

# Iperabitare

Nuove forme per l'abitare  
sociale a Milano

**Politecnico di Torino**

Dipartimento di Architettura e Design  
Laurea Magistrale in Architettura Costruzione Città  
A.A. 2023/2024

## **Iperabitare**

Nuove forme per l'abitare sociale a Milano

Relatore

**Nicola Russi**

Correlatore

**Federico Coricelli**

Studenti

**Mattia De Angelis**

**Erica Intellini**

# Abstract

Milano è il centro economico d'Italia e di conseguenza anche luogo dove le disuguaglianze rendono più aspra la crisi abitativa. È ancora possibile trovare luoghi e modelli architettonici per la casa per tutti? Esistono nuove occasioni di sviluppo per il social housing nella città densa?

La ricerca si muove a partire dalle sperimentazioni architettoniche sulla casa effettuate nel corso del Novecento.

Emergono le contrapposizioni fisiche, funzionali e ideologiche che hanno caratterizzato i progetti residenziali privati e pubblici.

La pianificazione dello scorso secolo ha relegato la maggior parte dei quartieri di edilizia pubblica ai margini dell'area metropolitana, completando invece le aree centrali con iniziative private dai programmi misti.

Oggi, in una città che si configura come una costellazione di quartieri, è possibile imparare dalla città privata del passato per compiere micro-rigenerazioni rispondendo al fabbisogno di casa economica?

Osservando la città densa è possibile constatare come diversi tasselli urbani, occupati oggi da supermercati, interrompano verticalmente la cortina edilizia sviluppandosi con un solo piano fuori terra. Questi vuoti vengono letti come potenziali per progetti di densificazione di nuova edilizia residenziale sociale. Nuovi edifici ibridi permettono di far coesistere la dimensione residenziale, con quella commerciale, generando di fatto un'ulteriore volumetria potenziale: la "città verticale". Spazi in grado di accogliere i servizi legati sia alla residenza che al quartiere, che tentano di affrontare la crisi abitativa offrendo luoghi di incontro e di coesistenza.

# Indice

|           |  |            |           |                         |            |
|-----------|--|------------|-----------|-------------------------|------------|
| <b>00</b> | <b>Introduzione</b>                        | <b>010</b> | <b>04</b> | <b>Dove</b>             | <b>160</b> |
|           |  |            | 4.1       | Intermezzo: Supermarket | 172        |
|           |  |            | 4.2       | <i>What if...?</i>      | 196        |
| <b>01</b> | <b>Learning from Milano</b>                | <b>014</b> |           |                         |            |
| 1.1       | Due anime della città                      | 022        |           |                         |            |
| 1.2       | Edilizia privata vs pubblica               | 060        |           |                         |            |
| <b>02</b> | <b>Demografia ed economia dell'abitare</b> | <b>062</b> | <b>05</b> | <b>Progetti</b>         | <b>198</b> |
| 2.1       | Demografia                                 | 064        | 5.1       | Le nuove proposte       | 200        |
| 2.2       | Economia                                   | 078        | 5.2       | Strategia volumetrica   | 206        |
| 2.3       | Servizi abitativi                          | 096        | 5.3       | Moduli abitativi        | 208        |
| 2.4       | GAP di mercato                             | 112        | 5.4       | Nolo                    | 216        |
| 2.5       | I tre quartieri                            | 114        | 5.5       | Città Studi             | 236        |
|           |  |            | 5.6       | Porta Venezia           | 258        |
|           |  |            | 5.7       | Un modello replicabile  | 278        |
| <b>03</b> | <b>Sviluppo della forma urbana</b>         | <b>116</b> |           |                         |            |
| 3.1       | Dalle origini al II conflitto mondiale     | 118        |           |                         |            |
| 3.2       | Dalla ricostruzione alla "deregulation"    | 134        |           |                         |            |
| 3.3       | Il nuovo millennio                         | 148        |           |                         |            |
| 3.4       | Un nuovo approccio urbano                  | 158        |           |                         |            |
|           |  |            |           | <b>Bibliografia</b>     | <b>282</b> |





# 00 Introduzione

La casa, prima di coincidere con lo spazio domestico è un artefatto psichico; essa “...è l'estensione di ciò che cominciamo a fare nascendo.”<sup>1</sup>

Lo spazio necessario alla vita oggi non riesce a trovare disponibilità nell'ambiente urbano. Le forme di quest'ultimo danno luogo alle città, termine che però non va inteso come un concetto rigoroso ma piuttosto come accumulazione di esperienze sociali, culturali e storiche; ovvero quel “...dispositivo topografico e sociale capace di rendere efficaci al massimo l'incontro e lo scambio tra gli uomini.”<sup>2</sup>

Interpretando la definizione di Marcel Roncayolo è dunque necessario considerare egualmente e contemporaneamente le due prospettive. Due dispositivi le cui trasformazioni ed evoluzioni storiche hanno generato la complessità del capoluogo lombardo.

Partendo dai celti che le hanno attribuito il nome e da cui nacquero gli insediamenti a pianta circolare, Milano è sempre stata una porzione di territorio caratterizzata da un continuo mutamento. La città storica racchiusa nelle mura si è espansa a partire dal primo piano regolatore di Beruto e successivamente con quello di Pavia e Masera, Mentre il primo fu intento al superamento del dualismo tra suburbio e città, il secondo disegnò l'assetto urbano radiocentrico ancora ben riconoscibile. La famosa “corona” non è più il nucleo delle agglomerazioni urbane e delle relazioni umane, ma diventa occasione per una nuova interpretazione nell'intento di creare nuove polarità. I mutamenti e le espansioni non si sono limitate al secolo scorso, poiché Milano è caratterizzata da una continua e sempre più caotica morfogenesi di un paesaggio antropizzato. Sono i ritmi evolutivi dello spazio fisico che condizionano la società o è la vita sociale che condiziona le modificazioni delle forme del territorio? Nella città di Milano, gli sviluppi e le metamorfosi non sono solo condizionati dai fenomeni di trasformazione fisica del suo territorio, ma sono dovuti soprattutto alla sua società, la quale parallelamente ai cambiamenti fisici dello spazio è stata ed è anch'essa in continua evoluzione. La Milano del XXI secolo è una città che riveste un ruolo centrale, una delle capitali tra le più importanti nello scenario europeo.

Milano, grande catalizzatore urbano della “gente”, chiama a sé una moltitudine di persone, nel quale la progressiva crescita demografica sembra non conoscere limiti e le diverse popolazioni che oggi la abitano producono il caotico quadro della Milano Reale.

Il capoluogo lombardo è dunque il riflesso della moltitudine di persone che la abitano, ed è qui che è centrale il grande discorso che si sviluppa attorno al tema della casa. La città è l'architettura delle persone, quale estensione del corpo e della vita in cui si generano spazi concreti, strade

da percorrere ed edifici da abitare; ovvero un'architettura che ha il ruolo di essere la “...scena fissa nel teatro della vita umana.”<sup>3</sup>

La società non soltanto percorre lo spazio urbano della città, ma proprio in essa cerca l'estensione dello spazio domestico, attraverso la “decodificazione” di luoghi e situazioni. Abitare sottintende in sé dare significato, espandere la propria personalità.

Reinterpretando i situazionisti, a distanza di più di cinquant'anni può dunque, ritenersi attuale il radicale slogan:

“Abitare è essere ovunque a casa propria”<sup>4</sup>

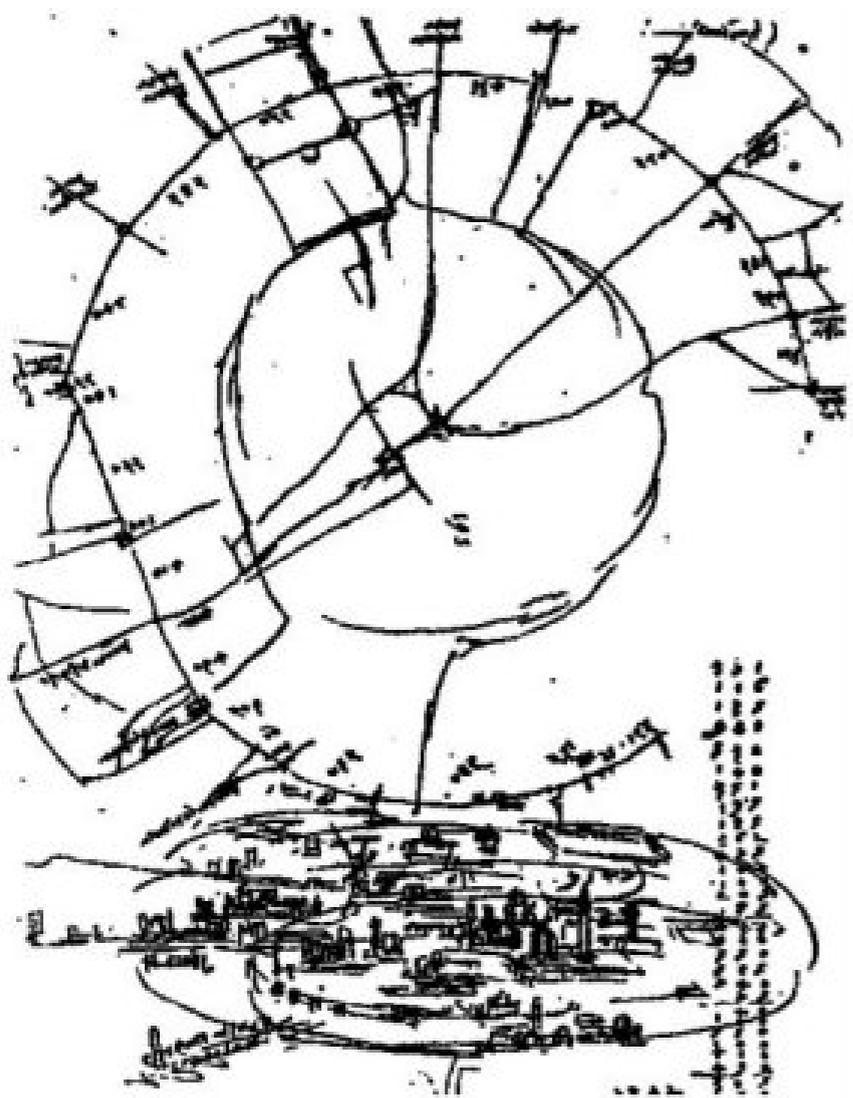
Sfaccettature dell'abitare, rituali domestici, prima di riflettersi nella riappropriazione della città dovrebbero avere uno “spazio privato” in cui trovare possibilità di espressione nel quotidiano. Autonomia abitativa e accessibilità allo spazio domestico oggi sono in forte crisi a Milano. Città che da un lato è grande “attrattore” ma dall'altro sviluppa un'espulsione dei suoi cittadini, poiché lo spazio urbano per realizzare case “accessibili” sembra essere assente.

(1) Coccia, E. (2021). *Filosofia della casa, lo spazio domestico e la felicità*. Torino: Einaudi.

(2) Roncayolo, M. (1997). *La città, storia e problemi della dimensione urbana*. Torino: Einaudi.

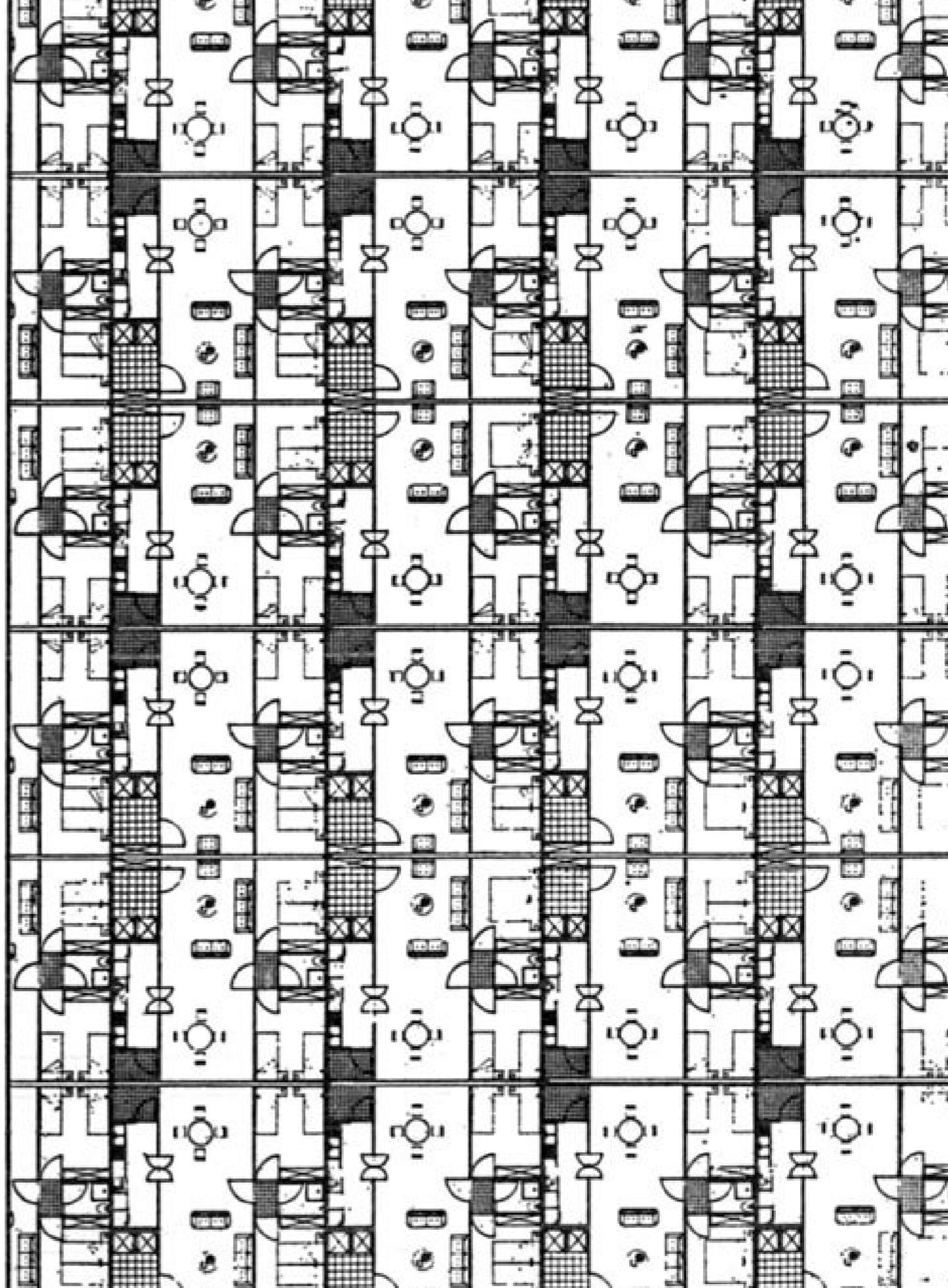
(3) Rossi, A. (1996). *L'architettura della città*. Milano: Il Saggiatore.

(4) La Pietra, U. (2019). *Abitare è essere ovunque a casa propria*. Mantova: Corraini.



Archizoom Associates. (1971, March).  
*No-stop city, Residential Parkings Climatic  
Universal Sistem.* Domus 496.

Da Vinci, L. (1488) *Milano Circolare*.  
Disegno penna e Inchiostro.



# 01

Milano è sempre stata il grande laboratorio della sperimentazione sull'edilizia residenziale in Italia. Tale cultura progettuale può essere intesa ed esplicitata attraverso due atteggiamenti dominanti: da un lato quello della residenza privata e borghese, dall'altro quello dell'abitare sociale e popolare. Il riconoscimento di queste "due anime" di Milano dà luogo ad una lettura trasversale legata al tema dell'abitare: edilizia "privata" ed edilizia "pubblica".

La prima riflette quell' ideologia borghese di città polifunzionale che ha trovato risposta a livello progettuale in edifici dove gli spaziosi appartamenti coesistono con altre funzioni. Un mix funzionale, nel quale la cortina del piano terra spesso dimostra un carattere differente rispetto a quello spazio abitativo, generando dunque forme alternative di relazione tra residenza e città.

La seconda è espressione dell'emergenza abitativa delle classi più popolari che hanno trovato storicamente risposta attraverso progetti politici e sociali.

La "riappropriazione popolare della città" in termini di "città per abitare"<sup>(1)</sup> ha dato luogo a proposte di modelli abitativi all'interno di nuovi interi quartieri popolari, i quali spesso hanno generato un'espulsione dalle aree centrali della città della popolazione meno abbiente.

L'edilizia qui chiamata "pubblica" risulta legata al tema dello "zoning" nel quale il tessuto residenziale sociale risulta distaccato dalle attività e dai servizi presenti nel cuore della città.

La domanda abitativa del capoluogo lombardo è diacronicamente legata al tema dello spazio urbano disponibile a poter accoglierla o meno, generando dunque, quando possibile, varie sperimentazioni di progetti residenziali in differenti periodi storici.

# *Learning from* Milano

(1) Golivelli, C. (1989), *Housing 3: Abitare Milano*, (pp. 12-15) Milano: CLUP.

Per rispondere alla crescita demografica la città si è espansa, introducendo nuovi quartieri di edilizia residenziale pubblica ai margini dell'area metropolitana...



...dall'altro, nel corso del Novecento e in particolare dopo il secondo conflitto mondiale, i grandi vuoti lasciati dai bombardamenti sono stati l'opportunità per ricostruire con innovazioni progettuali per la residenza di iniziativa privata.



Archivio Publifoto Intesa Sanpaolo. Piazza San Carlo a Milano, all'indomani dei bombardamenti, ingombra delle macerie, ancora fumanti, degli edifici e della basilica di San Carlo al Corso gravemente danneggiata durante gli attacchi aerei, (15 agosto 1943).

Sia la disponibilità dello spazio urbano che le filosofie progettuali dell'abitare danno luogo alla lettura di questi "due mondi" tanto legati, quanto differenti, dell'edilizia residenziale milanese: privata e pubblica.

# 1.1 Due anime della città

Il progetto del complesso residenziale taglia il lotto in due parti, per lasciare posto ad una corte e una stecca, che vengono attraversate da una strada interna. La composizione figurativa vede la sovrapposizione di materiali ed elementi geometrici, in cui vi è anche un arretramento dei livelli più alti per la creazione di grandi terrazzi.



Ca Brutta, G. Muzio, 1919-1923, Via Moscova.

Vista del prospetto est su via Turati, foto: N. Marino (2016)

# '10-20

I primi interventi di edilizia popolare vengono costruiti tenendo in considerazione la complessità funzionale della città. I diversi volumi residenziali, infatti, vengono raccordati da un primo livello continuo a destinazione commerciale e per servizi, formando così un'unica grande cortina basamentale.



Secondo quartiere popolare della società umanitaria, G. Broglio, 1908-1909, viale Lombardia

Ordine e Fondazione dell'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Milano.

# '30

L'edificio si pone a completamento dell'isolato urbano, dove i tre blocchi del complesso vengono uniti compositivamente da una facciata che racconta la sovrapposizione dei primi due piani ad uffici, sei piani di unità residenziali e gli ultimi tre per la residenza di lusso.



Casa Bonaiti e Malugani, G. Muzio, 1935-1936, Piazza della Repubblica.

Casabella (Marzo 2016). Concorso fotografico "MuzioMilano", foto: A. Colombo

Il quartiere attua le ricerche dell'impianto urbano libero, posizionando sull'asse eliometrico undici stecche residenziali, disposte parallelamente ma sfalsate tra loro poichè l'intenzione progettuale era quella di ricavare degli spazi verdi all'interno del vuoto risultante dello sfalzamento.



Quartiere IFCP Fabio Filzi, F. Albinì, R. Camus, G. Palanti, 1935-1938, via Argonne, Birago, Illirico.

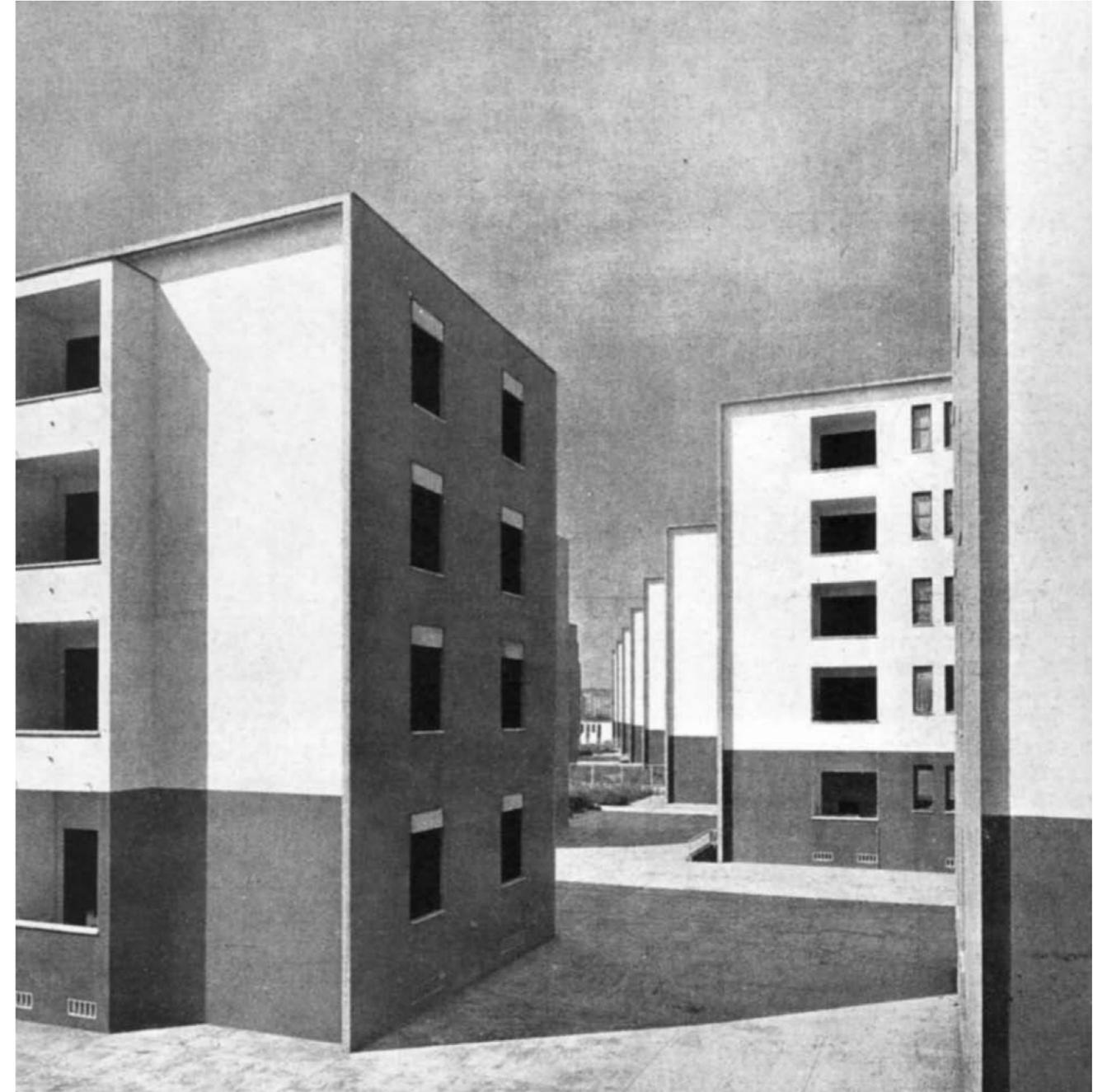
Ordine e Fondazione dell'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Milano.

