

La meteora dei Contratti di Quartiere nell'esperienza del San Siro a Milano

Maria Fianchini, Dipartimento BEST, Politecnico di Milano,
maria.fianchini@polimi.it

RICERCA/RESEARCH

Abstract. Lo studio presenta il caso del quartiere di edilizia residenziale pubblica San Siro a Milano, che per dimensioni fisiche e problematiche si configura come un'entità di scala urbana, poco correlata con il contesto di riferimento. Le peculiarità e le condizioni del quartiere richiederebbero un significativo impegno – e parallelamente offrirebbero grandi opportunità – di ricerca e sperimentazione sul campo di soluzioni innovative per la riqualificazione edilizia e sociale dei grandi insediamenti, come delineate all'origine dei «Contratti di Quartiere». Al contrario, però, il finanziamento ottenuto con il bando per i «Contratti di Quartiere II» non sembra aver innestato un processo innovativo, quanto piuttosto un modello involutivo di intervento sul costruito.

Parole chiave: Edilizia Residenziale Pubblica, Intervento sul Costruito, Processo Edilizio, Riqualificazione Edilizia, Recupero Urbano

Evoluzione dello strumento dei «Contratti di Quartiere»

Quando nel 1997 il Ministero per i Lavori Pubblici, di concerto con il CER (Comitato per l'Edilizia Residenziale), investì gli ultimi fondi Gescal (Gestione Case per i Lavoratori) nel bando per il finanziamento dei Programmi di Recupero Urbano, nel settore dell'edilizia residenziale sovvenzionata, denominati «Contratti di Quartiere», sancì inequivocabilmente l'assunto che i futuri interventi nel settore dell'edilizia residenziale pubblica avrebbero sempre più riguardato quanto già prodotto nel XX secolo e che, quindi, era divenuto necessario e urgente sperimentare metodologie di intervento innovative, orientate a migliorare globalmente la qualità insediativa e abitativa. Alle amministrazioni locali fu offerta, quindi, l'opportunità di perseguire obiettivi specifici di riqualificazione urbana e sociale delle aree prescelte sviluppando, al contempo, nuove modalità operative per l'intervento sull'esistente, attraverso la produzione di strumenti metodologici o procedurali e di soluzioni progettuali, in grado di assumere carattere paradigmatico, anche con eventuali ricadute normative. Quattro furono i temi di sperimentazione: la «qualità morfologica» (dei tessuti consolidati e/o degradati e dei tessuti storici); la «qualità ecosistemica» (dal risparmio energetico, al benessere luminoso, all'attenzione alla salute); la «qualità fruitiva» (dall'accessibilità, alla flessibilità, all'attenzione verso i nuovi modelli dell'abitare e verso i soggetti più deboli); il «sistema qualità»

The meteor of the
Neighbourhood Contracts
through the case of the
San Siro district in Milan

Abstract. The study deals with the San Siro public housing neighbourhood in Milan, whose size and amount of issues make the district as a system in itself disjointed to the urban context. Features and conditions of this area, would require an hard work (and simultaneously offered great opportunities) for researching and field-testing innovative solutions for building and social rehabilitation of the great public housing settlements, as originally outlined in the «Neighbourhood Contracts». On the contrary, funds assigned to this complex by the second competition for «Neighbourhood Contracts», doesn't seem to have started any innovative process of intervention on built environment, but rather letting an involutinal model.

Keywords: Social Housing, Existing Building, Building Process, Building Rehabilitation, Urban Regeneration

The evolution of the «Neighbourhood Contracts»

In 1997, the Ministry of Public Works together with the CER (Committee for Housing) invested the last funds of «Gescal» (Management of Houses for Workers) in the competition for funding Urban Rehabilitation plans in social housing areas, called «Neighbourhood Contracts». It was so clear that succeeding interventions on public housing would have been increasingly focused on the existing buildings. It become, therefore, necessary and urgent to produce and testing innovative methods of intervention, aimed to improve the overall quality of settlements and housing.

