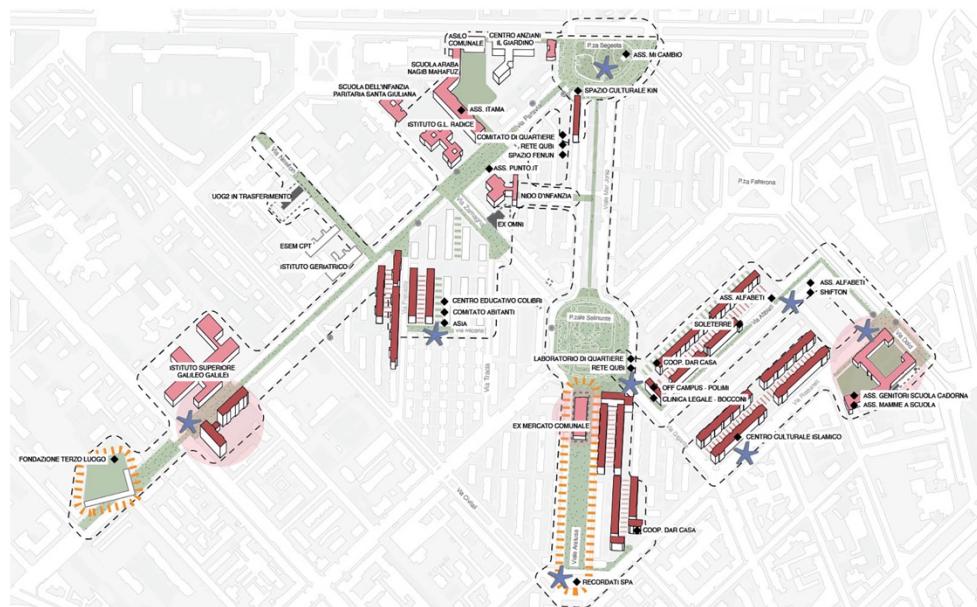


Fig. 2 I cluster di intervento definiti all'interno all'attività di *Supporto alla definizione di quadri conoscitivi per lo sviluppo di progettualità sul quartiere San Siro a Milano* (DASTU - Politecnico di Milano).

prospettiva, rispetto ad un progetto che opera per perimetri fissi, si propone di adottare lo strumento del *cluster di intervento*: porzioni di quartiere dove attivare in modo integrato interventi diversi per oggetto, modalità e attori coinvolti.

I cluster sono nuclei di intervento prioritari, perché riconosciuti come più disponibili a produrre effetti tangibili in quartiere. I cluster non sono ambiti prescrittivi, ma strumenti che orientano l'attività progettuale, individuati per densità di interazioni: opportunità spaziali, risorse di progetto e soggetti coinvolti o coinvolgibili.

Per orientare un processo flessibile e multilivello è utile dotarsi di alcune *visioni per il futuro*: strumenti per direzionare l'azione a partire dal riconoscere su quali risorse – materiali e immateriali – è possibile fare leva per innescare processi di trasformazione o reindirizzare alcuni già in atto. Non sono scenari prescrittivi, ma immagini aperte che valorizzano la complessità del quartiere. Nella collaborazione tra Comune e DASTU, ne sono emerse sei : *prendersi cura di spazi e persone* (rafforzare le associazioni locali nella gestione degli spazi comuni); *valorizzare la casa pubblica* (sperimentare fome di co-gestione tra abitanti e terzo settore); *crescere bene* (rispondere alla forte presenza di bambini e alla carenza di servizi educativi); *aprirsi alla città* (riuso degli spazi commerciali in disuso per funzioni metropolitane); *sperimentare l'intercultura come risorsa* (valorizzare la convivenza di 85 nazionalità); *muoversi lentamente e in sicurezza* (recuperare una dimensione a misura d'uomo nello spazio pubblico). *Azioni*. In uno scenario che procede in modo multiscalare, forse non serve inventare nuovi strumenti, ma riorganizzare la cassetta degli attrezzi già sperimentati. San Siro può essere banco di prova per tre assi di lavoro.

1. Il *progetto di suolo*¹¹, inteso come piano zero della città: spazio di incontro e convivenza, ma anche infrastruttura ecologica capace di mitigare gli effetti del cambiamento climatico. Qui le azioni vanno dalla demineralizzazione

dei terreni alla riduzione dello spazio per le auto, dall'inserimento di verde diffuso alla sperimentazione di microinterventi partecipativi che rafforzano cura e appropriazione collettiva.