Le due stecche residenziali, posizionate parallelamente tra loro, vengono collegate da passerelle che chiudono il lotto urbano in un'unica unità volumetrica. I cinque piani residenziali sono posizionati tra il basamento adibito a rimessa ed uffici, e una villa-attico all'ultimo livello.

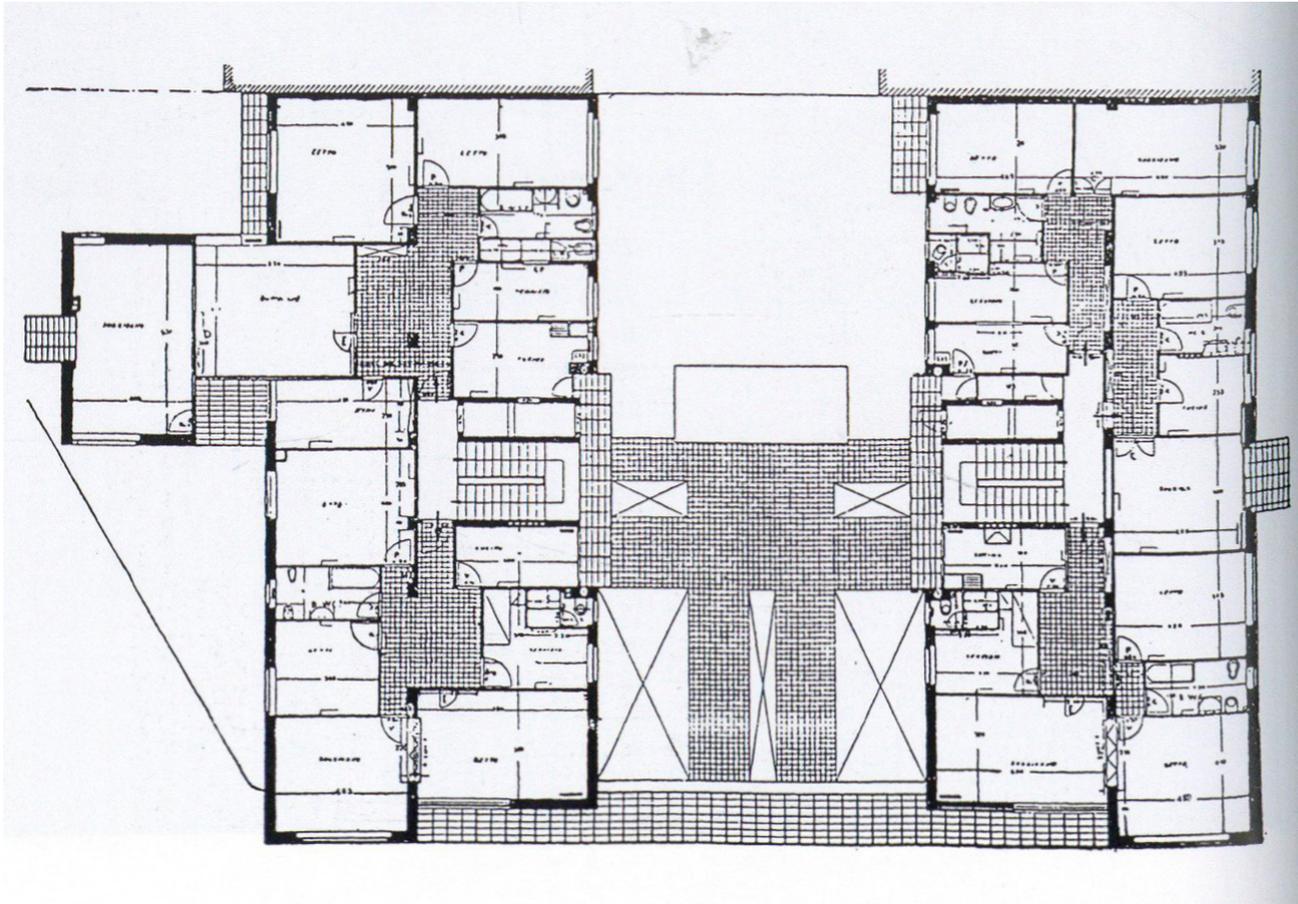


Casa Rustici, G. Terragni, P. Lingeri, 1933-1936, Corso Sempione.

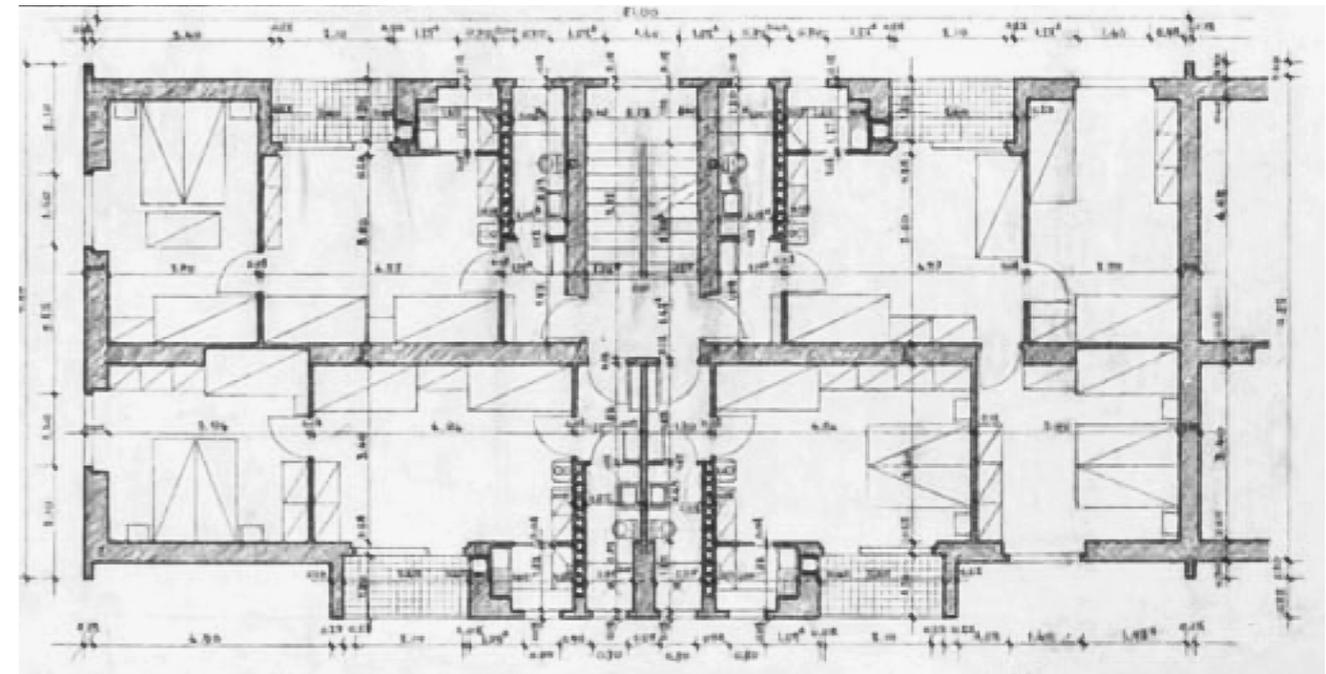
Nel quartiere le stecche residenziali vengono posizionate sull'asse nord-sud, scontrandosi con il lotto a forma di parallelogramma, generando dunque uno sfalsamento trasversale dando luogo ad un'effetto di quinte scaglionate.



Quartiere Ifacp Ettore Ponti, F. Albini, R. Camus, G. Palanti, 1939-1941, via P. Maspero, Turchino.



Gramigna, G., Mazza, S. (2015) *Un secolo di architettura milanese*. Milano: Hoepli.



Ordine e Fondazione dell'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Milano. F. Collotti: *Pensiero alto, fatto con poco*. Il quartiere Ponti di Franco Albini a Milano.

# '40

Ortogonalmente al Corso, la torre residenziale viene sovrapposta a una complessa piastra commerciale di tre livelli, attraversata da una galleria pedonale. Al di sopra di questo basamento viene inoltre posizionato un volume destinato al cinematografo.



Palazzo Argentina, P. Bottoni, G. Ulrich, 1947-1951, Corso Buenos Aires.

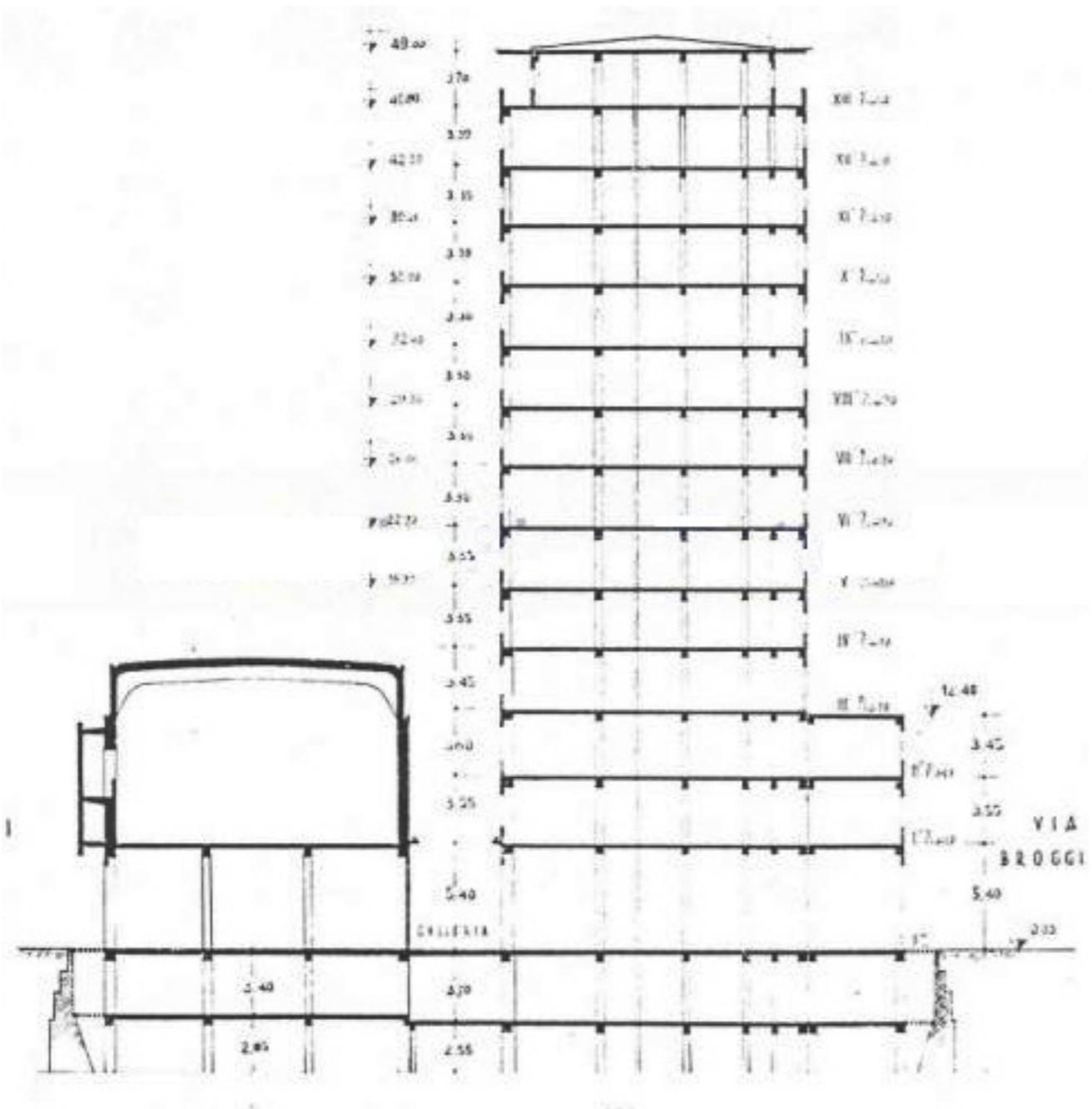
Ordine e Fondazione dell'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Milano. Archivio Piero Bottoni

L'edificio è composto da un'unica grande stecca residenziale di undici livelli, posizionata sull'asse eliometrico, essa viene sollevata dal terreno e immersa nel verde. Le unità residenziali vengono distribuite da un ballatoio posizionato ad un livello più basso di 50 cm, per risolvere la relazione visiva delle unità abitative.

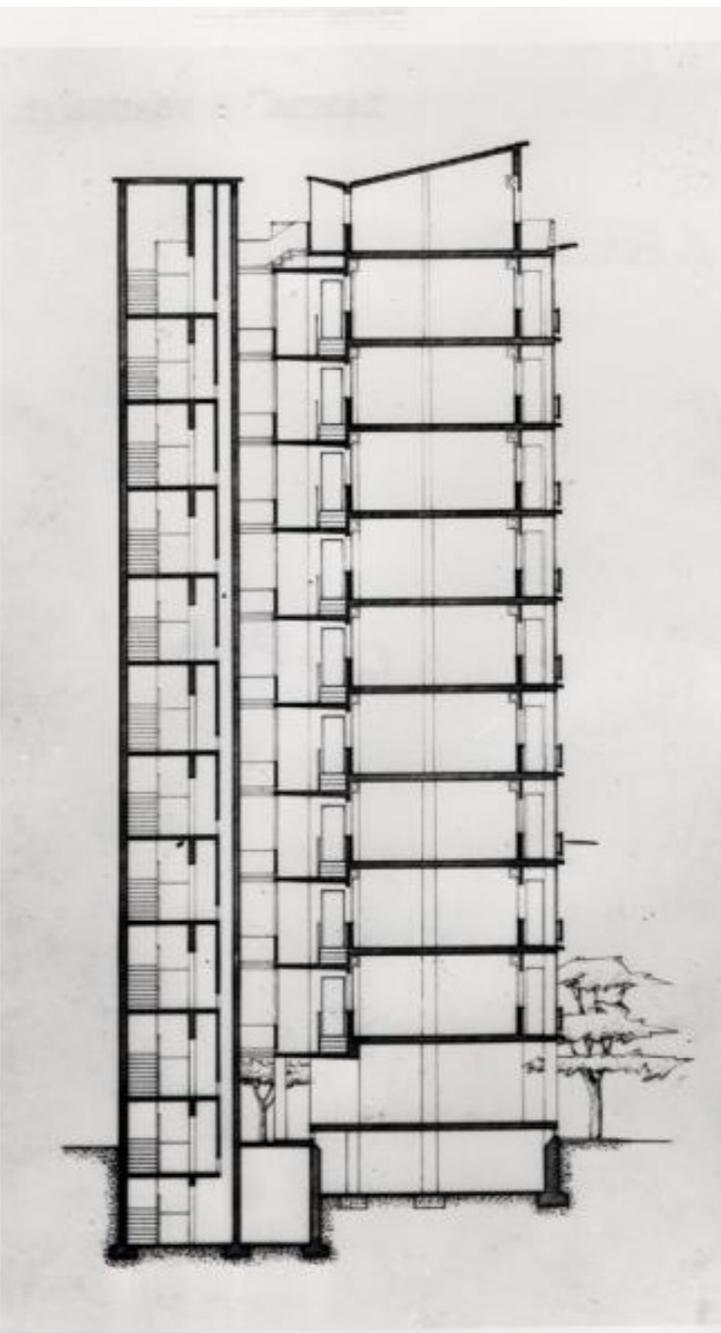


Edificio Ina-Casa, P. Lingeri, L. Zuccoli, 1949-1951, via G. Pagano Pogatschnig.

Lombardia beni culturali, foto: A. Sartori (2016)



Ordine e Fondazione dell'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Milano. Archivio Piero Bottoni



Lombardia beni culturali, Fondo Pietro Lingeri (1950).

L'edificio, posto a chiusura della cortina stradale, si avvale di piccole variazioni di facciata per raccontare la complessità interna. Al piano terra commerciale, si sovrappongono tre piani ad uffici, caratterizzati da aperture quadrangolari a filo facciata, le quali poi vengono disallineate ed arretrate, per far sì che possano essere ingrandite su un lato per i successivi 4 piani residenziali.



Edificio per Abitazioni, negozi e uffici, M. Asnago, C. Vender, 1947-1952, piazza Velasca.

Le unità residenziali composte da alloggi minimi di Moretti, vengono pensate come un modello ripetibile all'interno della città. Le due stecche in via Corridoni, partendo da una planimetria ad H generano un complesso che si sviluppa in altezza, dove la prima stecca di sei livelli e la seconda di dodici sono collegate da un corpo centrale con funzione di ingresso e servizi comuni.



Casa Albergo, L. Moretti, E. Rossi, 1947-1951, via F. Corridoni.

# '50

Il progetto è un complesso sistema di volumi e funzioni, composto da un corpo di tre livelli destinato a commercio ed uffici su via Rugabella, al di sopra del quale vi è un corpo aggettante su Corso Italia, originariamente progettato a destinazione residenziale. Parallelamente a quest'ultimo si affianca una stecca per uffici ed un quarto volume per abitazioni che chiude la scena della strada interna.



Complesso per abitazioni e uffici, L. Moretti, 1949-1956, corso Italia.

Lombardia beni culturali, foto: M. Introini (2015)

Il progetto si inserisce in un ampio intervento di Ina-Casa, che prevedeva nove lunghe stecche di edilizia economica ad alta densità. Il progetto di Figini e Pollini è una stecca lunga 145m, la quale lascia il piano terra libero e si compone di sei livelli successivi con duplex e doppie altezze, aprendo così sul ballatoio solamente le porte d'ingresso gli appartamenti.



Unità residenziale al Quartiere Harar , P. Bottoni, L. Figini e G. Pollini , 1951-1955, via Harar.

Lombardia beni culturali, foto: M. Introini (2005)

La torre residenziale “grattacielo di Milano” si sviluppa per 27 piani e si innesta, centralmente, al di sopra di un copro basamentale destinato ad uffici, che prosegue e si allinea ai volumi del contesto. Entrambi i volumi vengono poi sovrapposti ai due livelli al piano terra destinati a funzione di commerciale, generando un portico sui due fronti stradali.



Torre Breda, E. ed E. Soncini, L. Mattioni, 1950-1955, piazza della Repubblica.

Lombardia beni culturali, foto: M. Introini (2015)

Il complesso si compone da due stecche residenziali leggermente sfalsate, che vengono raccordate da un unico corpo scale posizionato al centro. Il disegno a fasce della facciata racconta dei duplex presenti all'interno, facciata che rientra ogni tre piani per lasciare il posto a logge ed aperture per l'illuminazione della distribuzione interna.



Casa INCIS, V. Gandolfi, G. Ciribini, P. Montesi, 1951-1955, via Negrolì.

Lombardia beni culturali, foto: M. Introini (2015)

L'edificio è caratterizzato da una complessa stratificazione orizzontale, grazie alla quale è ben leggibile la variazione di funzioni presenti all'interno. Al piano terra vengono poste le unità commerciali, alle quali vengono sovrapposte tre piani per uffici caratterizzati da una forte orizzontalità delle aperture. I livelli successivi, invece, dedicati alla residenza, aggettano lasciando lo spazio a verande e bow-window.



Edificio abitazioni uffici e commercio, V. Latis, 1953-1956, piazza della Repubblica.

Lombardia beni culturali, foto: M. Introini (2015)

I due edifici in linea, inseriti nel verde, si articolano planimetricamente attraverso la loro scomposizione in tre unità, grazie ad un blocco di distribuzione, ognuno dei quali è costituito da un vano scala che serve due alloggi per piano. La semplicità della stecca si sviluppa volumetricamente grazie alle diverse geometrie che compongono gli alloggi.



Edifici al quartiere IACP Mangiagalli, F. Albini, I. Gardella, 1950-1952, via J. da Tradate.

Lombardia beni culturali, Archivio Storico Gardella.

# '60

Il progetto si articola in diversi volumi, alcuni che affiancano e assecondano lo sviluppo a corte del contesto, altri rimangono all'interno del verde previsto nel lotto. La complessità formale racconta quella funzionale costituita da residenze, uffici, supermercato e autorimesse.



Complesso polifunzionale, Studio G. Chiodi, V. Fausto, L. Passarelli, 1967-1969, via Muratori.

Lombardia beni culturali, foto: A. Sartori (2017)

Il progetto viene pensato per costruire un nuovo quartiere autonomo della città, atto ad ospitare 20.000 nuovi abitanti. Gli edifici residenziali si articolano in due modelli insediativi, le otto torri accoppiate, che si sviluppano per 16 piani ed i cinquantadue edifici a stecca da 10 piani.



Quartiere Gratosoglio, BBPR, 1963-1971, vie Saponaro, Baroni.

Foto: U. Lucas (1971)

L'edificio è caratterizzato da un piano terra commerciale, dove ad eccezione del fronte sul Corso in cui sono collocate piccole unità commerciali, il restante è occupato da un grande supermercato. Sui livelli successivi vengono, invece, collocati due edifici residenziali posti in continuità con quelli esistenti ma con gradoni che degradano verso la testa dell'isolato, lasciato libero per i parcheggi al primo livello.



Complesso per uffici, abitazioni e negozi, BBPR, 1967-1970, via Monteverdi.

Ordine e Fondazione dell'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Milano, foto: A. Sartori

Sul confine di una vasta area verde, il progetto prevede il posizionamento di quattro lunghe stecche residenziali ad andamento sinuoso che si elevano per 7 piani, lasciando libero il primo livello per autorimesse e porticato. Centralmente al nuovo quartiere, vengono inoltre posizionati piccoli edifici per servizi ed attività commerciali.



Quartiere Sant'Ambrogio I, A. Arrighetti, E. Gentili Tedeschi, N. Righini, E. Dell'Orto, 1964-1966.

Lombardia beni culturali, foto: M. Introini (2015)

# '70

Il progetto vede la divisione de lotto in due parti, una lasciata a verde, mentre l'altra occupata dalla piastra del supermercato, basamento sul quale vengono collocati i parcheggi. Lungo il viale principale sorge poi una lunga stecca nella quale vengono sovrapposti due livelli ad uffici e cinque livelli residenziali a gradoni.