Therefore, the Municipalities had got the chance to pursue objectives of urban and social rehabilitation in selected areas, while they should develop new operative ways of intervention on the public housing estates, and produce some

ISSN online: 2239-0243
© 2011 Firenze University Press
<http://www.fupress.com/techne>

(per il superamento di conflittualità nel processo edilizio). Purtroppo, l'obiettivo di definizione metodologica e normativa, che il processo, nella sua globalità, perseguiva, venne un po' alla volta abbandonato: non era stata, d'altronde, preventivamente programmata alcuna fase di revisione e rielaborazione degli esiti nel loro insieme, né esisteva più il CER, l'unico organo in grado di assumere tale impegno a scala nazionale. Nonostante ciò, i Contratti di Quartiere rappresentarono un innovativo prodotto della nascente cultura della sostenibilità e della partecipazione che improntò complessivamente il tema della riqualificazione urbana, dagli inizi degli anni '90. Permisero, infatti, di diffondere e consolidare un nuovo modo di concepire l'intervento di riqualificazione dei tessuti residenziali, che teneva conto delle strette relazioni tra degrado fisico e disagio sociale, riconosceva l'esigenza di rendere gli abitanti attori primari nei processi di riqualificazione, si confrontava con il tema della gestione dei processi di intervento a fronte di situazioni ad elevata complessità per tipologie di problemi e per quantità e varietà di obiettivi, risorse, attori coinvolti (istituzionali e non). Vennero, quindi, sancite, attraverso l'esperienza dei Contratti di Quartiere, le condizioni necessarie per avviare processi di intervento potenzialmente in grado di perseguire obiettivi di riqualificazione fisica e sociale, la cui efficacia è stata dimostrata in diversi ambiti, in cui sono stati direttamente applicati, o in cui sono stati assunti a modello, per differenti occasioni di intervento. Di fatto, dei cinquantacinque contratti inizialmente finanziati, ciascuno ebbe in seguito uno sviluppo autonomo: alcuni non partirono, altri vennero ridimensionati in fase attuativa, molti giunsero a termine con esiti significativi (Fianchini, 1999; Di Angelo, 2001). La pubblicazione, nel luglio 2002, del DM 27/12/2001 «Programmi Innovativi in Ambito Urbano» diede avvio ai «Contratti di Quartiere II» i quali, se pur in continuità con l'esperienza precedente, rinunciavano a perseguire obiettivi di ricerca e sperimentazione, nonché di normalizzazione su scala nazionale, a favore di una moltiplicazione delle opportunità di intervento e di una decentralizzazione del processo. Il nuovo strumento, infatti, si fondava sul cofinanziamento alle Regioni, cui, a partire da un modello comune, demandava il compito di elaborare e gestire il bando, in rapporto alle specificità e agli obiettivi locali. La Regione Lombardia pubblicò il proprio bando il 18/11/2003, finalizzandolo alla valorizzazione e all'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, al risparmio delle risorse energetiche e/o

methods, standards and regulations, sharable all over the nation. The items of the experimental research activity were: the «morphological quality» (in the suburbs or historical centres), the «environmental quality» (energy saving, lightening and thermal comfort, health and safe), the «quality in use» (accessibility, flexibility, etc.), the «quality system» (to reduce conflict risk in the process). Unfortunately, the objective of methodological definition and regulation pursued by that process as a whole, it was a bit 'at a time abandoned; actually, neither evaluation and development activities of the experimental outcomes had been previously planned; nor the CER, the only entity able to carry out them, existed any more. Nevertheless, the «Neighbourhood Contracts» represented an innovative

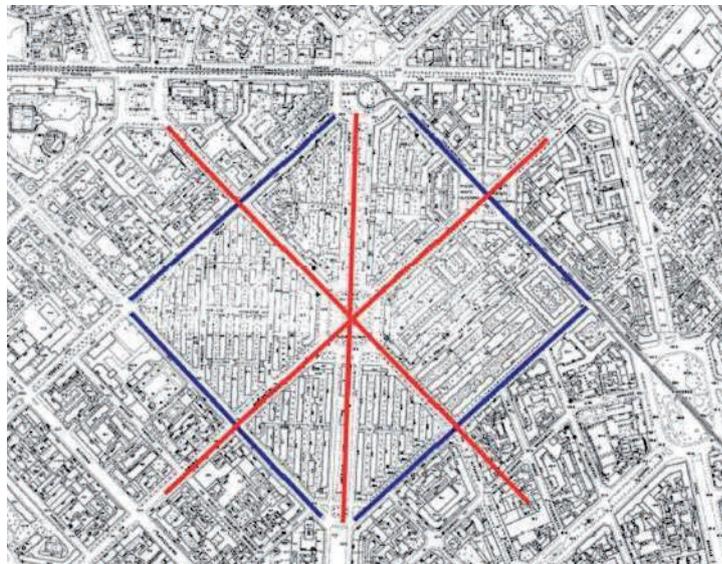
outcome of the growing culture of sustainability and participation which imbued the theme of urban regeneration, from the beginning of the 90s. They allowed, in fact, to promote and consolidate a new way of conceiving the rehabilitation of residential fabrics, which took into account the close relationship between physical deterioration and social problems, recognising the need of making the inhabitants primary actors involved into the upgrading process, tackling the issue of building process management action in highly complex situations by types of problems and the quantity and variety of objectives, resources, stakeholders (institutional or not). The experience of neighbourhood contracts put in evidence which starting conditions were necessary and potentially able to pursue physical