2. La *valorizzazione dei piani terra*, dove funzioni di servizio, spazi commerciali leggeri e nuovi volumi di supporto possono diventare presidi sociali, capaci di rafforzare la vitalità urbana e generare forme di prossimità e controllo diffuso sullo spazio aperto.

3. Il *lavoro sugli edifici*. Nel caso di San Siro l'idea di città-società leggibile nel suo impianto è il principale elemento di valore assieme ad alcuni edifici. Nei casi meglio manutenti o di particolari qualità architettoniche è pensabile una riorganizzazione interna degli alloggi, accorpando ad esempio, o sperimentando nuove forme di *sharing*. Interventi con i quali testare anche nuove forme di realizzazione come l'autorecupero¹². In situazioni più compromesse o di minor valore architettonico è pensabile combinare azioni di retrofit energetico con strategie di addizione: le facciate come layer con uno spessore. Si tratta di interventi che consentono anche di adattare le tipologie ai bisogni contemporanei e valorizzare, anziché cancellare, l'impianto originario. Emblematico è il lavoro di Lacaton&Vassal con il loro manifesto *PLUS* e gli interventi a Bordeaux. Al contempo non si può escludere che ci possano essere anche alcuni casi di demolizione purché intesa come operazione di progetto selettiva e di lavoro sull'esistente come in molte esperienze condotte nell'ex Germania dell'Est¹³.

Il quadro che si è sinteticamente tratteggiato sembra ricordare che ci siano ancora delle possibilità per continuare a operare con i quartieri di edilizia residenziale pubblica come strumento di costruzione di città sostenibili ed inclusive. Per supportare questo lavoro, al momento, sembra però più fruttuoso mettersi in una prospettiva di *learning by doing* più che aggiornare protocolli e procedure da adottare.

¹ GABRIELE PASQUI, *Milano oggi, un ciclo al tramonto. Le condizioni per una svolta*, «Casa della cultura» <<http://www.casadellacultura.it>> [28/08/2025].

² ALICE RANZINI, *Reti per una città che cura. Dispositivi per politiche urbane inclusive*. Milano, Franco Angeli 2025. Urbana.

³ GIANCARLO STORTO, *La casa abbandonata. Il racconto delle politiche abitative dal Piano decennale ai programmi per le periferie*. Roma: Officina Edizioni 2018.

⁴ LAB. CITTÀ PUBBLICA, *Città pubbliche. Linee guida per progetti e processi di riqualificazione urbana*, Milano, Bruno Mondadori, 2009.

⁵ FRANCESCA COGNETTI, LILIANA PADOVANI, *Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa*, Milano, Franco Angeli, 2018.

⁶ PAOLO GRASSI, *Barrio San Siro. Interpretare la violenza a Milano*, Milano, Franco Angeli, 2024.

⁷ In questa sede si sintetizzeranno i principali elementi della proposta, per una conoscenza più approfondita si rimanda al sito di Progetto CMR dove è riascoltabile la presentazione pubblica della proposta tenutasi il 22 luglio 2021 presso Assolombarda di Milano. <<https://www.progettocomr.com/news/rigenerare-la-citta-valorizzare-le-aree-di-edilizia-popolare/>> [20/08/2025].

⁸ L'autore del presente contributo ha sottoscritto il dossier. I virgoletati riportati sono estratti dal dossier inviato in data 10 aprile 2024 a Regione Lombardia, Commissione regionale per i beni paesaggistici dell'alta pianura e dell'area urbana ad alta densità.

⁹ PIERFRANCO GALLIANI, *Ri-abitare il Novecento: un'idea di 'tutela attiva' per la residenza popolare razionalista*, «Territorio», 71, 2015, pp.69-76.

¹⁰ In particolare, si fa riferimento all'attività di *Supporto alla definizione di quadri conoscitivi per lo sviluppo di progettualità sul quartiere San Siro a Milano* svolta dal gruppo di ricerca del DASTU-Politecnico di Milano per il Comune nell'ambito del programma PINQUA. Coordinamento F. Cognetti, A. Delera, A Di Franco con A. Ranzini, G. Orsenigo, M. Frangipane e M.E. Ponno.

¹¹ BERNARDO SECCHI, *Progetto di suolo*, «Casabella», 520-521, 1986, pp. 19-23.

¹² ELENA MARCHIGIANI, ELENA MARANGHI, GIANFRANCO ORSENGO, *Recuperare il patrimonio abitativo pubblico con gli inquilini*, «Territorio», 88, 2019, pp. 25-28.

¹³ Alcuni esempi sono rintracciabili in <<https://www.iba-stadtumbau.de/index.php?iba2010-en>> [08/09/2025].