Edificio tra Viale Bezzi e via Trivulzio.

Google street view

Il progetto di Rossi si inserisce all'interno del complesso residenziale del Monte Amiata, il suo intervento è composto da una stecca residenziale lunga 185 metri, la quale viene sopraelevata da terra per lasciar spazio ad un portico. I due/tre livelli di unità residenziali vengono distribuiti da ballatoi sul fronte est.



Unità residenziale al Monte Amiata, A. Rossi, 1969-1973, via E. Falck.

Lombardia beni culturali, foto: M. Introini (2013)

L'edificio, data la sua ubicazione in città, deve confrontarsi con un contesto fortemente definito e si caratterizza con un'ampia campata strutturale che crea un portico per i primi due livelli commerciali. Salento in sommità, quest'ultima lascia spazio ad una serrata ma sottile maglia vetrata, nella quale le aperture rivelano le funzioni interne di uffici e residenza.



Edificio per abitazioni, uffici e negozi, G. Ghò, F. Madruzzo, 1970-1971, via Pisani

Foto: Archivio Gigi Ghò (1915-1998)

Il progetto per l'ampliamento del quartiere, è l'occasione per realizzare sei torri di edilizia popolare che si sviluppano in altezza per 15 livelli, esse vengono posizionate nel verde ed orientate sull'asse elioterminico. Gli edifici rappresentano uno dei primi esempi italiani di applicazione su ampia scala dei sistemi prefabbricati pesanti.



Case-torri IACP, V. Magistretti, 1963-1971, Quartiere Gallarate.

Lombardia beni culturali

# '80

Partendo da una pianta triangolare, l'edificio è composto da un volume ad "L" che si sviluppa su uno dei due fronti stradali, ed un secondo di soli due piani sul fronte stradale rimanente. Le funzioni residenziali, commerciali e alberghiere vengono raccordate dal cortile centrale, accessibile tramite diversi percorsi pubblici.



Edificio polifunzionale, E. Battisti, 1983-1995, via San Raffaele.

Lombardia beni culturali, foto: A. Sartori (2016)

Il complesso di edilizia residenziale pubblica è costituito da due volumi a stecca alti 6 piani ed un secondo volume che partendo da un piano ad "L" si sviluppa in altezza per 8 livelli. Ad emergere, oltre al vano scala rastremato, sono gli ultimi livelli che, aggettando su un lato lasciano lo spazio per logge sull'altro.



Edifici del quartiere ALER, via Don Primo Mazzolari.

Foto: R. Arsuffi (2023)

L'edificio viene posizionato su una base in pietra e vetro per le attività commerciali posizionate al piano terra, al di sopra del quale, l'edificio si sviluppa con fasce verticali di diversa altezza coronate da archi. Lo sviluppo residenziale presenta l'alternanza di pieni, finestre verticali e balconi oltre il primo livello, che è invece caratterizzato da aggetti vetrati.



Edificio per abitazioni e negozi, M. Calzavara, S. Tintori, 1985-1988, piazzale Marengo.

Foto: R. Arsuffi (2023)

Il complesso residenziale, oltre al piano terra porticato, si presenta come una lunga stecca caratterizzata da fasce orizzontali sormontate da timpani traforati e scandite verticalmente da volumi rastremati che dividono i balconi dei singoli alloggi. I corpi scala, alternati sui due fronti, vengono staccati dall'edificio e collegati agli ingressi degli appartamenti tramite passerelle.



Quartiere IACP, G. Canella, 1974-1981, via F. Turati.

Lombardia beni culturali, foto: Archivio Guido Canella

Partendo dall'impianto a corte, l'edificio si sviluppa su diverse altezze componendo serialità ed elementi postmoderni. Oltre al basamento commerciale infatti, i livelli residenziali si alternano con alloggi signorili e duplex superati da "torri" adibite a terrazzi e vani tecnici.



Edificio per abitazioni, commercio e laboratori, M. Calzavara, S. Tintori, 1988-1992 in viale M.Santo 8

Lombardia beni culturali, foto: A. Sartori (2017)

La nuova parte di città venne organizzata con la costruzione di 27 torri di edilizia pubblica disposte a gruppi di tre, atta ad ospitare 2.000 nuovi abitanti. Le torri vengono appoggiate su pilastri liberi, rastremati, e si sviluppano in altezza variabile e decrescente, sulle quali vengono utilizzate diverse colorazioni per creare giochi prospettici sulla visione d'insieme.



Quartiere IACP, Sartogo Architetti Ass., 1972-1978, Sesto San Giovanni.

Foto: Sartogo Architetti Associati

# '90

Ponendosi in netto contrasto rispetto al contesto urbano, l'edificio si compone da una stratificata successione di fasce orizzontali, appoggiate su un portico a doppia altezza nel quale affacciano unità commerciali e uffici. Nell'angolo, il volume a gradoni, viene poi affiancato da volumi razionali la cui complessiva continuità è segnalata dal portico e dalla sagomatura del coronamento.



Edificio ad uso misto, G. Canella, 1991, via Ripamonti.

Foto: M. Salvetti (2012)

Il quartiere di edilizia convenzionata prende posto nelle aree dismesse dalle ex industrie automobilistiche. L'impianto a scacchiera degli edifici residenziali viene tagliato da un viale alberato che parte dall'ingresso del quartiere, quest'ultimo è l'unica parte del complesso in cui è presente un'unità commerciale costruita attorno ad una piazza che ne segna l'ingresso.



Edifici residenziali, Archivio Aler, 1994-1995, Quartiere Rubattino, Lambrate.

Foto: R. Arsuffi 2022.

# '00

Le torri, del complesso Solaria, fanno parte della grande trasformazione centrale di Porta Nuova, qui i volumi residenziali appoggiano su una grande piastra pubblica, la quale, a livello del terreno dispone di diverse unità commerciali, mentre si collega agli spazi di Piazza Gea Aulenti tramite una passerella.



Torre Solaria, Studio Arquitectonica, 2010-2013, viale della Liberazione.

Foto: Studio Arquitectonica

All'interno delle zone di trasformazione dell'Expo Village, il progetto si compone di tre torri, in un contesto di ampi complessi esclusivamente residenziali, situati in prossimità di aree destinate a centri commerciali e direzionali. Gli edifici si caratterizzano con volumi di diversa altezza in cui il sistema a gradoni permette all'illuminazione di raggiungere anche lo spazio centrale dei livelli inferiori.

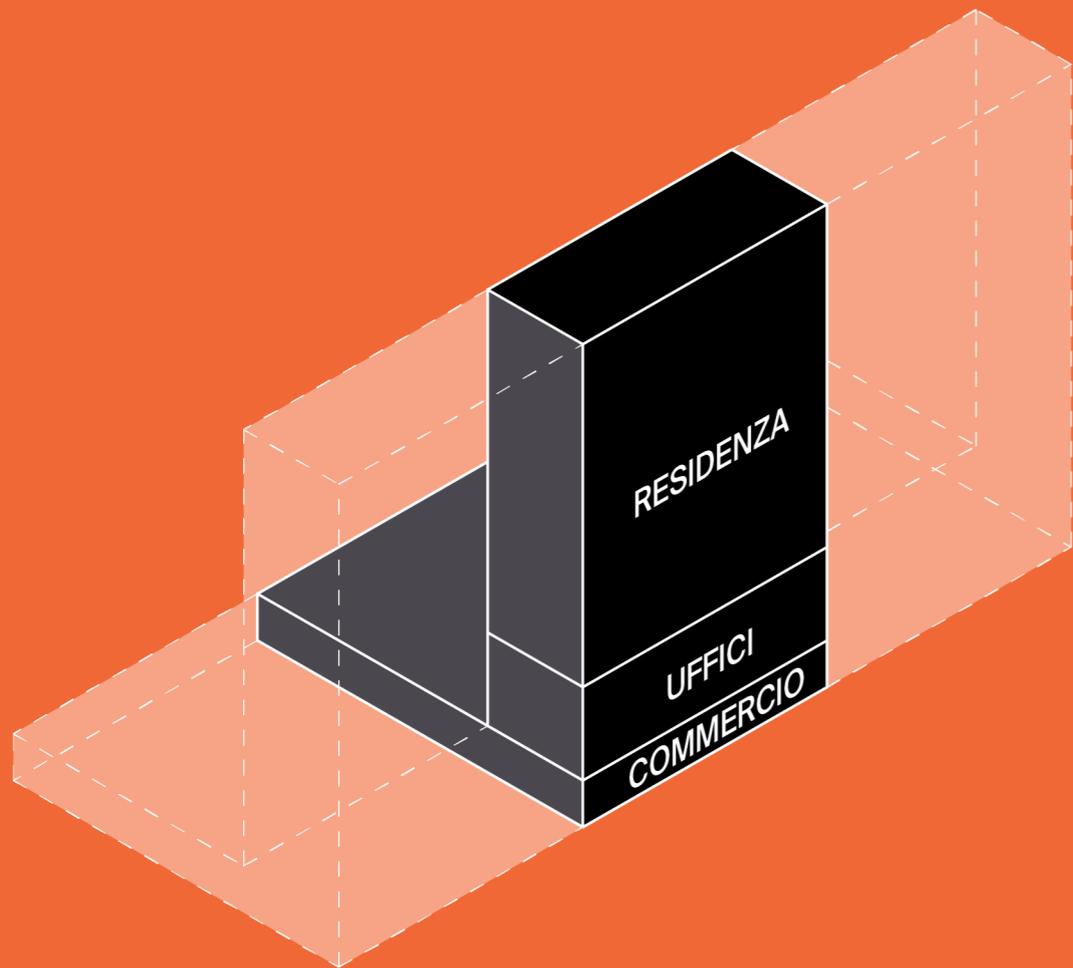


Complesso residenziale, M. Cucinella, 2014, Cascina Merlata.

Divisare, foto: G. M. Isolabella (2016)

## 1.2 Edilizia privata vs pubblica

L'**edilizia privata** si è stratificata funzionalmente, ibridando diverse attività per connettersi alla città,



l'**edilizia pubblica** al contempo ha sperimentato nuove tipologie ed impianti urbani, lavorando unicamente sulla residenza.



02

# Demografia ed economia dell'abitare

# 2.1 Demografia

A partire dal 2008, la città di Milano ha visto crescere quasi costantemente i suoi abitanti, passando da circa 1,3 milioni, fino a raggiungere i 1,4 milioni di abitanti. Il costante aumento demografico ha vissuto soltanto due momenti di contrazione: uno nel 2013 e uno tra 2020 e 2021 a causa della pandemia.

Il dato più sorprendente però, non si riferisce all'aumento di popolazione, cresciuta di circa di 100 mila abitanti in 10 anni, ma piuttosto il loro turnover.<sup>1</sup>

Infatti, analizzando la crescita avvenuta tra il 2008 e il 2022 (ultimo anno di aggiornamento dei dati), è possibile scoprire che in questo periodo sono stati 650 mila i nuovi cittadini che hanno deciso di prendere la residenza nel capoluogo lombardo.

I nuovi cittadini, se sommati ai cittadini nati nello stesso periodo, che corrispondono a 160 mila, portano ad un numero che corrisponde quasi al 60% dei cittadini attuali. L'analisi di tali dati, porta alla conclusione che soltanto il 40% della popolazione attuale viveva in città da più di 15 anni.

Abitanti del  
Comune di Milano

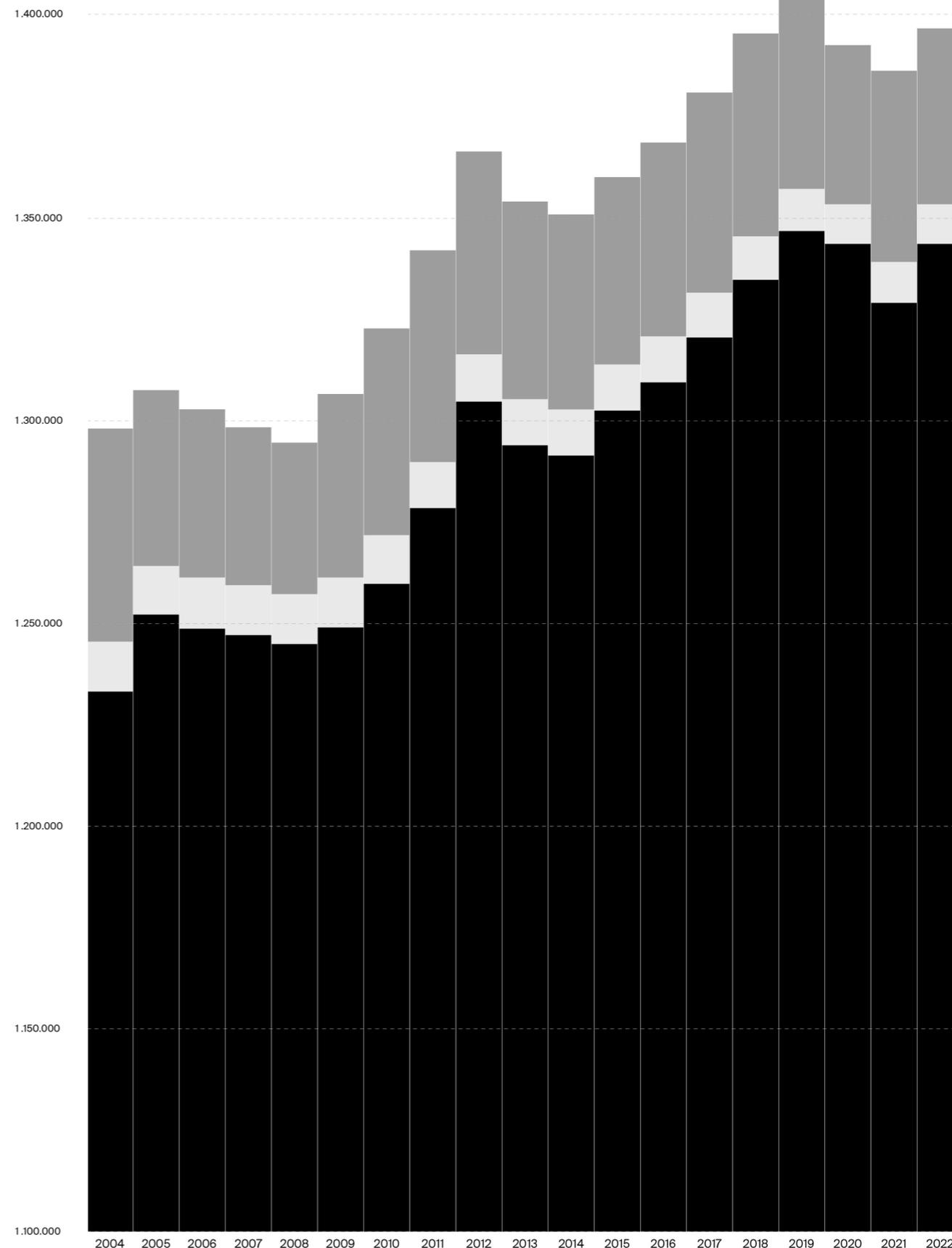
1.4  
Mln

Questo dato mostra chiaramente il carattere predominante della città, raccontando indirettamente della sua grande capacità attrattiva, sia economica che culturale; città che ha visto crescere non solo gli abitanti, ma anche il flusso dei turisti, le possibilità lavorative e gli studenti.

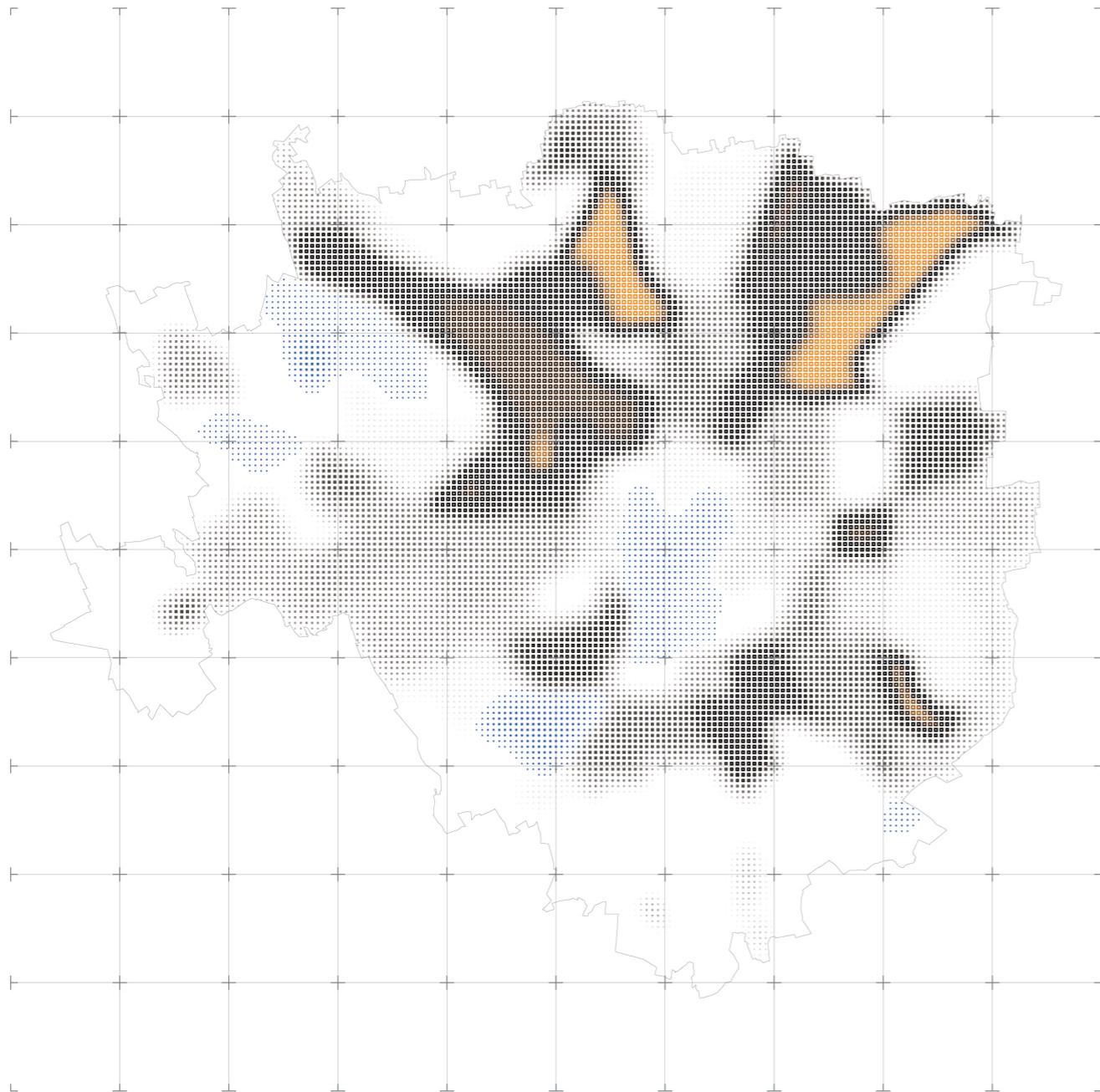
(1) Comune di Milano. (2023) *Forum dell'abitare: Una nuova strategia per la casa*.

Fonte dati: SISI Milano, Residenti serie storica.

## Andamento demografico







## 2.1.2 Variazione residenti (2008-2021)

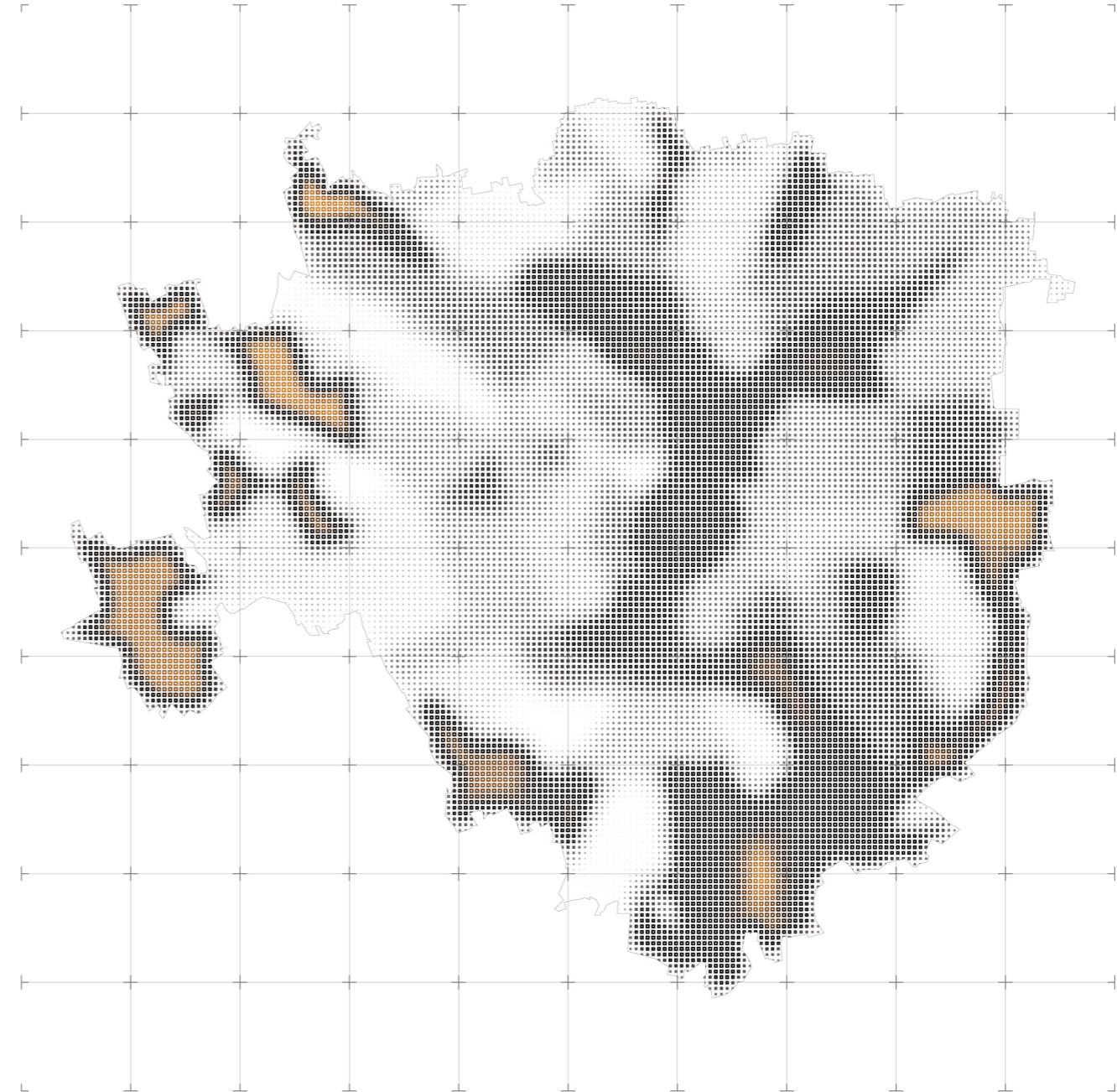
La città di Milano, come già anticipato in precedenza, ha visto crescere quasi costantemente i suoi abitanti a partire dal 2008. In particolare le aree che hanno visto crescere i propri abitanti risultano essere quelle di Rogoredo dove si riscontra un incremento di circa 4500 ab/km<sup>2</sup>, quella di Degano con 3200 ab/km<sup>2</sup> e le aree di Loreto, Ariano e Padova, le quali registrano mediamente una crescita di 2200 ab/km<sup>2</sup>; dove per le prime due aree è possibile ricondurre questo fenomeno a sviluppi immobiliari.