and social rehabilitation and their efficacy has been proved in many cases. Anyhow, each of the fifty funded contracts have had a different development: some did not start, others were reduced during implementation process, many came forward with interesting outcomes (Fianchini, 1999; Di Angelo, 2001). In July 2002, a new funding process for «Neighbourhood Contracts II» started. It was carried out from the past experience, but gave up to pursue both research and experimentation objectives and standardization. On the other hand, it increased the interventions and decentralized the process. In fact, the Regions had to co-finance the interventions, to develop and manage the competition process in relation to the specific and local goals. Lombardy Region issued its

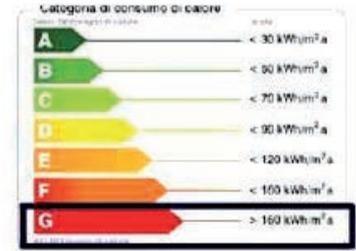
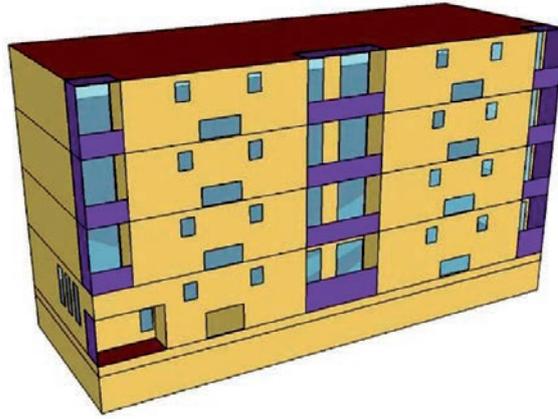
naturali ed al generale miglioramento della qualità abitativa ed insediativa dei quartieri degradati e del contesto urbano. Si richiedevano, quindi, soluzioni tese a risolvere in modo definitivo le condizioni di degrado edilizio e di disagio sociale, a garantire la fattibilità e rapidità della realizzazione, a favorire lo sviluppo del partenariato tra soggetti diversi, a generare addizionalità di risorse pubbliche e private. Inoltre, venne esclusa la possibilità di programmare solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di abbattimento delle barriere architettoniche; era, infatti, sempre necessario prevedere anche interventi volti ad incrementare la funzionalità degli alloggi esistenti e la disponibilità di nuovi alloggi da assegnare a canone sociale. Il 28/11/2004 venne emanato il decreto con la graduatoria regionale che ammetteva al finanziamento ventitre contratti, di cui cinque nel comune di Milano e, tra questi, il «Contratto di Quartiere San Siro».

Il contratto di quartiere II «San Siro»

Il quartiere Aler San Siro è uno tra i maggiori insediamenti di edilizia pubblica a Milano, sorto a cavallo della seconda guerra mondiale, in un'area di circa 370.000 m² originariamente a margine della città consolidata ed ora compresa in un intorno urbano continuo, con ambiti residenziali di pregio, in prossimità di zone in trasformazione (come la ex-Fiera, l'ippodromo e la caserma Perrucchetti). Ha un impianto quadrilatero, attraversato diagonalmente in direzione nord/sud da un asse viario, che lo divide in due sotto-ambiti – «Baracca» ad est e «Milite Ignoto» ad ovest – e che si apre al centro in un piazzale rettangolare, con il giardino pubblico e la centrale termica, dai cui vertici si sviluppano altri quattro assi stradali inclinati a 45°. Ne derivano sei ampie aree, all'interno delle quali la lottizzazione è avvenuta in fasi successive, in parte come progettazione interna all'ente, in parte utilizzando gli esiti di due concorsi, banditi rispettivamente nel 1932¹ e nel 1937² (Mioni, Negri and Zaninelli, 1994). Una fitta trama di parcellizzazione scompone i 230.000 m² di aree destinate alla residenza Aler in una sessantina di lotti recintati, in cui si distribuiscono 124 edifici (dai tre ai cinque piani), per un totale di 421 blocchi scala e oltre 6000 alloggi, una parte dei quali sono stati venduti, alcuni sono occupati abusivamente ed altri, infine, sono rimasti vuoti in attesa dei lavori. Le tecniche costruttive utilizzate testimoniano chiaramente la scarsità di risorse disponibili nel periodo di realizzazione del quartiere e determinano, di conseguenza, livelli prestazionali di benessere ed efficienza energetica estremamente bassi.



01 | Impianto morfologico del quartiere San Siro. *Morphology of the San Siro.*



	Fabbisogno invernale annuo	Fabbisogno estivo annuo	Fabbisogno tot annuo
	626'313'075'277	61701'628'909	688'014704'186
KWh	173'976	17'139	191'115
KWh/m²	196	19	217

02 | Valutazione del fabbisogno energetico di un edificio campione del quartiere, mediante la piattaforma di simulazione BESTenergy.
Energy requirements assessment of a sample building, by BESTenergy software.

Le strutture portanti sono, in prevalenza, in muratura a tre teste di mattoni e solai in latero-cemento. Le coperture sono in parte piane non praticabili, ma per lo più a falde inclinate, con struttura, alternativamente, in legno, in laterizio armato prefabbricato a pie' d'opera, in calcestruzzo. La quasi totalità delle facciate sono intonacate, con serramenti in legno e persiane avvolgibili e con pluviali e canne fumarie incassati nella muratura³. Gli alloggi vennero realizzati con tagli che vanno dal monolocale al trilocale, con superfici globalmente ridotte, in modo particolare nei servizi igienici e nelle cucine. La densità edilizia è complessivamente molto elevata con spazi aperti frammentati; le uniche attrezzature previste furono un asilo, bagni e lavatoi comuni, qualche rifugio antiaereo, oltre a un numero estremamente esiguo di locali per attività commerciali. Il tessuto edificato non presenta caratteri morfo-tipologici del tutto omogenei: un primo nucleo di quattro corti e tre blocchi di casette a schiera rispecchia i canoni tradizionali di Giovanni Broglio⁴; in alcuni lotti, invece, il perimetro è delimitato da edifici a cortina, che generano gli allineamenti paralleli delle costruzioni interne; infine, la parte preponderante del quartiere ha un impianto pienamente razionalista che, a

competition notice on the 18th of November 2003; it was aimed to increase the worth and the quantity of the social housing estate, on energy and/or natural resources saving, improving the quality of buildings and urban context.

The notice required, therefore, effective methods to permanently solve the building decay and the social problems, to ensure the feasibility and speed of works, to encourage the development of partnerships between various participants, to get additional public and private resources. In addition, it was not allowed to plan works of building maintenance or just driving at removing obstacles for the disabled; but it was also necessary to improve the efficiency of existing housing and the availability of new flats for social rent. The list of winners was published on the 28th of November 2004, and five

of the twenty-three funded plans were located in Milan, including the «San Siro Neighbourhood Contract».

The Neighbourhood Contract II - San Siro

The social housing complex of San Siro is one of the largest public settlements in Milan. It was built at the turn of the Second World War, in an area of about 37 ha, once suburban but now included in a high-quality part of the city, close to some being renewed areas (such as the past Trade Fair, the Hippodrome and the a military barracks).

It is square-shaped and divided by roads into six wide areas, developed in stages, some of them on internal project, some others by the outcomes of two design contests, noticed in 1932¹ and in 1937² (Mioni, Negri and Zaninelli, 1994). In the central square, a public garden covers up the heating

partire dagli interventi di Albini, Camus e Palanti, rinuncia alla relazione con la strada, a favore di un allineamento costante nord/sud. Nonostante ciò, in una visione prospettica d'insieme, le dimensioni e la morfologia dell'area, unite alla serialità delle tipologie edilizie, alla quasi esclusiva destinazione residenziale ed al diffuso degrado, tendono ad attenuare le differenze interne ed ad esaltare, viceversa, la per-



cezione del quartiere San Siro come un sistema insediativo, di scala urbana, avulso dal contesto circostante da cui, però, fortemente dipende in termini di servizi e attrezzature. Anche dal punto di vista sociale, il quartiere si discosta sensibilmente dall'intorno, con una notevole accentuazione delle condizioni di marginalità (anziani soli, bassi redditi, presenza di popolazione straniera, ecc.), che generano fenomeni di devianza (attività illecite, occupazione abusiva degli alloggi, ecc.) o di disagio (abbandono degli istituti scolastici della zona da parte degli studenti italiani, ecc.). Negli ultimi decenni sono stati attuati alcuni interventi parziali e sporadici, prevalentemente a carattere manutentivo; tuttavia, la dilatazione temporale insieme alle dimensioni spaziali e problematiche del sistema hanno molto limitato, al di fuori degli ambiti specificatamente coinvolti, la percezione dei miglioramenti apportati. In particolare, nel quadrante est sono stati condotti due interventi di particolare interesse dal punto di vista progettuale: la manutenzione straordinaria dei quattro lotti del complesso di edifici di Cesare e Maurizio Mazzocchi, su progetto di Marco Prusicki e finanziamento regionale del 1992 (Prusicki, 1992) ed il progetto di riqualificazione