Tra le aree che invece hanno visto una decrescita dei propri abitanti ritroviamo zone prevalentemente abitate da ceti più popolari, come quella di Quinto Romano e del Gallaratese a nord-ovest, e l'area della Barona a sud-ovest, aree che hanno perso mediamente 300 ab/km<sup>2</sup>. Suscita particolare interesse come, dopo questi quartieri, è l'area del centro a subire il maggior spopolamento, infatti, l'area del Duomo in questo periodo ha riscontrato una perdita di circa 250 ab/km<sup>2</sup>.

Per le aree più periferiche è possibile ricondurre lo spopolamento alla cattiva qualità dell'abitare e a fenomeni di emarginazione sociale, in secondo luogo, per le aree più centrali, è possibile presupporre che ad incidere negativamente siano stati nuovamente la progressiva rifunzionalizzazione delle cellule abitative per alloggi turistici e uffici.

### 2.1.3 Turnover residenti (2008-2021)

Nonostante l'andamento complessivo di crescita e decrescita di alcune aree della città, il movimento demografico al loro interno presenta una geografia assai diversa. Le aree dove la percentuale di sostituzione degli abitanti è più elevata, sono generalmente disposte ai confini della città, in particolare a sud e nord-est, con valori che oscillano tra il 22% e l'11%, questo dato però viene influenzato dalla bassa densità abitativa di queste aree, che ne fa aumentare la percentuale nonostante siano state poche le persone ad arrivare o andare via. A presentare la percentuale più alta in città è invece l'area di Cascina Merlata, che con le nuove trasformazioni ha registrato circa 450 nuovi abitanti. Dopo le aree più periferiche, sono le aree semicentrali a nord e nord-est a presentare i valori di turnover più elevati, in particolare quelle di Farini, Garibaldi, Centrale, Porta Venezia e Loreto, con valori tra il 10 e l'11%. Queste vengono seguite poi da un asse trasversale che partendo dall'area di Isola, passa dal Duomo e arriva ai Navigli, per riconnettersi infine alle aree a sud, con valori attorno al 9%.



Fonte dati: SISI Comune di Milano, Residenti serie storica



## 2.1.5 Composizione familiare

Le diverse dimensioni dei nuclei familiari si distribuiscono generalmente in maniera omogenea all'interno della città.

Il dato più sorprendente non riguarda però la loro distribuzione spaziale, ma il macrodato dei diversi nuclei. Nel 2022, infatti i mono-nuclei (famiglie composte da un solo componente) corrispondono al 50% di tutte le famiglie presenti in città, dato in continua crescita da almeno venti anni. Questo picco sui mono-nuclei è riconducibile a tre fenomeni che caratterizzano Milano da diversi anni:

il primo è la capacità di attrazione della città rispetto ai giovani grazie alla presenza di università e di occasioni occupazionali, giovani che preferiscono sempre più vivere da soli, invertendo la tendenza del passato che vedeva un passaggio diretto dalla vita in famiglia a quella di coppia. Il secondo fenomeno, invece, fa riferimento al progressivo invecchiamento della popolazione, ed il terzo corrisponde all'aumento di separazioni e divorzi.<sup>3</sup>

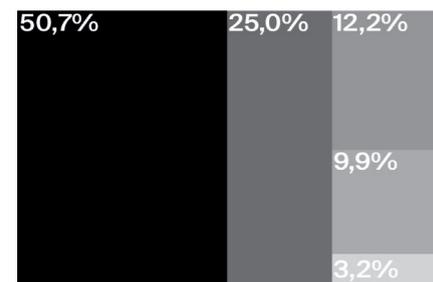
In particolare questi residenti tendono a posizionarsi nelle fasce appena esterne al centro cittadino, come nelle aree dei Navigli e del Ticinese a sud-est, ma soprattutto nella fascia nord e nord-ovest che comprende le aree che vanno da Farini a Città Studi.

L'area di Loreto è quella che presenta il maggior numero di mono-nuclei, arrivando a circa il 65%.

Le famiglie più numerose invece, tendono a posizionarsi nelle aree più periferiche, soprattutto nelle aree a nord-est e a sud, le stesse che presentano i valori di locazione e vendita della residenza più bassi rispetto a tutta la città.

In particolare le famiglie con quattro componenti risultano essere più presenti nella fascia attorno San Siro (circa 13% delle famiglie), mentre quelle da cinque e più componenti tendono a posizionarsi maggiormente nella fascia da Barona a Triulzo (tra il 4% e l'8%).

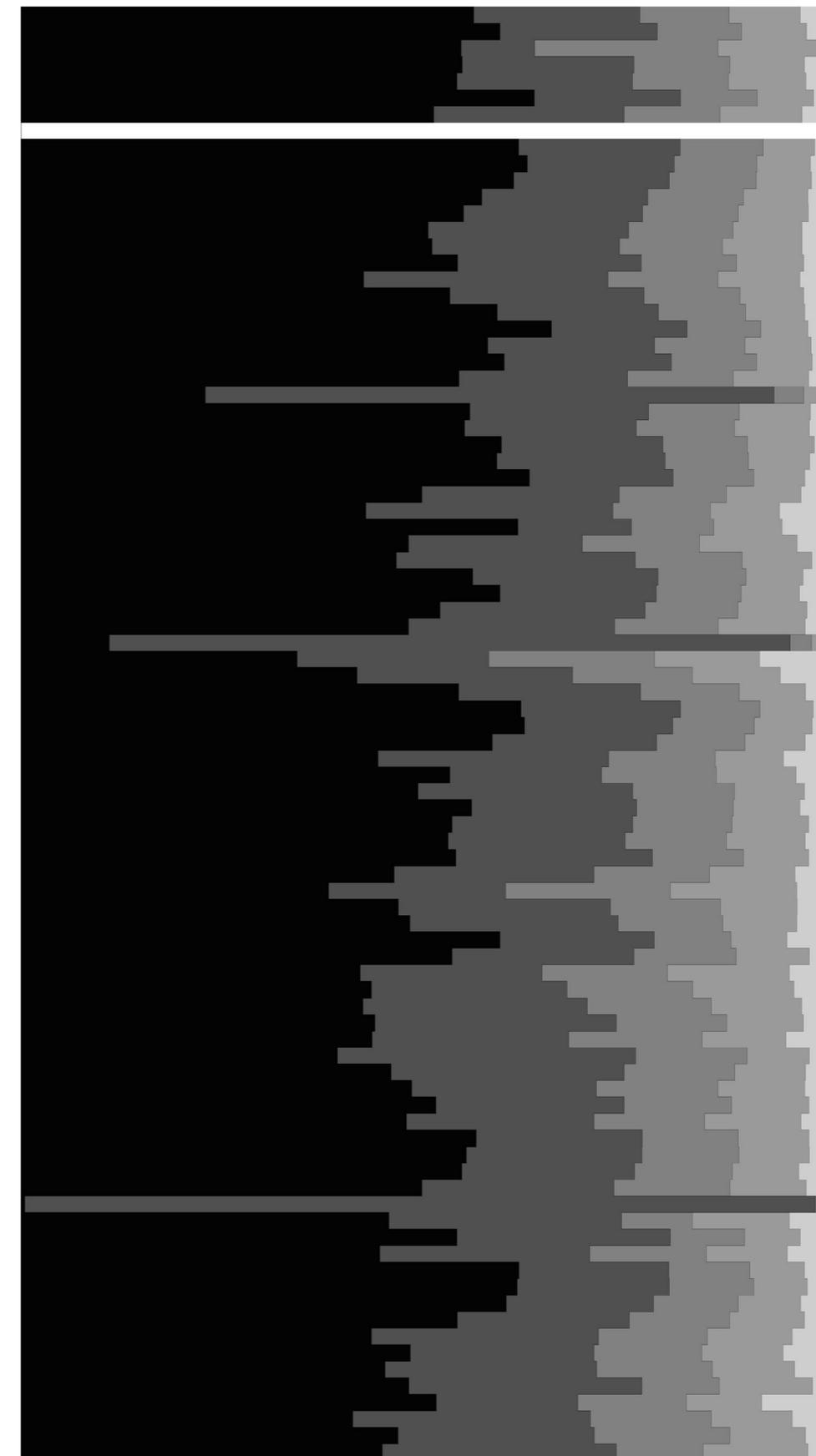
Unica eccezione presente corrisponde a quella per le famiglie numerose a Citylife, dove i progetti residenziali di altissimo valore hanno attirato le famiglie più ricche.



(3) Seu, G. (2021, June, 12). *Sette tipi di famiglia in città: Dati da una demografia difficile*. Il Foglio.

Fonte dati: SISI Comune di Milano, Famiglie serie storica

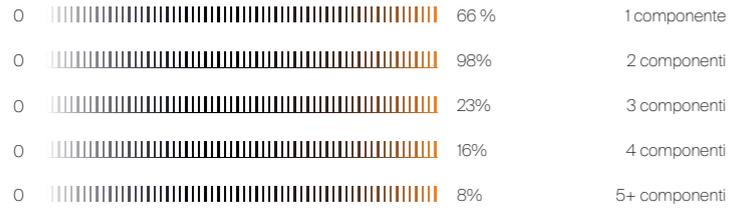
## Percentuale famiglie su base NIL



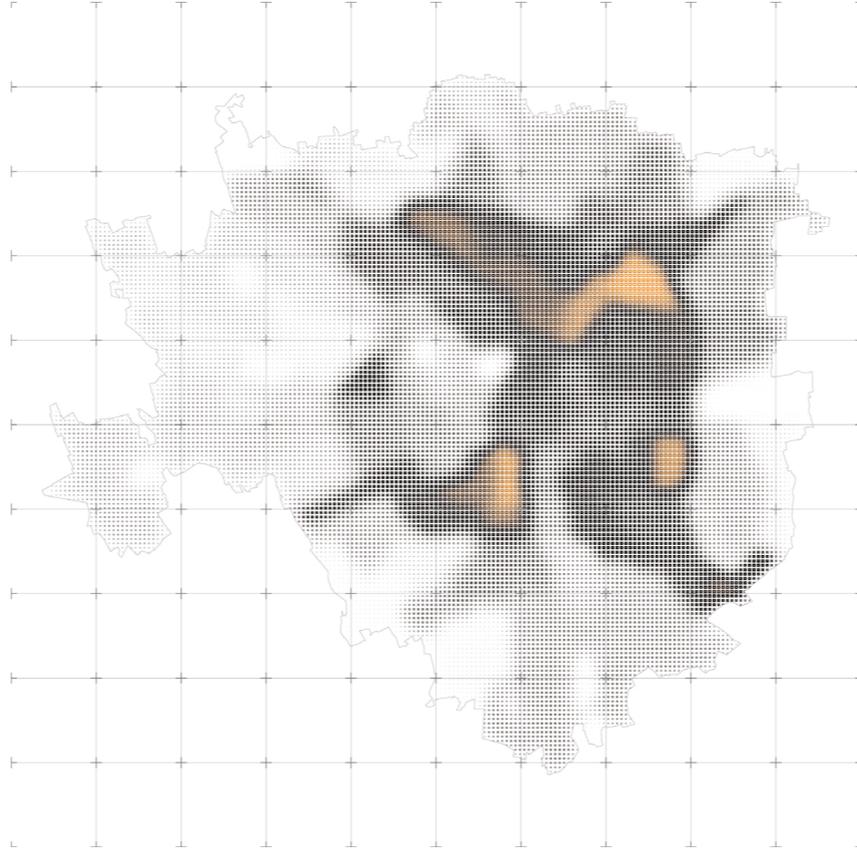
- Duomo
- Brera
- Giardini P.ta Venezia
- Guastalla
- Porta Vigentina - Porta Lodovica
- Porta Ticinese - Conca del Naviglio
- Magenta - S.Vittore
- Parco Sempione
- Porta Garibaldi - Porta Nuova
- Stazione Centrale - Ponte Seveso
- Isola
- Maciachini - Maggiolina
- Greco - Segnano
- Niguarda - Ca' Granda - Prato Centenaro - Q.re F. Testi
- Bicocca
- Goria - Precotto
- Adriano
- Cimiano - Rottolo - Q.re Feltre
- Padova - Turro - Crescenzago
- Loreto - Casoretto - NoLo
- Buenos Aires - Porta Venezia - Porta Monforte
- Città studi
- Lambrate - Ortica
- Parco Forlanini - Cavriano
- Corsica
- XXII Marzo
- P.ta Romana
- Umbria - Molise - Calvairate
- Ortomercato
- Taliedo - Morsenchio - Q.re Forlanini
- Monluè - Ponte Lambro
- Triulzo Superiore
- Rogoredo - Santa Giulia
- Chiaravalle
- Lodi - Corvetto
- Scalo Romana
- Morivione
- Vigentino - Q.re Fatima
- Quintoso
- Ronchetto delle Rane
- Gratosoglio - Q.re Missaglia - Q.re Terrazze
- Stadera - Chiesa Rossa - Q.re Torretta - Conca Fallata
- Tibaldi
- Porta Ticinese - Conchetta
- Moncuoco - San Cristoforo
- Barona
- Cantalupa
- Ronchetto sul Naviglio - Q.re Lodovico il Moro
- Giambellino
- Porta Genova
- Porta Magenta
- Bande Nere
- Lorenteggio
- Muggiano
- Baggio - Q.re degli Olmi - Q.re Valsesia
- Forze Armate
- San Siro
- De Angeli - Monte Rosa
- Tre Torri
- Stadio - Ippodromi
- Quarto Cagnino
- Quinto Romano
- Figino
- Trenno
- Q.re Gallaratese - Q.re San Leonardo - Lampugnano
- QT 8
- Portello
- Pagano
- Sarpi
- Ghisolfa
- Villapizzzone - Cagnola - Boldinasco
- Maggiore - Musocco - Certosa
- Cascina Merlata
- Roserio
- Stephenson
- Quarto Oggiaro - Vialba - Musocco
- Bovisa
- Farini
- Dergano
- Affori
- Bovisassa
- Comasina
- Bruzzano
- Parco Nord
- Parco delle Abbazie
- Parco dei Navigli
- Assiano
- Parco Bosco in città'

# Numero componenti del nucleo familiare

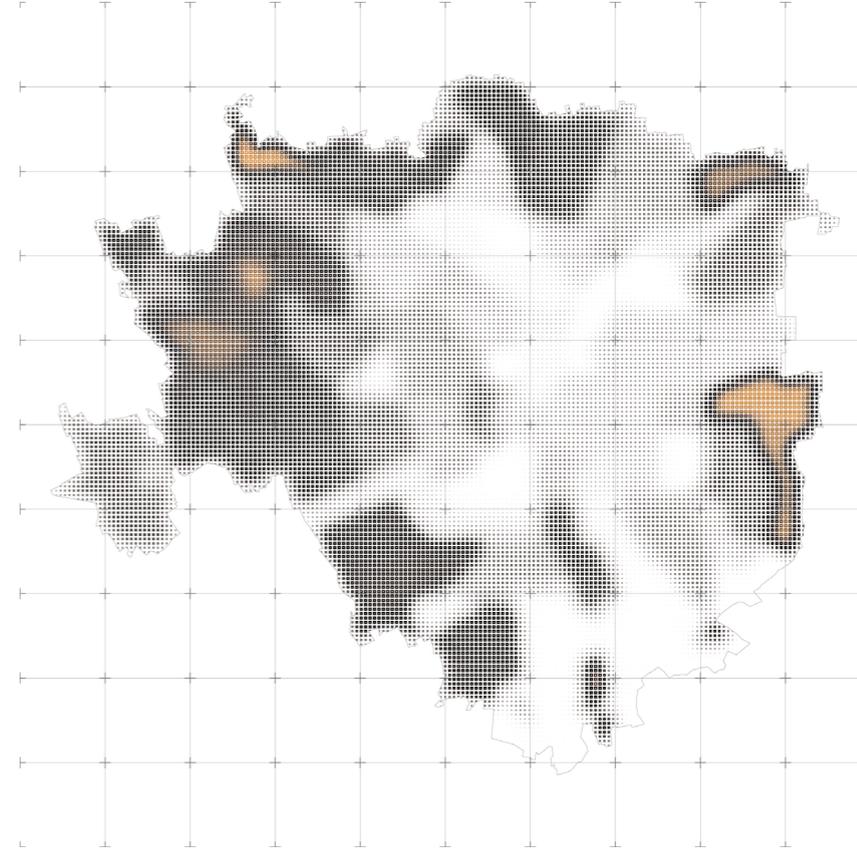
All'interno degli 1.4 mln di abitanti del comune di Milano, un aspetto importante relativo alla sua struttura demografica è dato sia dal numero che dalla specifica composizione dei nuclei familiari.