03 | Serialità tipologica dell'impianto razionalista (foto di Anna Delera).
Serial blocks typology of Rationalism
(photo by Anna Delera).

power station. The 230,000 square meters of residential areas are divided into sixty fenced lots with 124 buildings (three to five floors high), 421 staircases and over 6000 apartments. Some apartments have been sold, some are illegally squatted and others have been left vacant to be reconditioned. The building techniques prove the lack of resources when the houses were built and, as a consequence, thermal and energy efficiency performance levels are very low. The structural system, mainly, consists of three wythes brick masonry and of brick-concrete floor. Some roofs are flat, but most are pitched. Almost all the facades are plastered, with wooden windows and roller shutters; gutter-pipes and chimney flues are recessed into the wall³. The apartments consist of one to three rooms: the surfaces are usually very

small, especially in toilets and kitchens. The building density of the complex is generally very high, with external spaces disjointed. Few equipments were built: a nursery, some public bathrooms and laundries, some air-raid shelter and a few shops. The morpho-typological tissue is not entirely consistent: a first group of four courtyard houses and three blocks of terraced houses reflect the traditional canons of Giovanni Broglio⁴; in some lots, blocks are lined up with the street; however, most parts of the district (starting from those planned by Albini, Camus and Palanti) has a fully Rationalist layout, with a constant alignment north / south. Nevertheless, in a perspective view, the size and the morphology of the area, together with the seriality of the building types, such as the almost only residential function and the widespread decay, mitigate internal differences and

emphasize, instead, the perception of the San Siro complex as an urban system, separated from its context on which it depends, however, in terms of services and facilities. Also from the social aspect, the area is different from the surrounding, with a high worsening of the conditions of marginality (lonely elderly, low income, number of foreign people, etc.), which generate phenomena of deviance (illegal activities, houses squatting, etc.) or of uneasiness (avoidance of local schools by the Italian students, etc.). In the last decades some partial and sporadic interventions have been carried out, mostly of maintenance; however, the time dilatation of the works, together with the spatial and problematic size of this complex has very limited the perception of the enhancements outside the areas specifically involved.

partecipata e sostenibile di due corti del primo nucleo del quartiere, sviluppato nel 2002-2003 a cura del Laboratorio Abita del Politecnico di Milano⁵ (Delera, 2004). Il quadrante ovest, invece, è stato recentemente interessato sia da un PRU⁶ – finalizzato alla realizzazione di un edificio di edilizia residenziale convenzionata e di cento box interrati, nonché alla manutenzione straordinaria di edifici e corti di una porzione dell'isolato progettato da Morone e Natoli e da Angilella –, che dagli interventi previsti in attuazione del Contratto di Quartiere 2 – San Siro. Il documento programmatico⁷ elaborato per la partecipazione al bando dei «Contratti di Quartiere II» assunse l'intero quartiere come ambito di interesse, per l'individuazione delle criticità rilevanti e per delineare obiettivi e linee di indirizzo strategiche. Tuttavia, a fronte dell'ampiezza e dell'intensità dei problemi, si decise di considerare il contratto soltanto come un primo importante canale di finanziamento, per ingenerare processi di riqualificazione urbana, che avrebbero richiesto ulteriori investimenti pubblici e privati ed altri strumenti urbanistici programmatori ed attuativi. Di conseguenza, la richiesta di finanziamento regionale venne concentrata in alcune subaree (comprendenti all'incirca 15 lotti e 30 edifici), su cui non si era ancora investito ed a cui corrispondeva anche il maggior grado di tensione sociale e il peggior stato manutentivo degli alloggi. Il più ampio processo di riqualificazione venne, però, soltanto vagamente auspicato, senza delinearne le eventuali condizioni di avvio e gli scenari di futuro sviluppo rinunciando, pertanto, a collocare le azioni programmate nella proposta in una visione di sistema più articolata. Il contratto definì una serie di strategie generali di intervento, per il miglioramento delle condizioni di vivibilità nel quartiere ed il superamento della sua condizione introversa, sia sul piano morfologico che sociale, lavorando sui punti di integrazione con il contesto urbano. Al miglioramento della qualità di vita della popolazione, quindi, dovevano essere finalizzate sia operazioni di manutenzione generale degli edifici e delle infrastrutture urbane, sia operazioni di riqualificazione, quali la ristrutturazione dell'impianto termico, la dotazione di ascensori, gli interventi per il risparmio energetico; andavano, inoltre, valorizzati i pochi spazi pubblici esistenti e individuati dei nuovi. In parallelo, per incrementare la funzionalità del contesto urbano, era necessario contribuire alla rivitalizzazione economica e sociale e rendere più permeabile, vivibile e sicuro il quartiere, si proponevano l'inserimento di attività commerciali ai piani terra ed

Especially two interesting interventions were done in the eastern part: the first one was the maintenance work of four lots by Caesar and Maurizio Mazzocchi, on Marco Prusicki's project with regional funding in 1992 (Prusicki, 1992); the second was the sustainable rehabilitation of two of the first courtyards, planned in 2002-2003 by Abita Laboratory of Politecnico di Milano with the inhabitants' participation⁵ (Delera, 2004). The western side, however, has recently been involved, at first, on an Urban Renewal Programme⁶, aimed at building a social house and a hundred underground garages and at the maintenance of buildings and courtyards by Morone and Natoli and Angilella; and later on the interventions scheduled in Neighbourhood Contract II – San Siro. The planning report⁷ (elaborated for

the competition) took into account the whole settlement to identify most critical situations and to outline objectives and strategic lines. Nevertheless, due to the size and intensity of the problems, the contest was only considered as a first important financing channel, to give rise to processes of urban rehabilitation, which needed more public and private investment and other planning instruments. As a result, the demand for regional funding had been focused in few sub-areas (with about 15 lots and 30 buildings), where works had been never done and where also were the highest level of social problems and the worst state of housing. However, the wider rehabilitation process remained only a vague wish: no starting condition and no scenario for future development were outlined and the proposed actions were not related to a well-framed

future vision. The contract fixed a list of general strategies for improving living conditions in the neighbourhood and for overcoming its morphological and social introversion, by working on integration with the urban context. It provided for directing the general maintenance of buildings and urban infrastructure, the renovation of the heating system, the provision of lifts, interventions to save energy, towards the improvement of the quality of life of the population. It would also have to exploit the few existing public spaces and to identify new ones. At the same time, in order to increase the functionality of the urban context, to contribute to the economic and social regeneration and to make the neighbourhood more permeable, liveable and safe, they proposed introducing commercial activities on the ground floors, exploiting

il recupero di spazi non utilizzati per piccole attività imprenditoriali e associative, oltre al rafforzamento della presenza di studenti, aumentando gli alloggi e gli ulteriori spazi loro dedicati. Infine, tenuto conto delle problematiche sociali particolarmente rilevanti nel quartiere, si prevedeva la realizzazione di alloggi sperimentali con tecnologie innovative per anziani e la costruzione di residenze protette per i malati psichici. Molte delle proposte sviluppate, tuttavia, non si tradussero in programmi operativi né in soluzioni progettuali esemplificative; il passaggio, quindi, alla fase attuativa segnò un significativo ridimensionamento di obiettivi e strategie.

Il piano di intervento si è, pertanto, concretizzato quasi esclusivamente in opere di manutenzione straordinaria sulle facciate e sulle parti comuni, nella messa in sicurezza di balconi e impianti, nella sistemazione delle aree esterne con la realizzazione di isole per la raccolta dei rifiuti. Sono inoltre in corso di recupero 49 alloggi sparsi, sfitti e inagibili, mentre sono soltanto due i nuovi ascensori inseriti e soltanto due gli edifici che verranno completamente ristrutturati. Per quanto riguarda le opere infrastrutturali è stata globalmente riqualificata la piazza, è stato ristrutturato l'asilo nido e il mercato comunale, mentre il centro anziani è stato ricollocato in una nuova sede; è stata rifatta la centrale termica e l'intera rete di riscaldamento del quartiere. L'attività di coinvolgimento degli abitanti è stata svolta da un laboratorio di quartiere, che ha portato avanti una serie di iniziative di animazione sociale e ha mantenuto costante la comunicazione sullo stato di avanzamento dei lavori e l'ascolto sulle relative problematiche⁸. I lavori avrebbero dovuto concludersi entro il 2010, ma non tutte le opere sono state avviate o compiute. Per contro, dal confronto con gli interventi attuati, i numerosi edifici già in cattive condizioni e non ricompresi nell'ambito di applicazione del Contratto di quartiere, denunciano sempre più lo stato di precarietà in cui versano. Nonostante i ritardi, non sembra sia da porre in discussione la futura conclusione dei singoli interventi programmati quanto, piuttosto, appare opportuno fare emergere alcuni limiti e criticità che gli esiti complessivi del contratto hanno evidenziato. Innanzitutto, nel contratto di quartiere San Siro non si è tenuto conto delle opportunità che le significative dimensioni e quantità in gioco e l'elevata ripetitività morfo-tipologica offrivano: così come, necessariamente, ogni condizione problematica si amplifica, analogamente, il grado di applicabilità e gli effetti benefici di eventuali studi e sperimentazioni progettua-