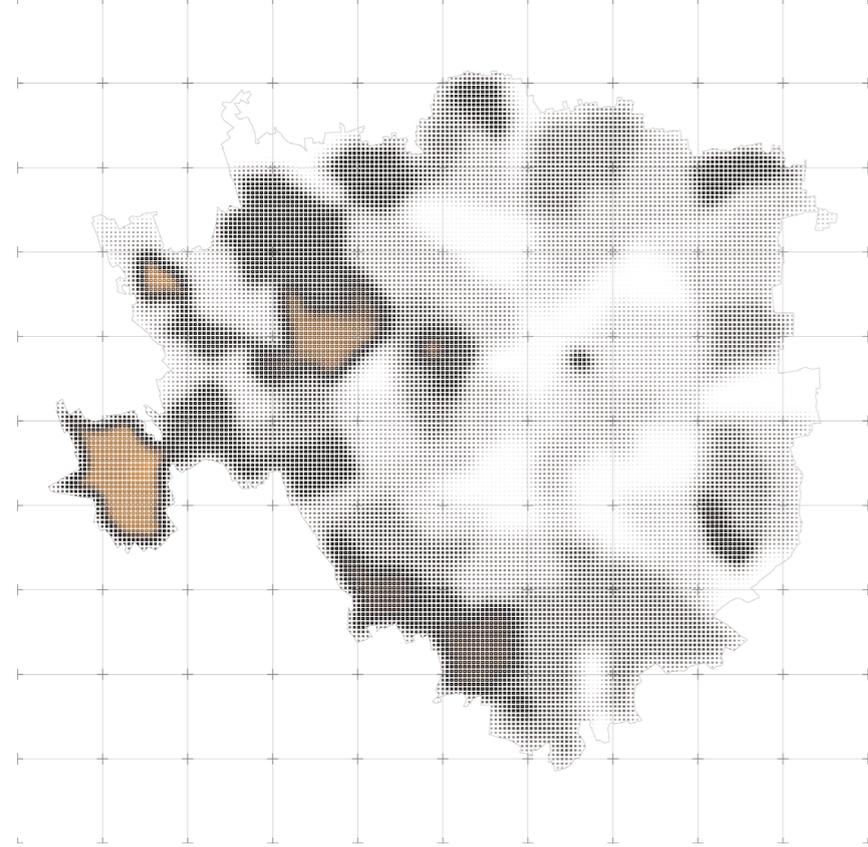
1



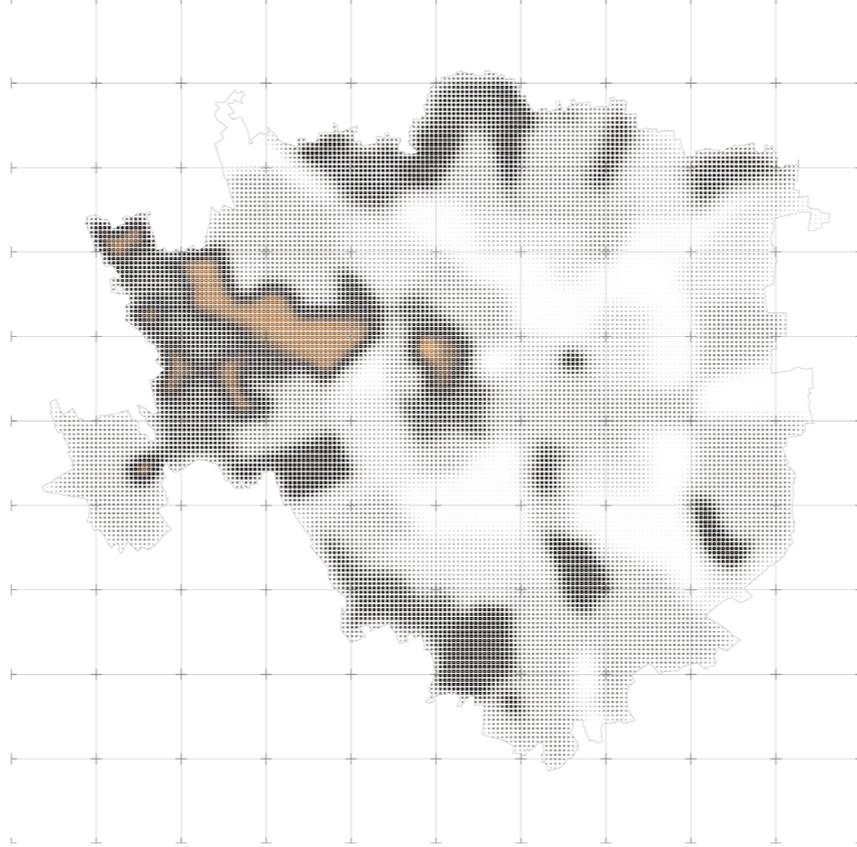
2



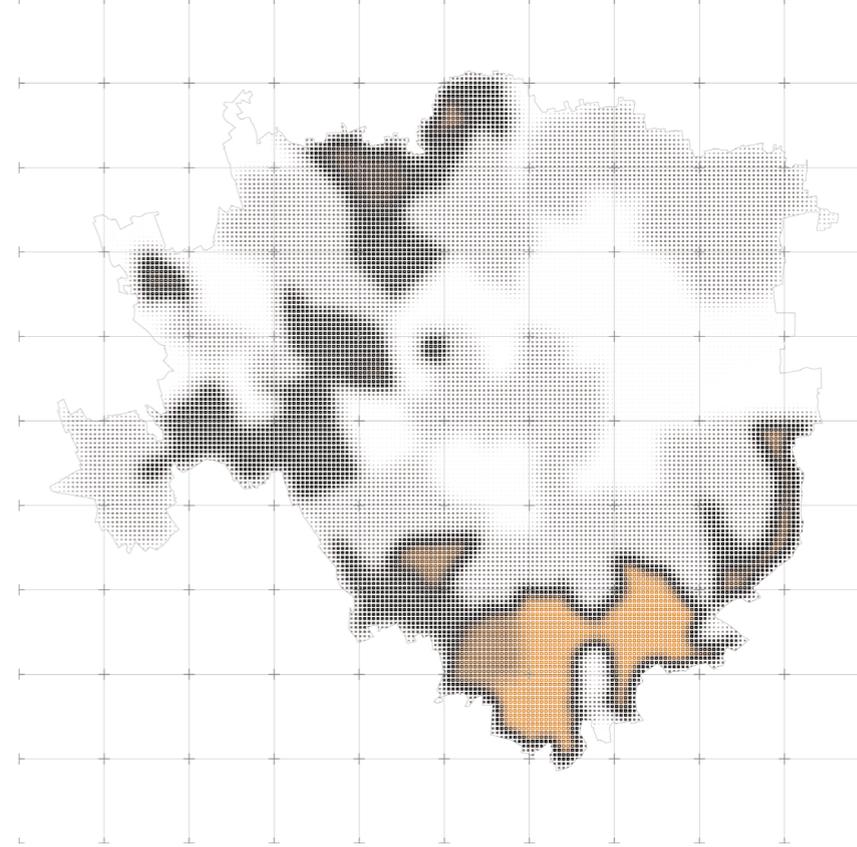
3

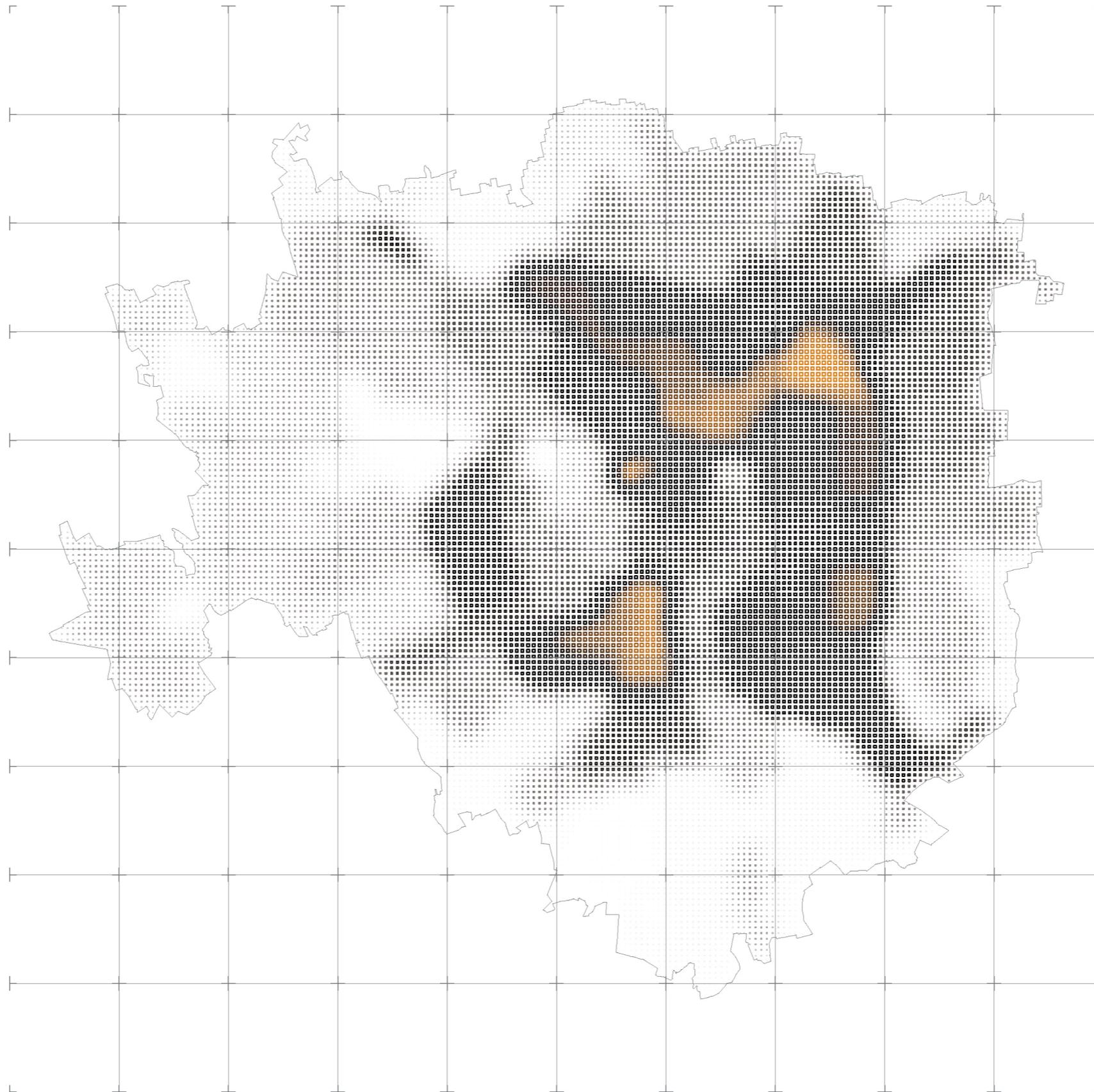


4



5+





2,37  1,62 abitanti

# 2.2 Economia

## 2.2.1 Redditi medi su CAP

La città di Milano è il capoluogo di provincia italiano con il reddito medio più alto in assoluto, essa infatti ha presentato nel 2021 (ultimo dato disponibile dal MEF) un reddito lordo medio di circa 37 mila €/anno, il 65% più alto rispetto alla media italiana. <sup>4</sup>

Dai redditi dichiarati a Milano, emerge che il 59% di questi proviene da lavoro dipendente e assimilati, il 22% da pensione e solo il 10% corrisponde a quello di lavoratori indipendenti (autonomi e imprenditori), il restante invece è composto per il 3% da fabbricati e il 6% da partecipazioni.

La geografia dei redditi milanesi mostra come allontanandosi dalle aree centrali, il reddito medio tende a decrescere.

I redditi più alti in particolare, si presentano nei CAP che rientrano nel Municipio 1, con un reddito netto medio che oscilla tra i 4700 e i 2900 €/mese, e nell'area di City Life (circa 3600 €/mese).

Procedendo verso l'esterno della città, le aree ad anello attorno al centro città (Buenos Aires, Città Studi, Calvairate, Porta Romana, Navigli, Solari, Paolo Sarpi e Centrale) presentano un reddito medio che oscilla tra i 2000 e i 2500 €/mese.

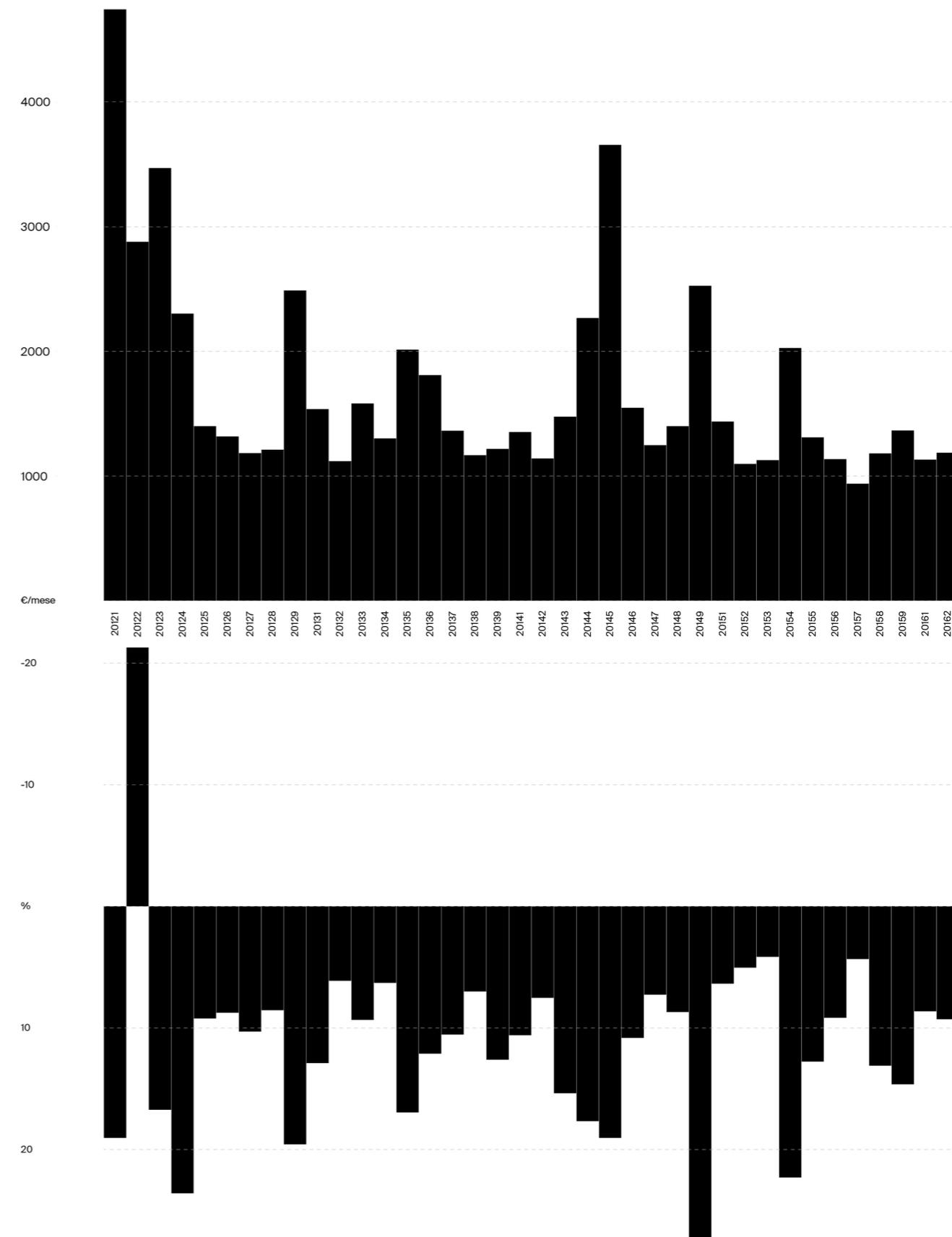
Infine, le aree più periferiche sono quelle con i redditi più bassi, essi si aggirano tra i 1500 e i 1000 €/mese.

L'area con il reddito più basso risultano essere quella di Quarto Oggiaro e Vialba dove, invece, il reddito medio è di 940 €/mese.

L'analisi sulla variazione dei redditi tra il 2015 e il 2022 fa emergere come, nonostante un incremento medio in città dell'11%, sia stata la fascia appena nord del centro a vedere questo valore salire più velocemente. Infatti, la fascia che comprende City Life, Garibaldi e Centrale, il reddito medio è cresciuto di circa il 25%.

Solamente l'area del Duomo ha visto scendere i suoi redditi medi, registrando un -20%. Questo valore è dovuto ad una diminuzione di residenti che rientrano nella fascia di reddito più alta, residenti che probabilmente sono migrati nelle nuove aree di trasformazione della città.

Redditi medi mensili (2021) e variazione (2015-2021)



(4) Ministero dell'Economia e Finanze. (2022). *Statistiche sulle dichiarazioni fiscali: Analisi dei dati Irpef anno d'imposta 2021.*

Fonte dati: Ministero dell'Economia e Finanze, Redditi e principali variabili Irpef su base comunale (anno d'imposta 2021)

Redditi (2021)



0 ||| 4.742 €/mese

Variazione redditi (2015-2021)



-20 ||| 27%



## 2.2.3 Costo della vendita su zone OMI

La geografia dei prezzi di vendita degli edifici residenziali presenta una tendenza a decrescere quando, partendo dalle aree più centrali, ci si muove verso le aree più periferiche.

Nonostante un valore di vendita medio in città di circa 4.000 €/m<sup>2</sup> nel 2022, i valori delle singole aree oscillano tra i 12.000 e i 1.600 €/m<sup>2</sup>. In particolare, nelle aree Centrali del Duomo e di Brera, i costi di vendita si posizionano intorno ai 9.600 €/m<sup>2</sup>.

Nelle aree semicentrali invece, il costo medio al metro quadro scende attorno ai 4.000€, ad eccezione di City Life e Porta nuova, dove i valori sono rispettivamente 9.500 e 12.300 €/m<sup>2</sup> (valore più alto in città).

Nelle aree periferiche invece, il valore medio si attesta tra i 3.200 di Città Studi e i 1.900 €/m<sup>2</sup> delle aree di Bovisa-Deregano.

Le aree suburbane sono quelle che presentano i valori più bassi in città, valori che oscillano tra i 1.900 €/m<sup>2</sup> dell'area di Gallarate-Lampugnano, e i 1.600 €/m<sup>2</sup> dell'area di Quarto Oggiaro (valore più basso in città).

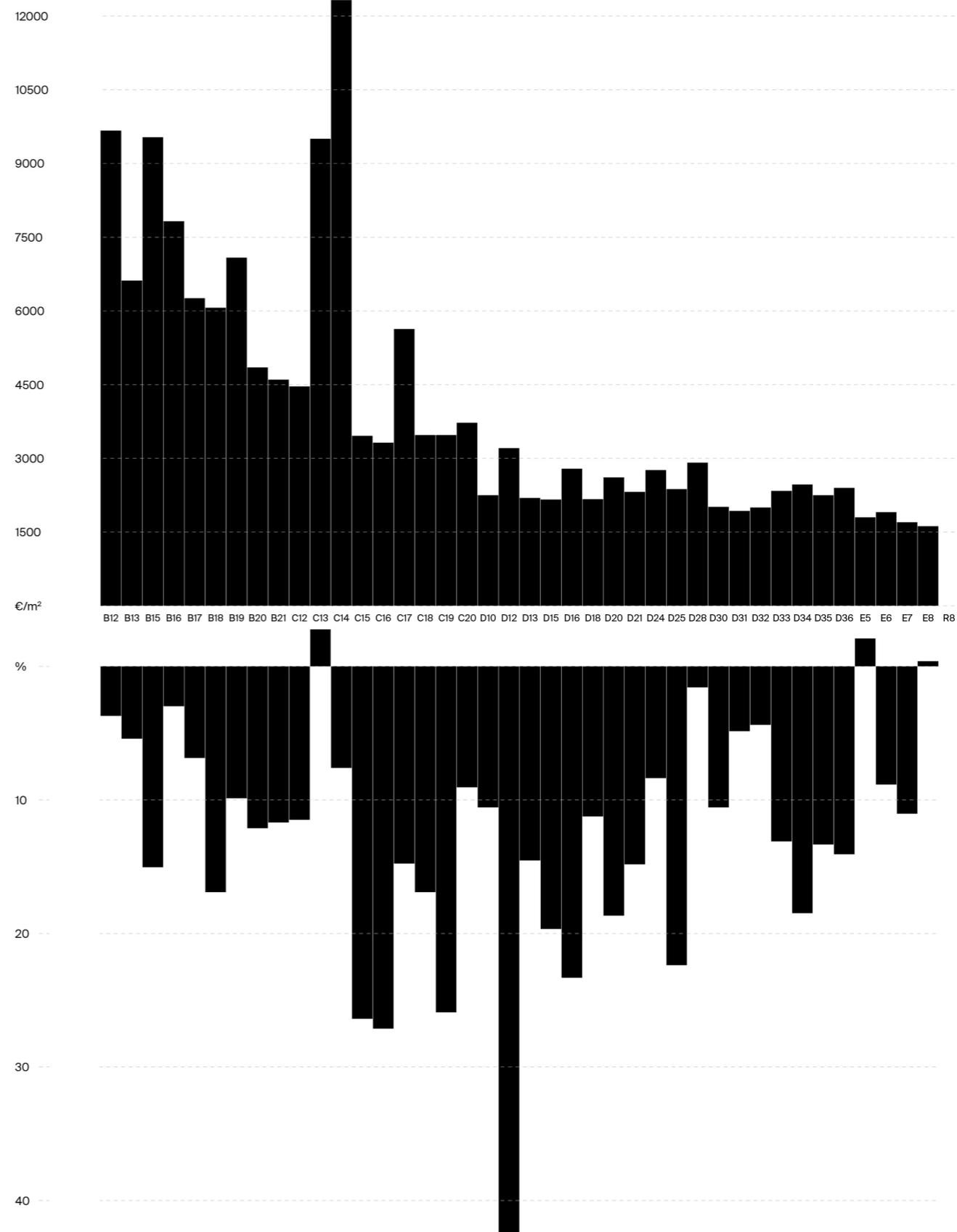
Tra il 2015 e il 2022, soltanto le aree di Baggio - Quinto Romano e City Life hanno visto i prezzi di vendita media decrescere, valore di circa il 2%. Nelle altre aree invece, il prezzo al m<sup>2</sup> è salito ovunque, con una media cittadina di circa l'11%, valori che però si distribuiscono in maniera molto disomogenea.

Infatti, mentre nelle aree più centrali si registrano gli incrementi più bassi di questo periodo, sono state le aree appena fuori dal centro a subire l'apprezzamento maggiore.

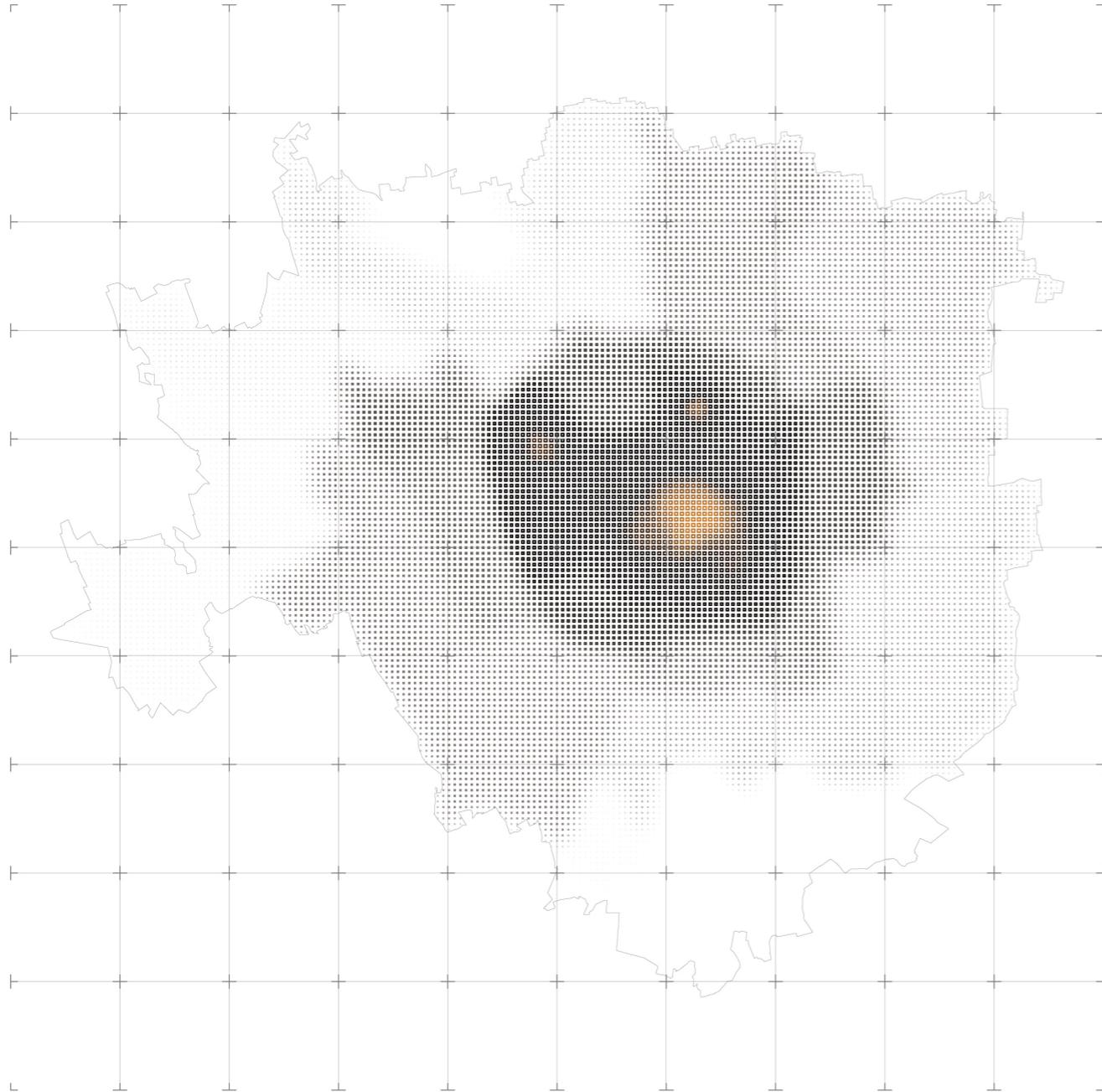
In particolare le aree ad est di Loreto, Città Studi e Corsica sono quelle cresciute maggiormente con una percentuale di incremento del 42%, seguite subito dopo dalla fascia a nord di Sarpi, Farini, Isola e Centrale dove l'incremento è circa la metà di quello precedente.

Fonte dati: Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari

Prezzo della vendita (2022) e variazione (2015-2022)

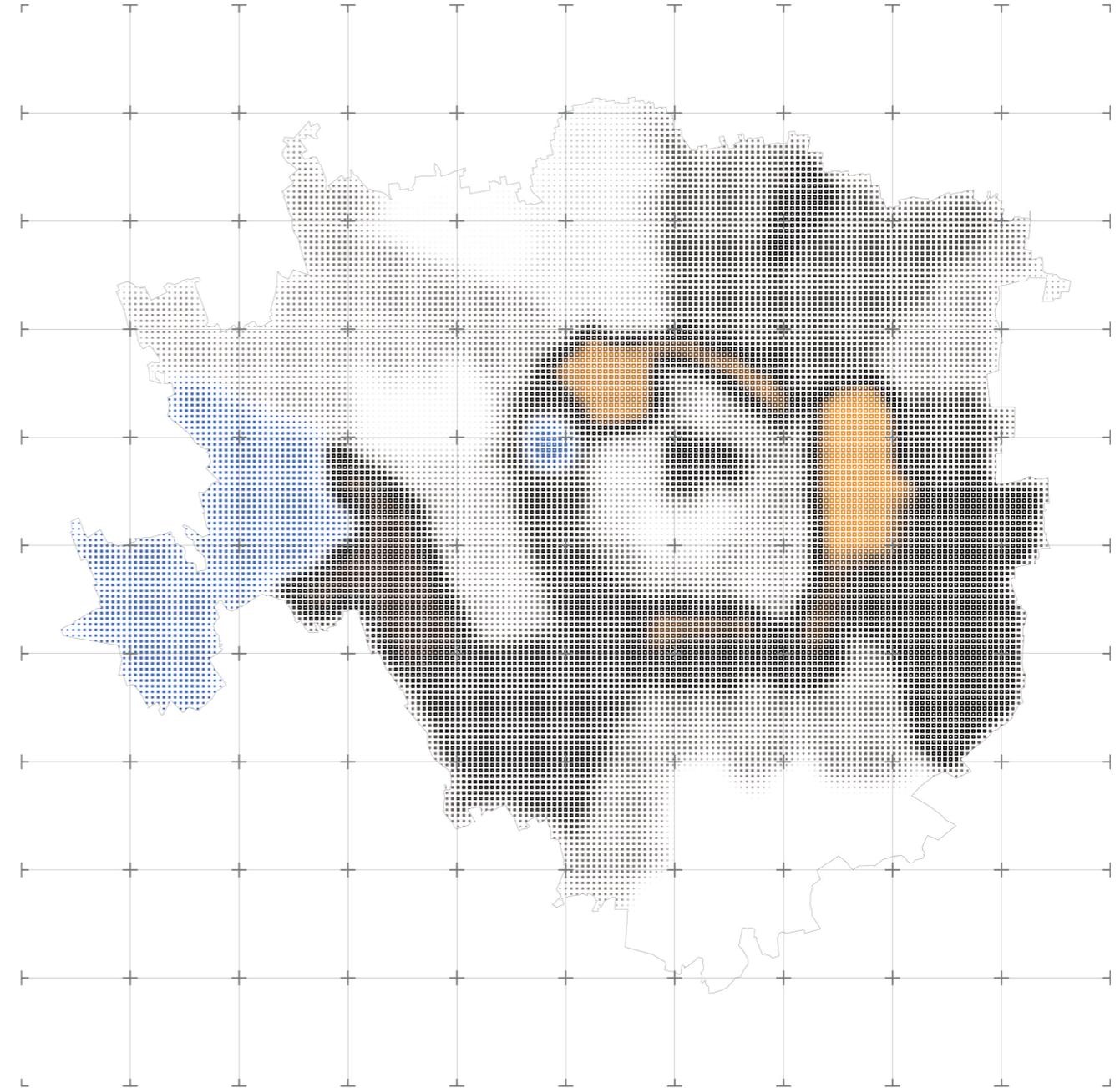


Vendita (2022)



1.619 ||| 12.325 €/m<sup>2</sup>

Variazione vendita (2015-2022)



-2,8 ||| 42,6 %

## 2.2.4 Costo degli affitti su zone OMI

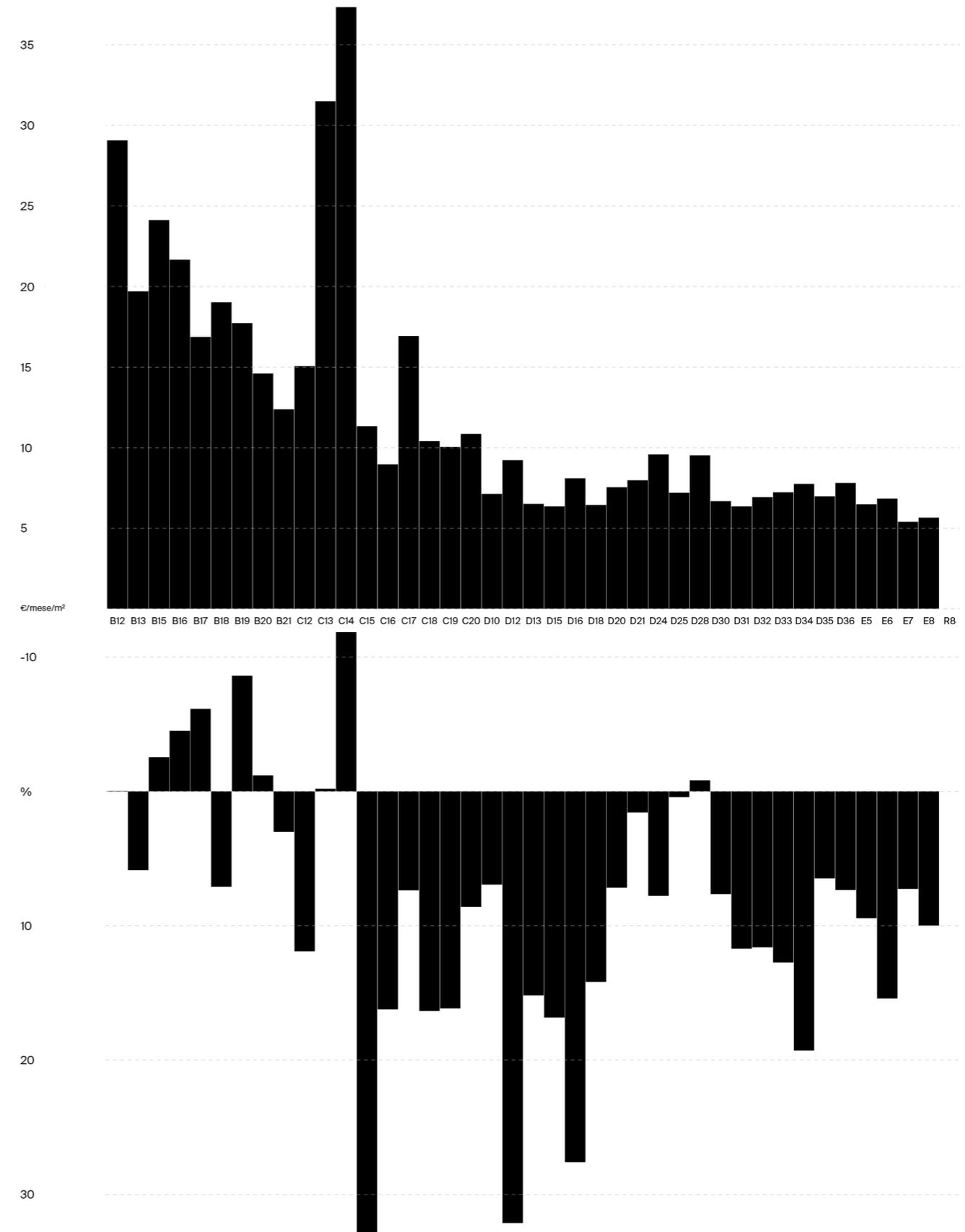
La geografia dei prezzi di locazione dell'edilizia residenziale in città è quasi sovrapponibile a quella della vendita, presentando un costo medio in città di 12€/m<sup>2</sup>/mese.

Infatti, partendo dalle aree centrali di Duomo e Brera dove la locazione si aggira attorno ai 25 €/m<sup>2</sup>/mese, si passa ad un valore di circa 10-15 €/m<sup>2</sup>/mese nelle aree semicentrali, e a un prezzo di 9-6 €/m<sup>2</sup>/mese nelle zone più periferiche. Come eccezione di questo decremento verso l'esterno, ci sono anche per la locazione le aree di Porta Nuova e City Life, dove troviamo i prezzi più alti di tutta la città, rispettivamente 37 e 31€/m<sup>2</sup>/mese.

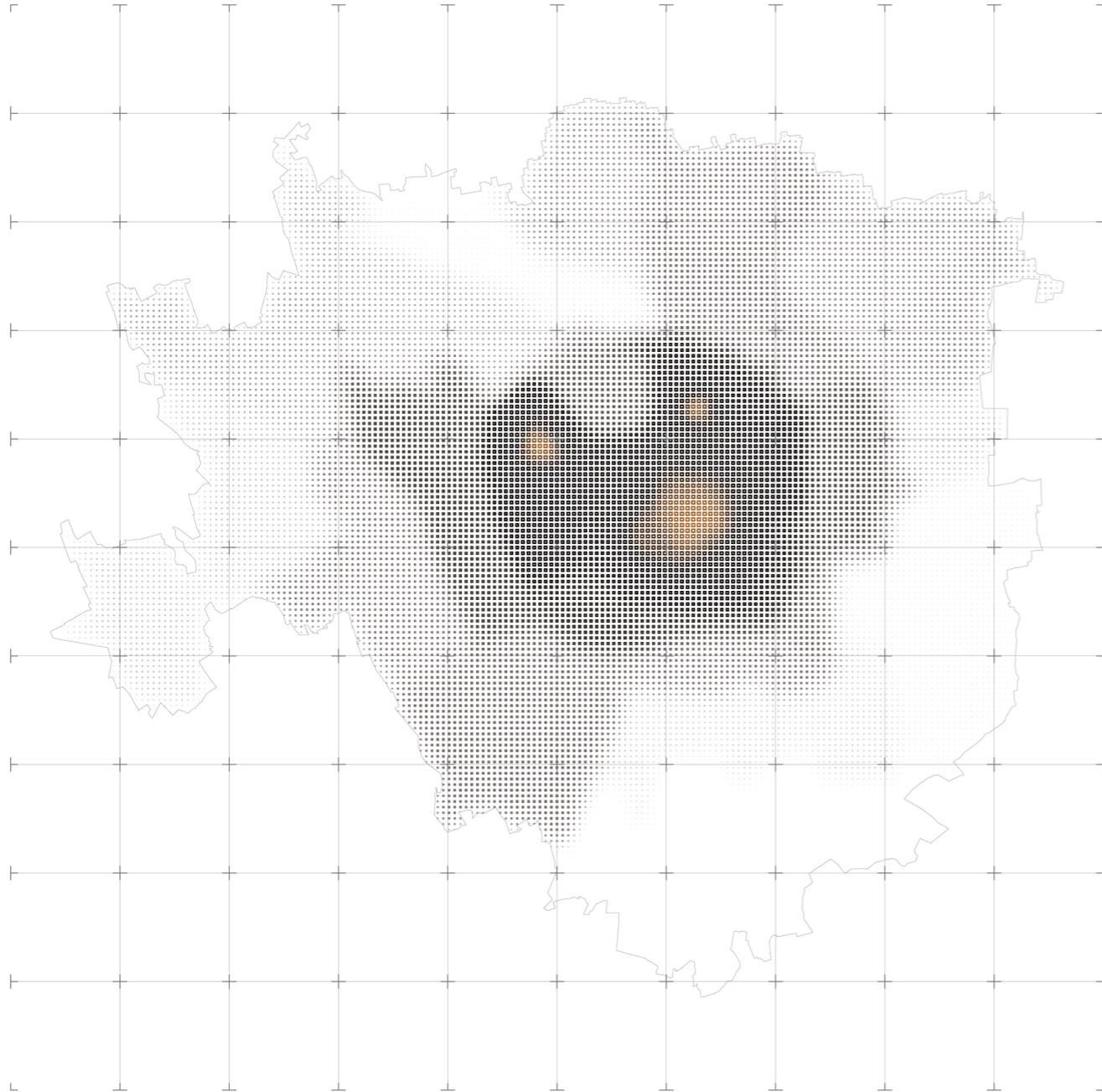
Anche per le variazioni avute tra il 2015 e il 2022, è possibile leggere una quasi sovrapposizione tra i prezzi di locazione e vendita, nonostante qui l'incremento medio è stato invece poco sotto il 6%.

Questo dato infatti è mitigato dal fatto che non solo le aree già citate prima hanno subito un deprezzamento, ma anche quelle più centrali di Sant'Ambrogio, Brera e quelle poco più esterne di Parco Sempione, e di Porta Romana, Porta Vittoria, Porta Vigentina e Porta Romana, che si attestano a circa -7%. Anche qui, tra le aree che più sono cresciute in questo periodo, ritroviamo la fascia est di Loreto, Città Studi e Corsica con un incremento di circa il 30%, con una coda che più che salire verso nord-ovest, si estende verso le aree più ad est della città.

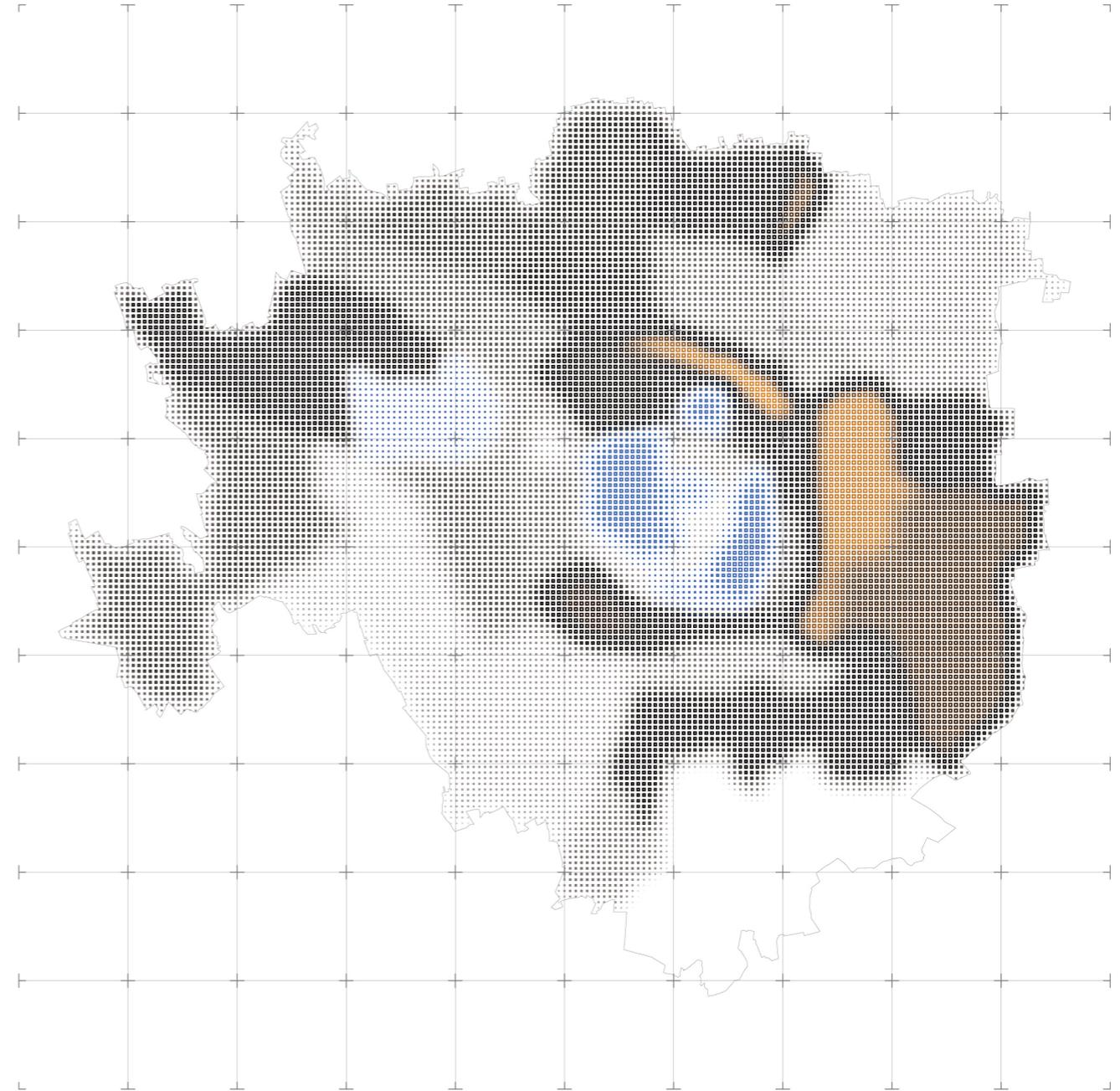
Prezzo degli affitti (2022) e variazione (2015-2022)



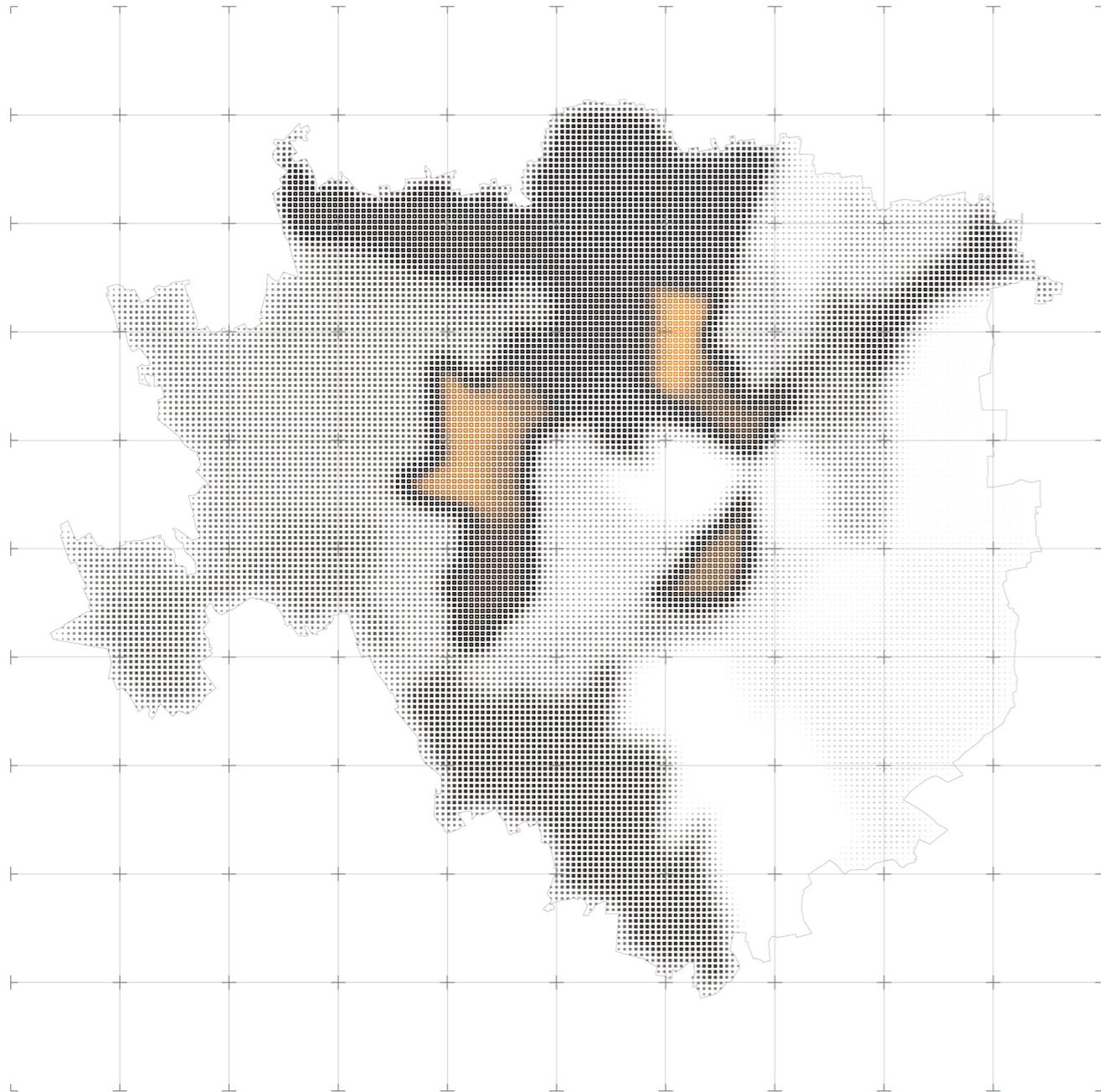
Fonte dati: Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari.