04 | Edifici di Albini, Camus e Palanti in corso di intervento (foto di Maria Fianchini).
Blocks by Albini, Camus and Palanti under works (photo by Maria Fianchini).



unused space for small businesses and associations, encouraging students' presence as well, by increasing the apartments and additional spaces for them. Finally, considering the amount of problematic circumstances in this area, it was provided to arrange special apartments equipped for elderly and mental patients. Many of the proposals, however, did not translate into operational programs nor in exemplary design solutions; therefore, into practice, a significant decrease of goals and strategies took place. Most works under way consist in maintaining the facades and the stairs, making safe balconies and systems, fitting out the external areas with equipments and garbage rooms; 49 vacant and useless apartment are being repaired, while only two new lifts have been built and only two buildings are being completely retrofitted.

li (dall'ambito del quartiere, all'edificio, fino al dettaglio tecnologico) avrebbero potuto moltiplicarsi, con significative economie di scala. In seconda istanza, nonostante molte delle criticità (disponibilità di un'unica area pubblica, massima frammentazione e separazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici, assenza di permeabilità interna al quartiere, ecc.) evidenziate nel documento programmatico si fondassero su una chiara critica al modello morfologico, questo non è stato poi sottoposto a revisione. Non sono state sviluppate e attuate ipotesi progettuali che favorissero la permeabilità degli isolati e dei lotti, valorizzassero e connettessero gli spazi aperti, favorendo la creazione e la messa in rete di percorsi interni e spazi specializzati (come orti urbani, aree gioco, ecc.). Al contrario, per venire incontro alle legittime esigenze di sicurezza degli abitanti, sono state rimesse a posto le recinzioni, i cancelli, i citofoni e sono stati aggiunti sistemi di videosorveglianza, facendo prevalere la logica del recinto a quella del controllo informale, che si determina negli spazi vivi, attraversati, usati. Inoltre, a fronte delle pessime prestazioni di efficienza energetica degli edifici e nonostante le operazioni di manutenzione di facciate e coperture in atto, non sono stati attuati interventi di miglioramento dell'involucro degli edifici, né sono state previste altre soluzioni di salvaguardia delle risorse naturali (recupero delle acque, dei materiali, ecc.). Limitatissimi, infine, sono stati anche gli interventi di adeguamento delle caratteristiche tipologiche e distributive di edifici e alloggi, in rapporto agli standard abitativi odierni e alle esigenze di autonomia delle persone con disabilità motorie e sensoriali. In conclusione, l'opportunità di operare in maniera innovativa e sistemica, che l'occasione del Contratto di Quartiere offriva, non pare sia stata adeguatamente valorizzata. I lavori compiuti hanno sicuramente apportato benefici, laddove decenni di assenza di interventi manutentivi, uniti spesso a situazioni di uso problematiche, avevano profondamente alterato lo stato di conservazione degli edifici, incrementando il disagio degli abitanti. Tuttavia, tenuto conto che, indipendentemente dalla drammatica situazione di crisi contingente, le risorse nel settore dell'edilizia residenziale pubblica sono costantemente scarse, gli interventi necessari sempre superiori alle disponibilità e la domanda di alloggi mai esaurita, il non aver inciso sulle condizioni critiche strutturali del quartiere, a fronte di una cospicua quanto occasionale disponibilità di finanziamenti, rischia di ripercuotersi negativamente, congelando lo *'status quo'* per un arco temporale molto lungo.

Regarding public infrastructure, the square has been redeveloped, the nursery and the municipal market have been retrofitted, while the elderly centre has been relocated; the heating power station and the whole heating system have been renewed. A social working team has carried out many activities with inhabitants, has kept them informed about the work progress and has paid attention to their problems⁸. The intervention should have been finished by 2010, but not all works have started or carried out. Besides, comparing with those repaired, the buildings already in bad conditions, not included within the Contract, even more evidence their poor outlook. Despite the delays, the conclusion of the scheduled works does not seem to be called into question, however, it seems appropriate to bring out some limitations and problems that

the overall outcome of the Contract showed. First of all, the opportunities coming by the significant extension of the area, the number of buildings and the morpho-typological seriality, were not taken sufficiently into account: as these conditions amplify each problem, similarly, they could multiply the degree of applicability and the benefits of any studies and design experiments (referring to whole complex, to building, until technological detail), with important economies of scale. Then, though many of the critical states (availability of a single public area, maximum disjointedness of external spaces, lack of permeability through the urban tissue, etc.), raised in the planning document, implied a clear criticism of the morphological pattern, this was not put under review. No design was developed to make permeable the urban blocks and the