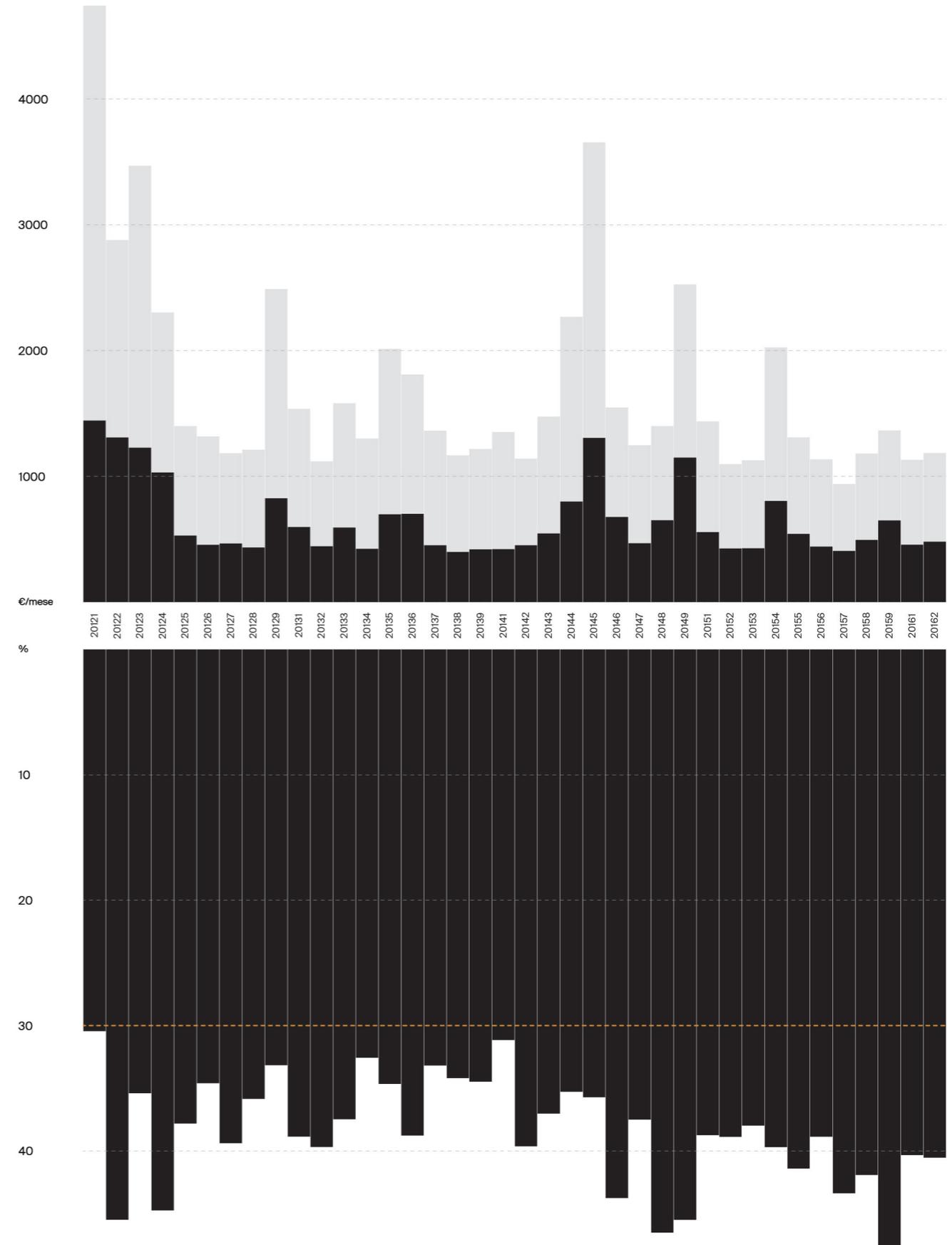
5,4 ||| 373 €/m²/mese

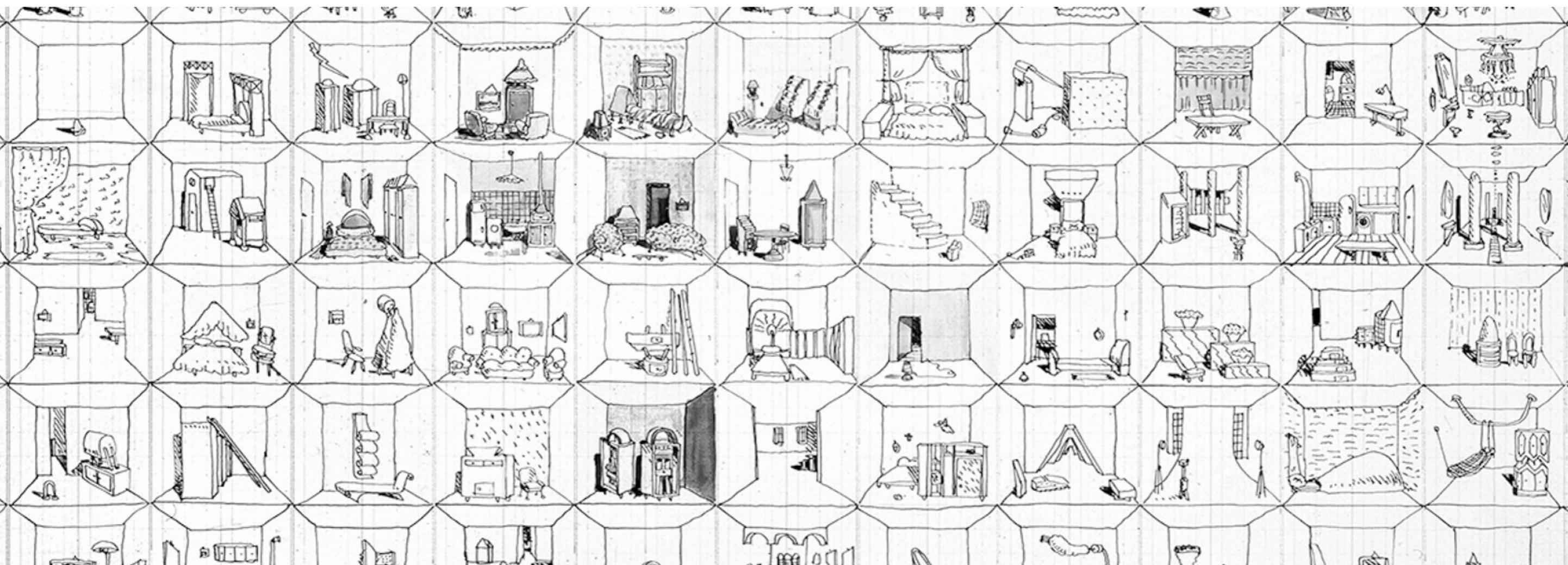


-11,9 ||| 32,9 %



\* L'incidenza dell'affitto sui redditi è calcolata ipotizzando una dimensione dell'alloggio pari a 70m<sup>2</sup>



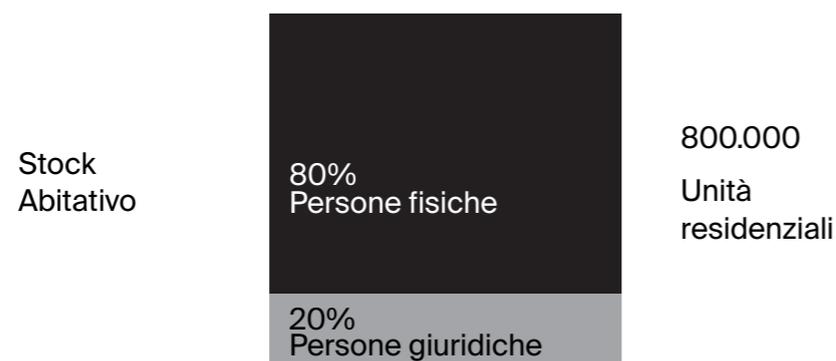


## 2.3 Servizi Abitativi

La città di Milano, a fronte delle molteplici espansioni, ad oggi città metropolitana occupa una superficie di circa 182km<sup>2</sup>.

All'interno di tale porzione di territorio il patrimonio edilizio ed in particolare le forme d'uso del patrimonio abitativo, sono sempre più variegate e poco si riflettono nella dicotomia pieno/vuoto che caratterizza l'ampio tema.<sup>1</sup>

L'offerta abitativa meneghina, si compone di uno stock abitativo quantitativamente pari a circa 800.000 unità, di cui 64.000 di proprietà del Comune di Milano e di Aler Milano, il quale viene gestito tramite MM S.p.A le varie forme di servizi abitativi quali Pubblici, Sociali e a canone sociale e/o convenzionato. Le restanti 160.000 unità di proprietà di persone giuridiche.



A partire dal periodo compreso tra gli anni sessanta e settanta, la politica d'incoraggiamento all'acquisto di una casa di proprietà ha portato gli italiani ad essere un "paese di proprietari"<sup>2</sup> realtà e condizioni, ad oggi, profondamente mutate.

La locazione, che si configurava come unica possibilità alternativa a chi non poteva permettersi l'acquisto dello "stabilizzatore sociale" quale la casa, ad oggi si configura come componente fondamentale all'interno della città contemporanea.

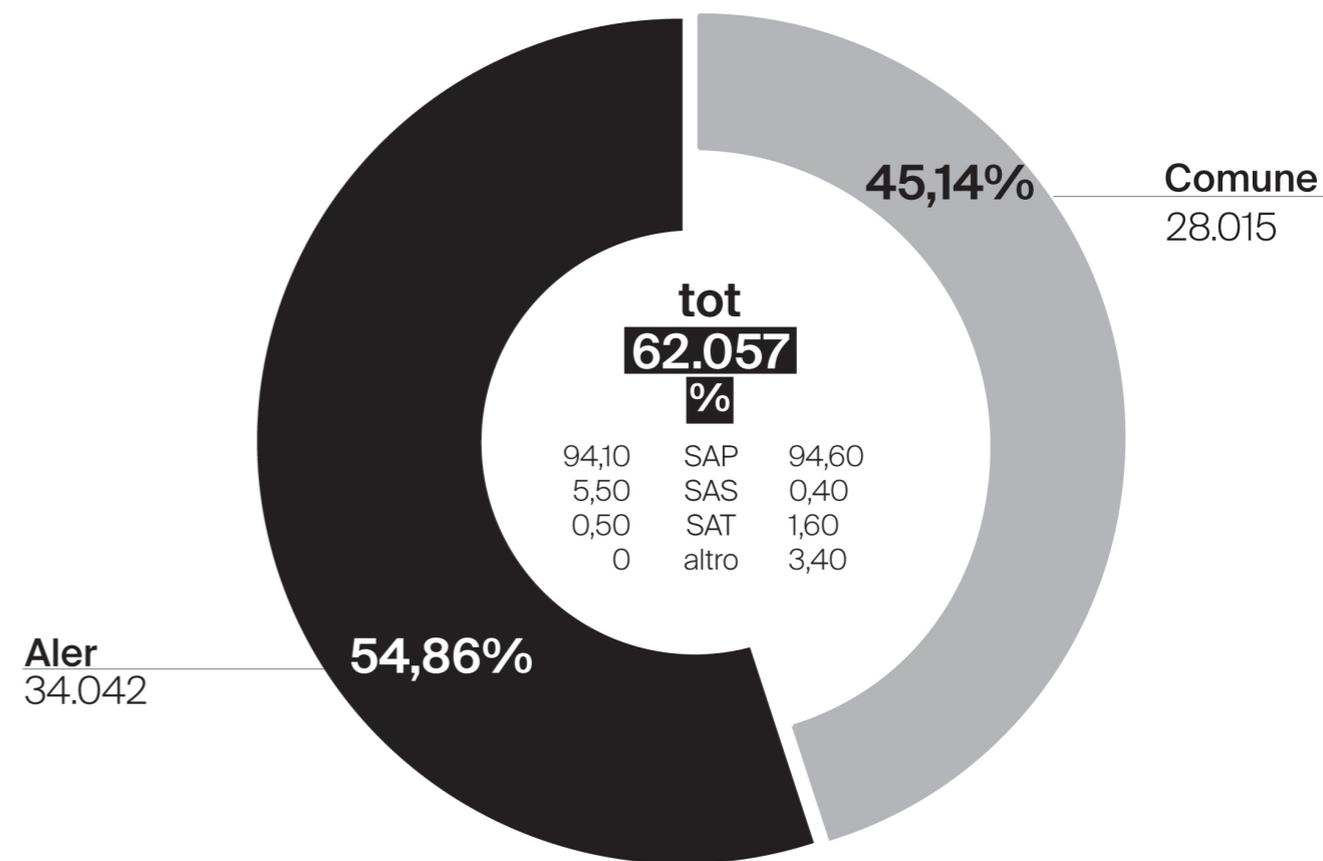
La possibilità della locazione, a livello numerico, è sfavorita poiché l'offerta di tale tipologia della città di Milano è pari soltanto al 20% sul totale dello stock abitativo e la maggior parte di essa è localizzata nel centro della città.

(1) Caramaschi, S. (2022). *Il verbo abitare non è all'infinito. Sull'utilizzo del patrimonio abitativo nella città contemporanea*. Crios Critic.

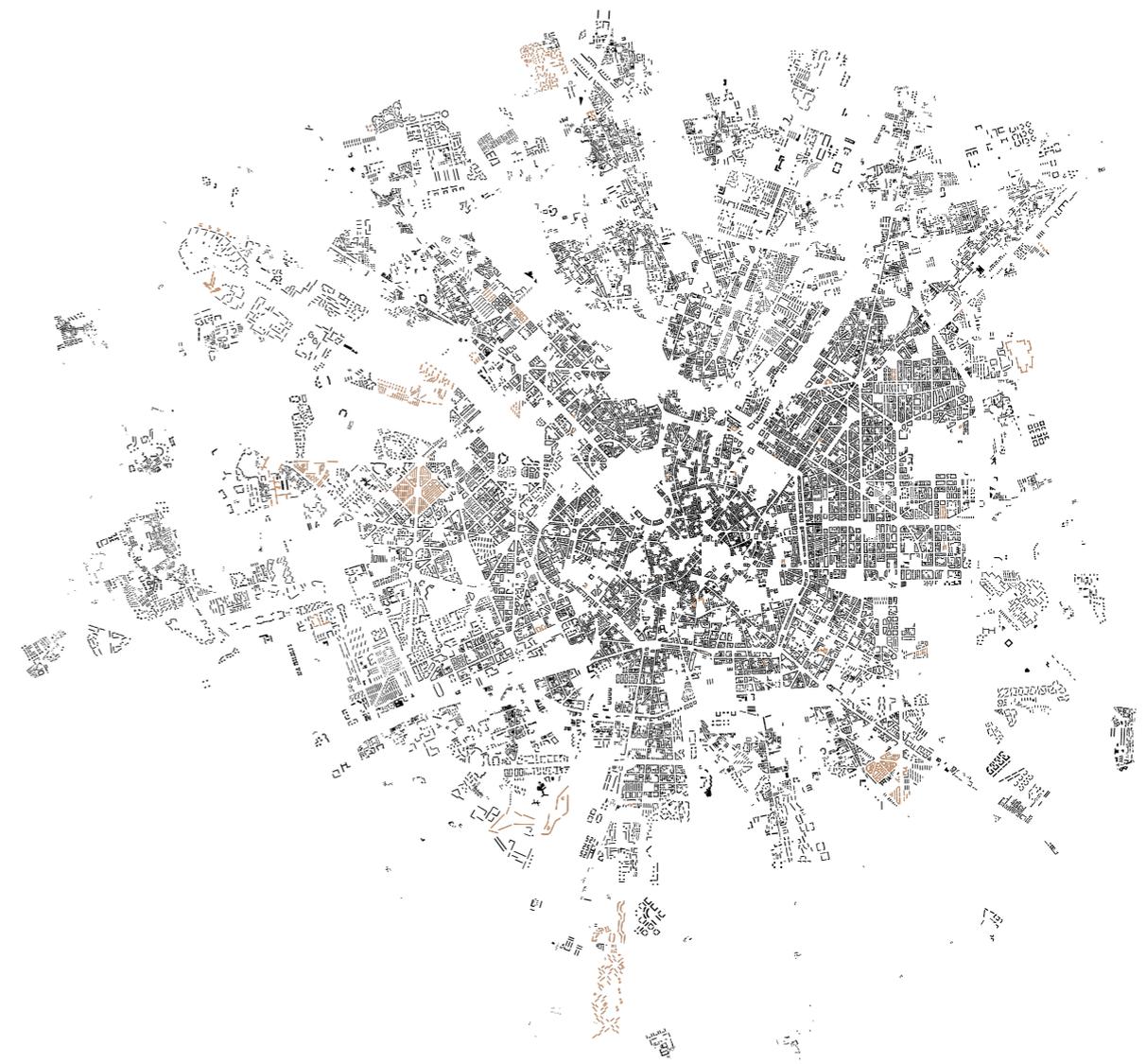
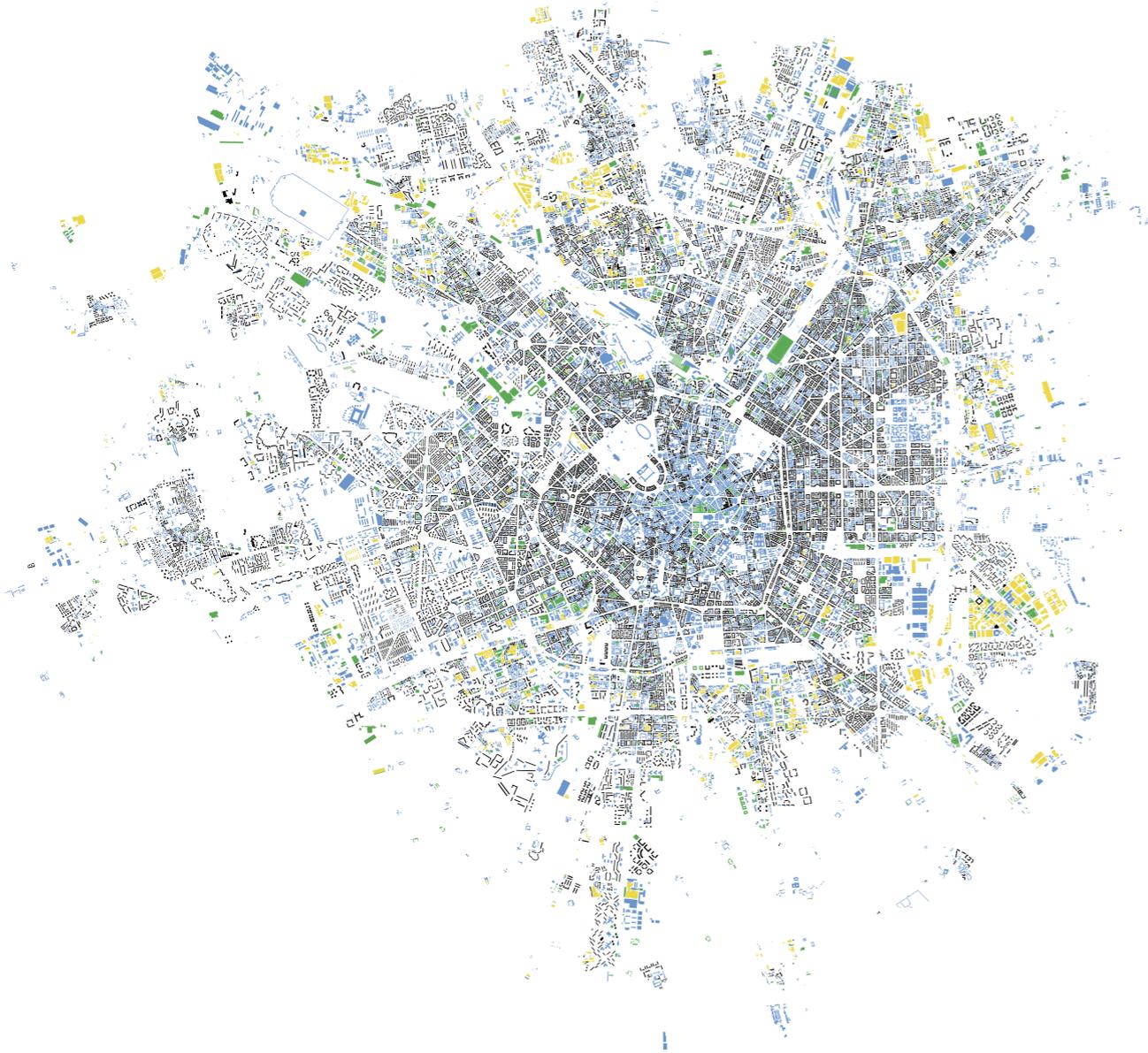
(2) Politecnico di Torino, Centro Interdipartimentale FULL. (2018). *Abitare oltre la proprietà*. Torino.

La città meneghina amplifica la difficoltà di accesso al sistema abitativo al contempo sia per l'acquisto che per la locazione e tra le motivazioni principali vi sono la proprietà privata di gran parte dello stock abitativo, ed il relativo incremento costante dei prezzi di mercato sia per l'acquisto che per la locazione.

Spazialità del territorio milanese all'interno del quale, i livelli quantitativi dell'offerta residenziale non possono essere scardinati da una riflessione sugli aspetti qualitativi.



Fonte dati: Comune di Milano, Milano-Abitare.  
Fonte dati: Aler Milano, patrimonio edilizio.