lots, as well as to enhance and connect the external spaces, by a network of internal routes and specialized spaces (such as urban gardens, playgrounds, etc.). On the contrary, to meet the legitimate security needs of the inhabitants, fences, gates and entry phones have been repaired, and video surveillance systems have been installed, making fence-system prevailed over people's informal control, by lively spaces fully in use. Moreover, despite the low energy efficiency of buildings and despite facades and roofs were under maintenance, they were not improved, nor any solutions for natural resources preservation (of water, materials, etc..) were put into practice. Finally, very few apartments and buildings have been refitted according to new living requirements or in compliance with standards or codes for disables.

NOTE

- ¹ Concorso per il Quartiere Francesco Baracca a San Siro.
- ² Concorso per il Quartiere di case popolarissime «Padre Reginaldo Giuliani».
- ³ Le analisi sul sistema tecno-tipologico e la valutazione delle prestazioni energetiche sono state condotte su alcuni edifici campione nell'ambito del Laboratorio di Costruzione dell'Architettura I, docenti M. Fianchini, A. Pasini, L. Tagliabue, nel corso di laurea in Architettura Ambientale al Politecnico di Milano, A.A. 2010-11 e 2011-12.
- ⁴ Capo dell'Ufficio tecnico dell'Istituto Case Popolari di Milano fino al 1934.
- ⁵ Responsabile della ricerca: Bianca Bottero; responsabile del coordinamento: Anna Delera.
- ⁶ Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie ordinaria, n. 1, 3 gennaio 2005.
- ⁷ Proposta di Contratto di Quartiere II - Quartiere S. Siro, Allegato 2 - Relazione Programmatica.
- ⁸ Il «San Siro News» viene pubblicato online (www.laboratoriodiquartiere.it/index.htm) periodicamente dal 2006 e riporta sistematicamente le informazioni sui lavori in corso.

REFERENCES

- Delera, A. (2004), *Progettazione partecipata nel quartiere San Siro a Milano. Riqualficazione sostenibile dei cortili in un quartiere di Edilizia Residenziale Pubblica*, Libreria CLUP srl, Milano.
- Di Angelo, C. (2001), *Contratti di quartiere: Programmi per la riqualficazione di insediamenti urbani degradati*, Edizioni Edilizia Popolare, Roma.
- Fianchini, M. (1999), "I contratti di quartiere", *Ambiente costruito*, n. 4, pp. 4-25.
- Mioni, A., Negri, A. and Zaninelli, S. (1994), *Il sogno del moderno: architettura e produzione a Milano tra le due guerre*, Edifir, Firenze.
- Prusicki, M. (1992), *Milano Quartiere San Siro. Viale Mar Jonio 2-4, via Maratta 4-6. Intervento di manutenzione straordinaria. Progetto di massima*, Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano, Milano.

In conclusion, the opportunity to work in an innovative and systemic way, that the Neighbourhood Contract offered, doesn't seem to have been adequately exploited. Works have indeed been beneficial, where a very long lack of maintenance, often combined with use problems, had deeply deteriorated the state of buildings and increased inhabitant's uneasiness. However, regardless of the contingent severe economic crisis, the funds for public housing are constantly little, the required works always superior to the available resources and the demand for renting is never exhausted; then, compared with a so conspicuous and occasional funding, not to have affected the structural critical conditions of the neighbourhood, could adversely affect, blocking the situation for a very long time.

NOTES

- ¹ Contest for the «Francesco Baracca» neighbourhood at San Siro.
- ² Contest for the «Padre Reginaldo Giuliani» working-class neighbourhood.
- ³ Studies on techno-typological system and energy performance evaluation were carried on some sample buildings, as a didactic work in the Workshop of Architectural Construction, directed by prof. M. Fianchini, A. Pasini, L. Tagliabue, in the degree course in Environmental Architecture at the Politecnico di Milano, A.A. 2010-11 and 2011-12.
- ⁴ Technical Head of Council Housing Bureau in Milan until 1934.
- ⁵ Research leader: Bianca Bottero; Research coordinator: Anna Delera.
- ⁶ Bollettino Ufficiale - Regione Lombardia, Serie ordinaria, n. 1, January 3, 2005.

- ⁷ Neighbourhood Contracts II Proposal - S. Siro Neighbourhood, Planning Report - Annex 2.
- ⁸ «San Siro News» is published online periodically since 2006 and it updates steadily on work in progress (www.laboratoriodiquartiere.it/index.htm).