residenziale

terziario

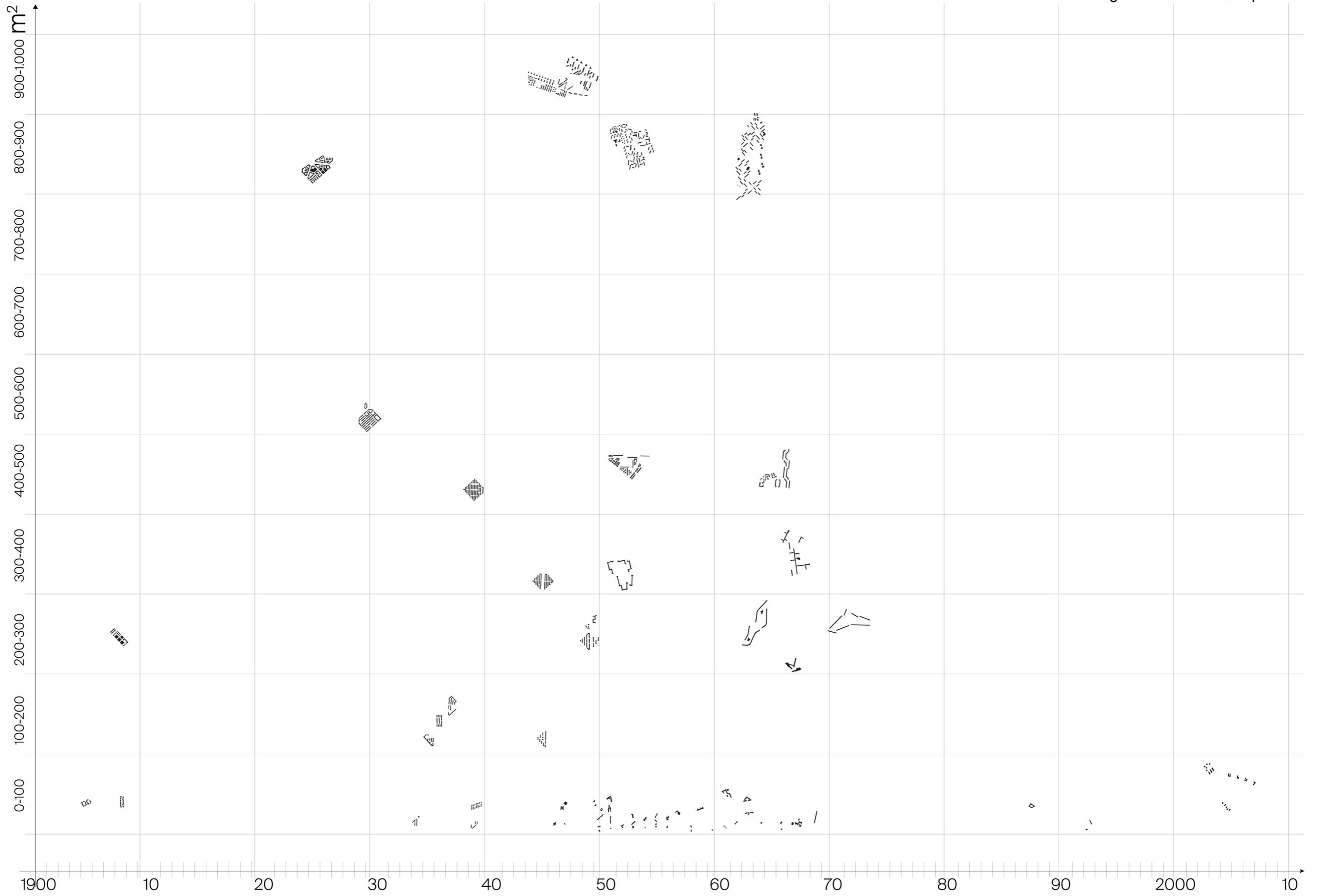
pubblico

industria

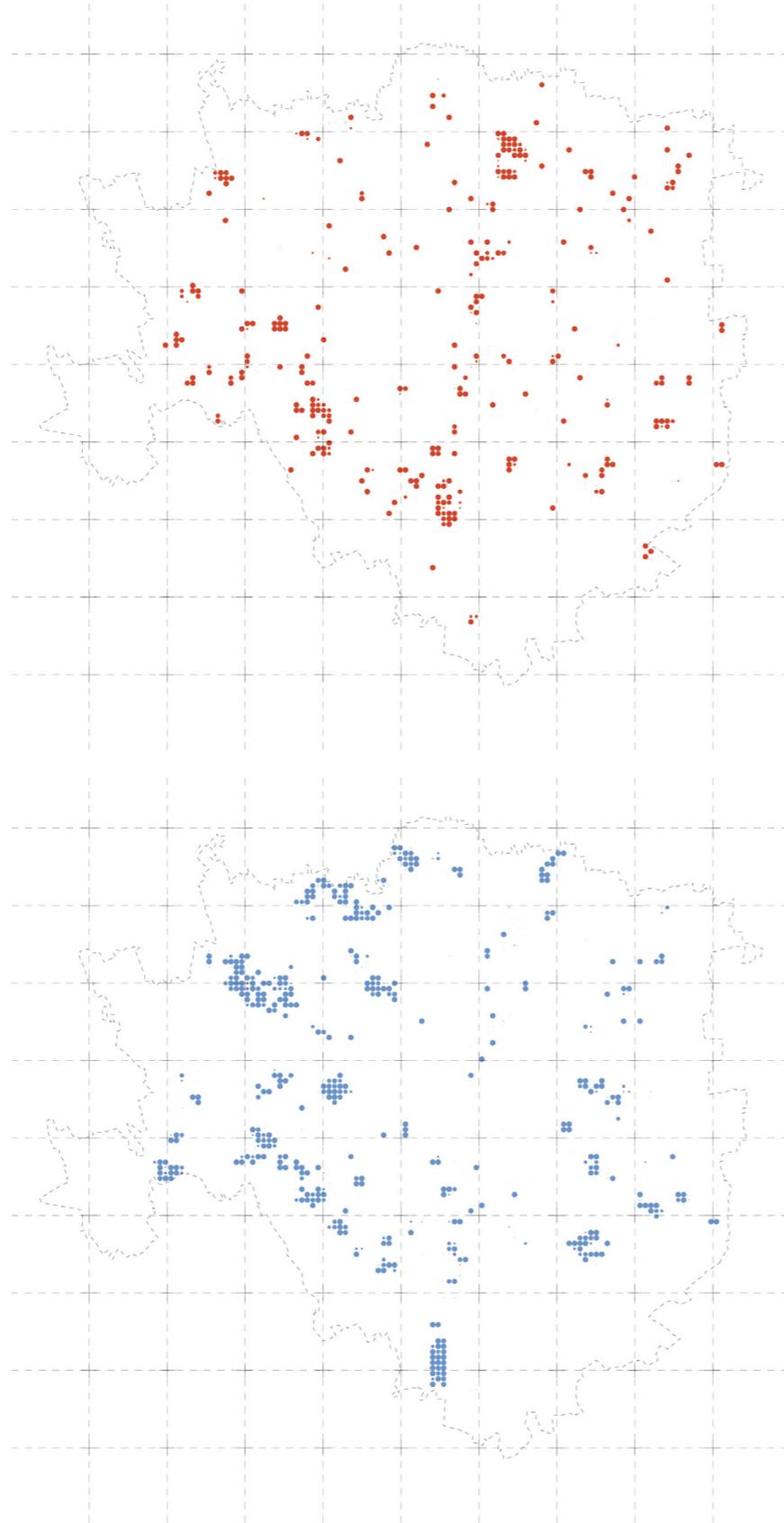
Ed. mista

Ed. pubblica

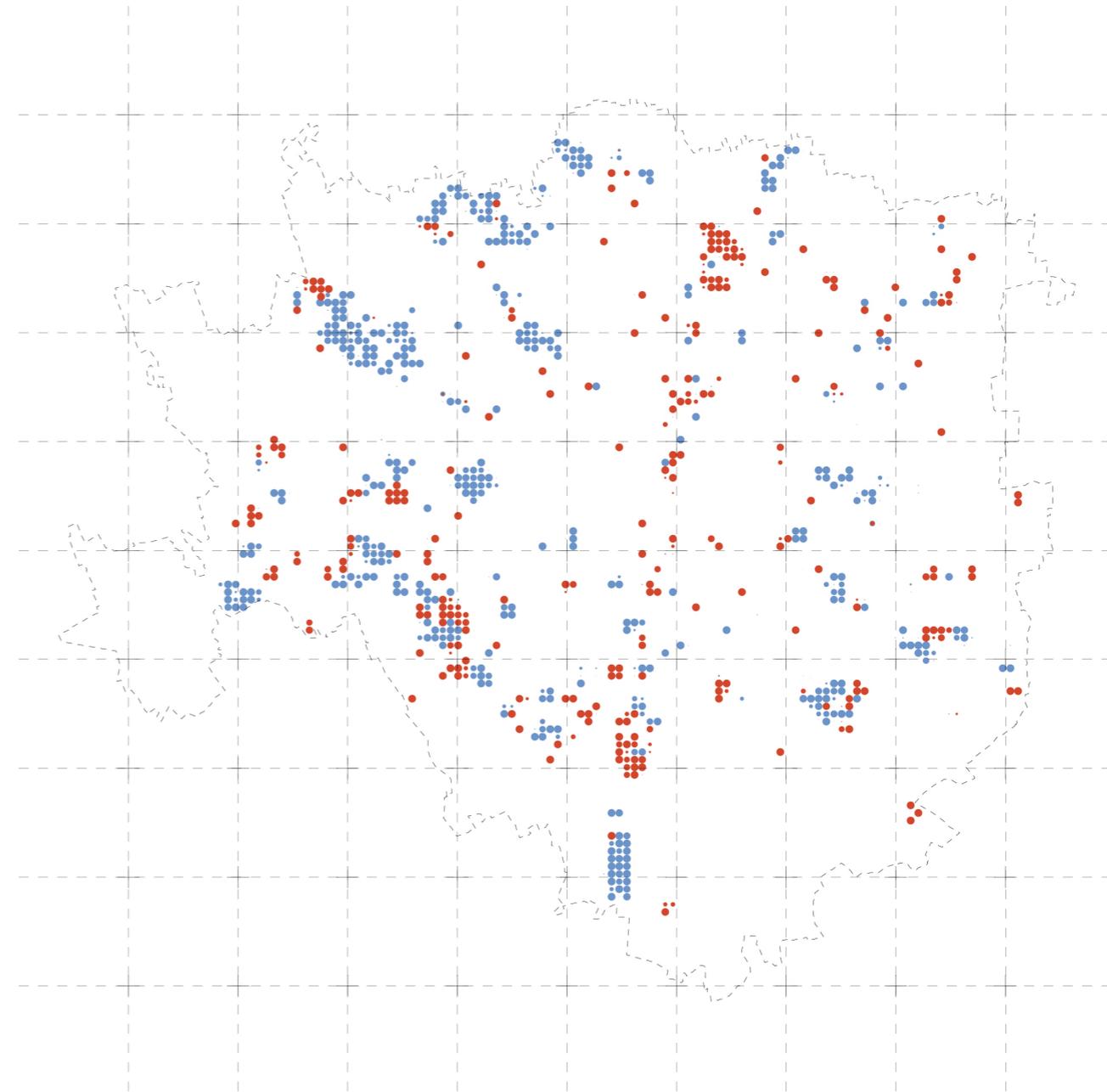
Fonte dati: Geofabrick, 2023.



# SAP (Servizi Abitativi Pubblici)

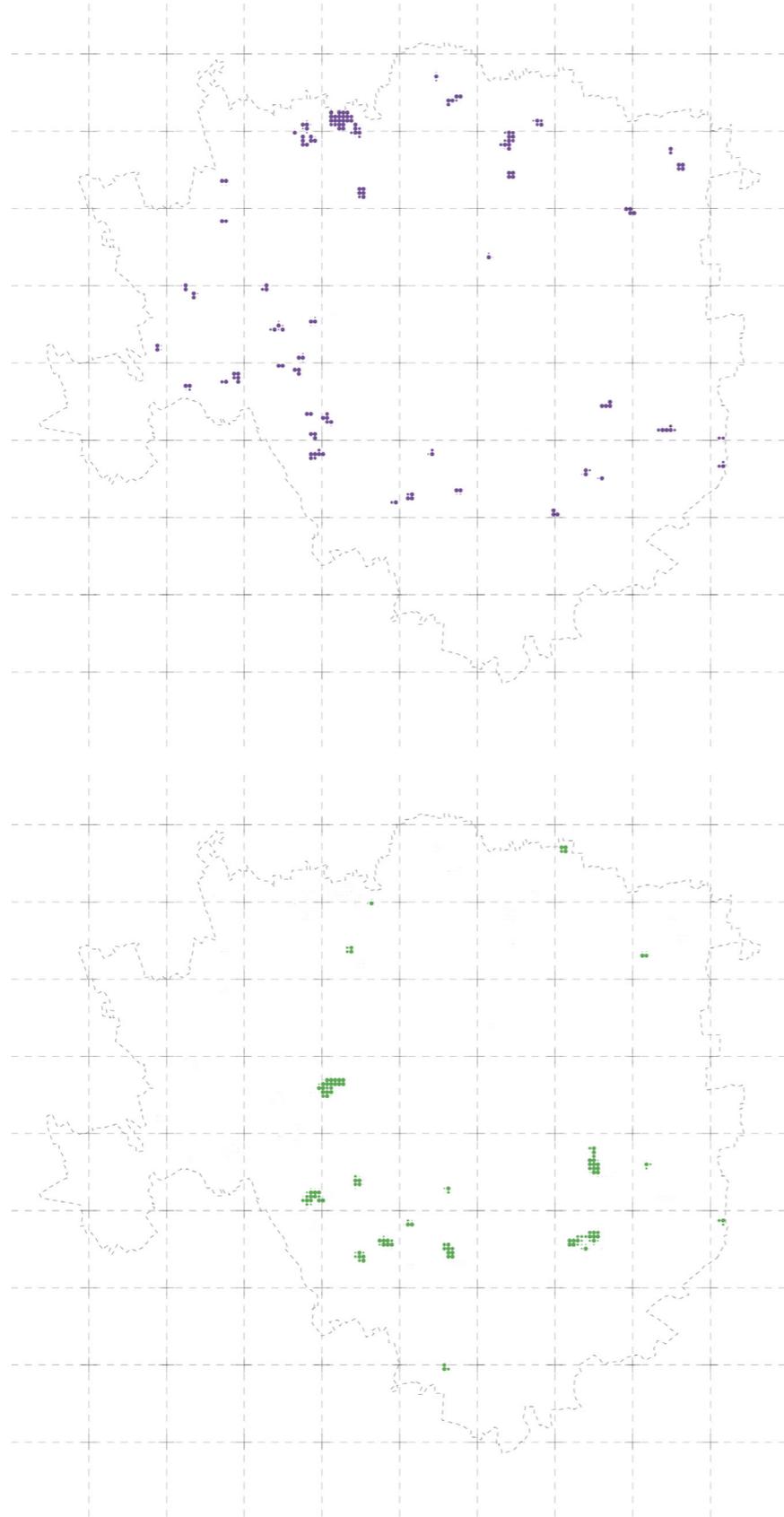


102



103

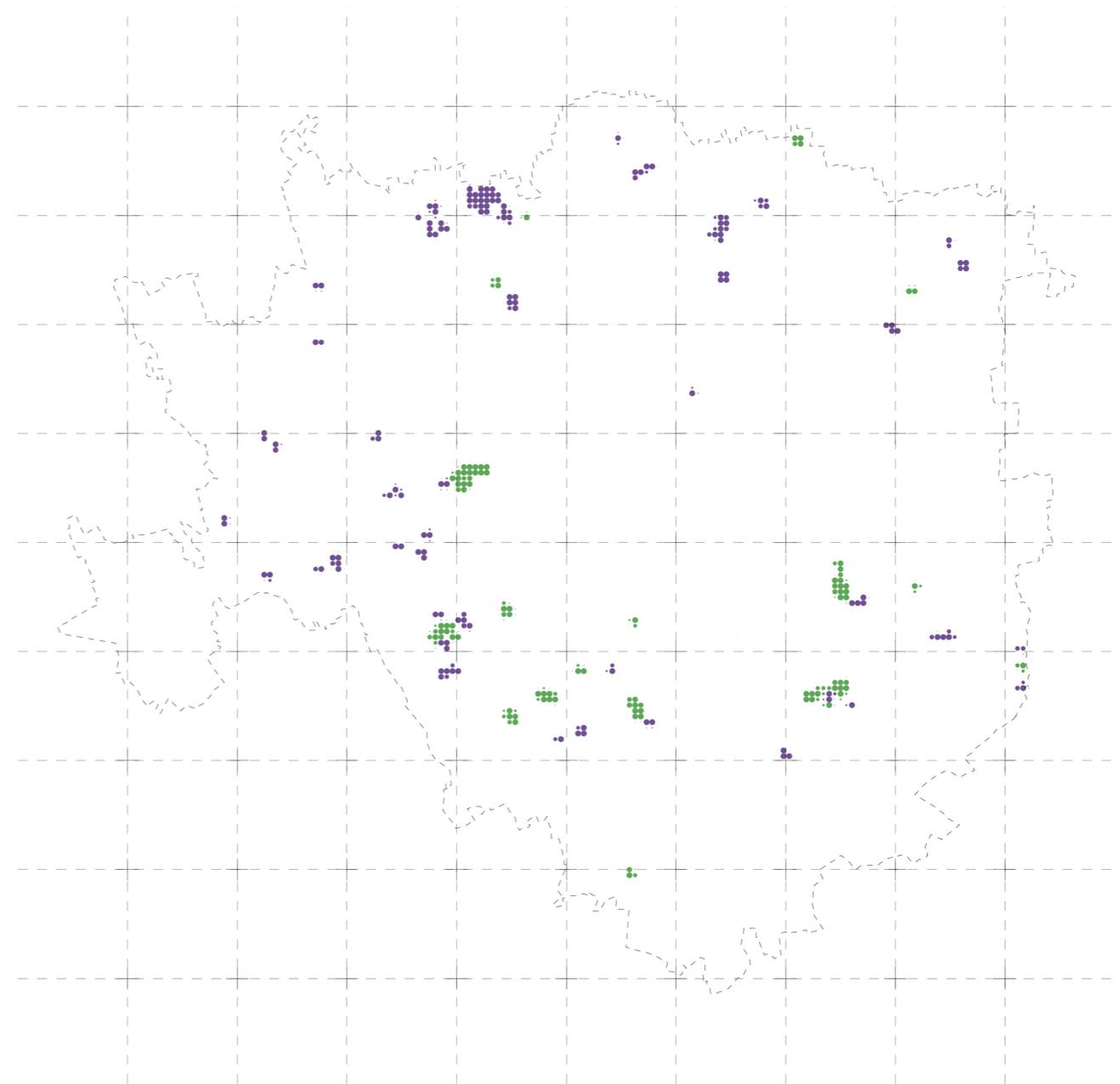
# SAT (Servizi Abitativi Transitori)



**Comune**  
Unità su tot 460  
1,60%

**Aler**  
Unità su tot 166  
0,50%

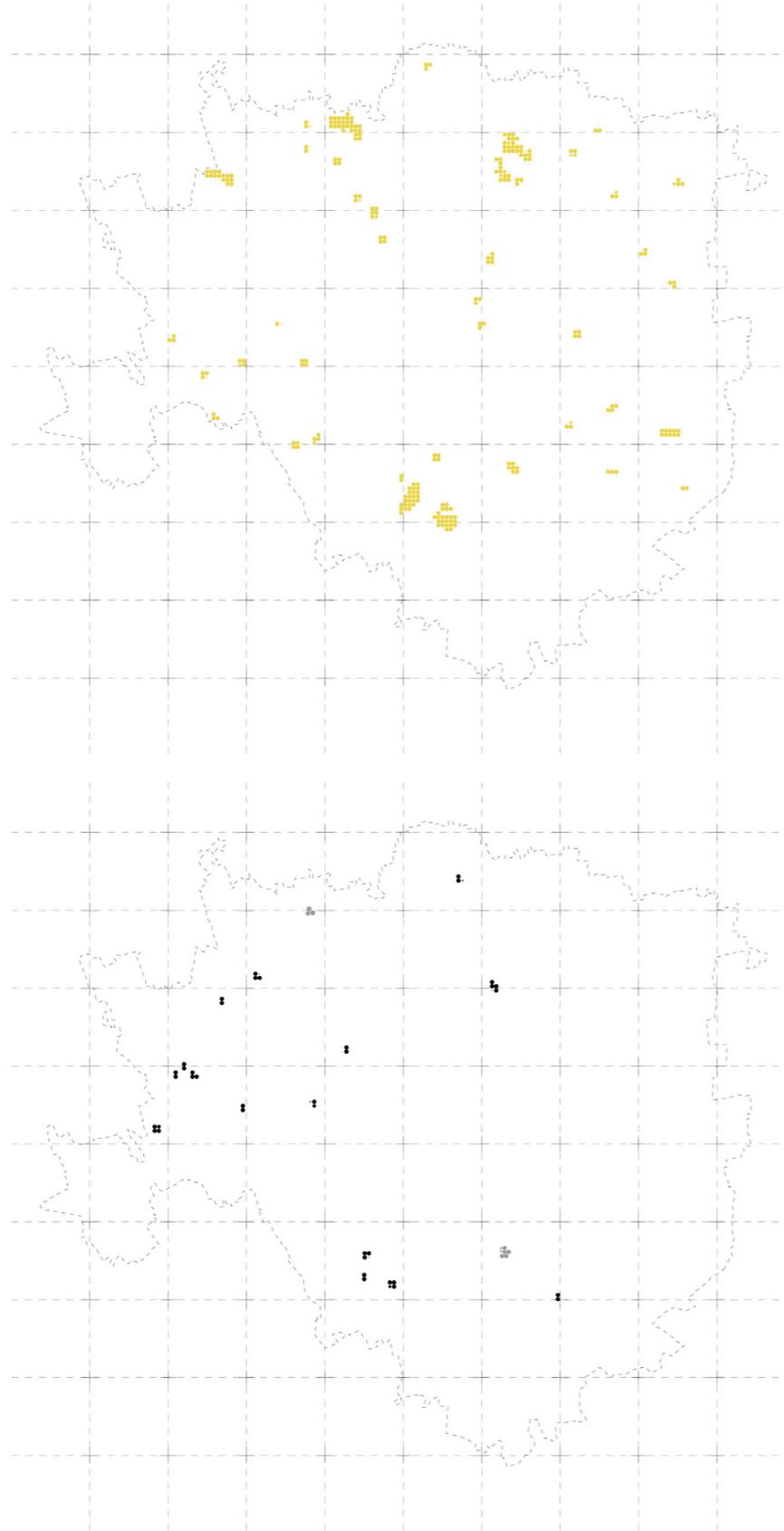
104



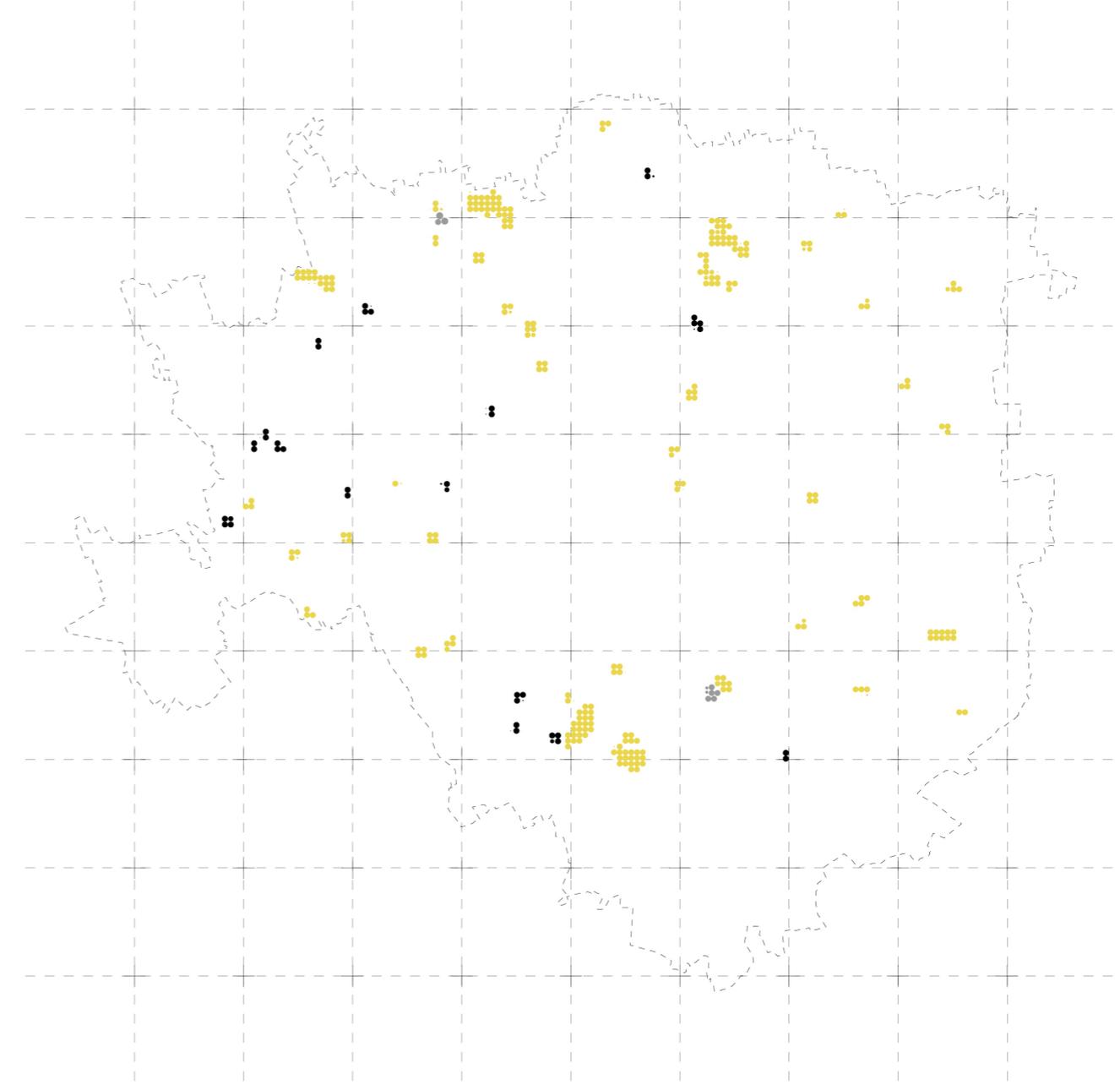
Unità su tot 626  
1,01%

105

# SAS (Servizi Abitativi Sociali)

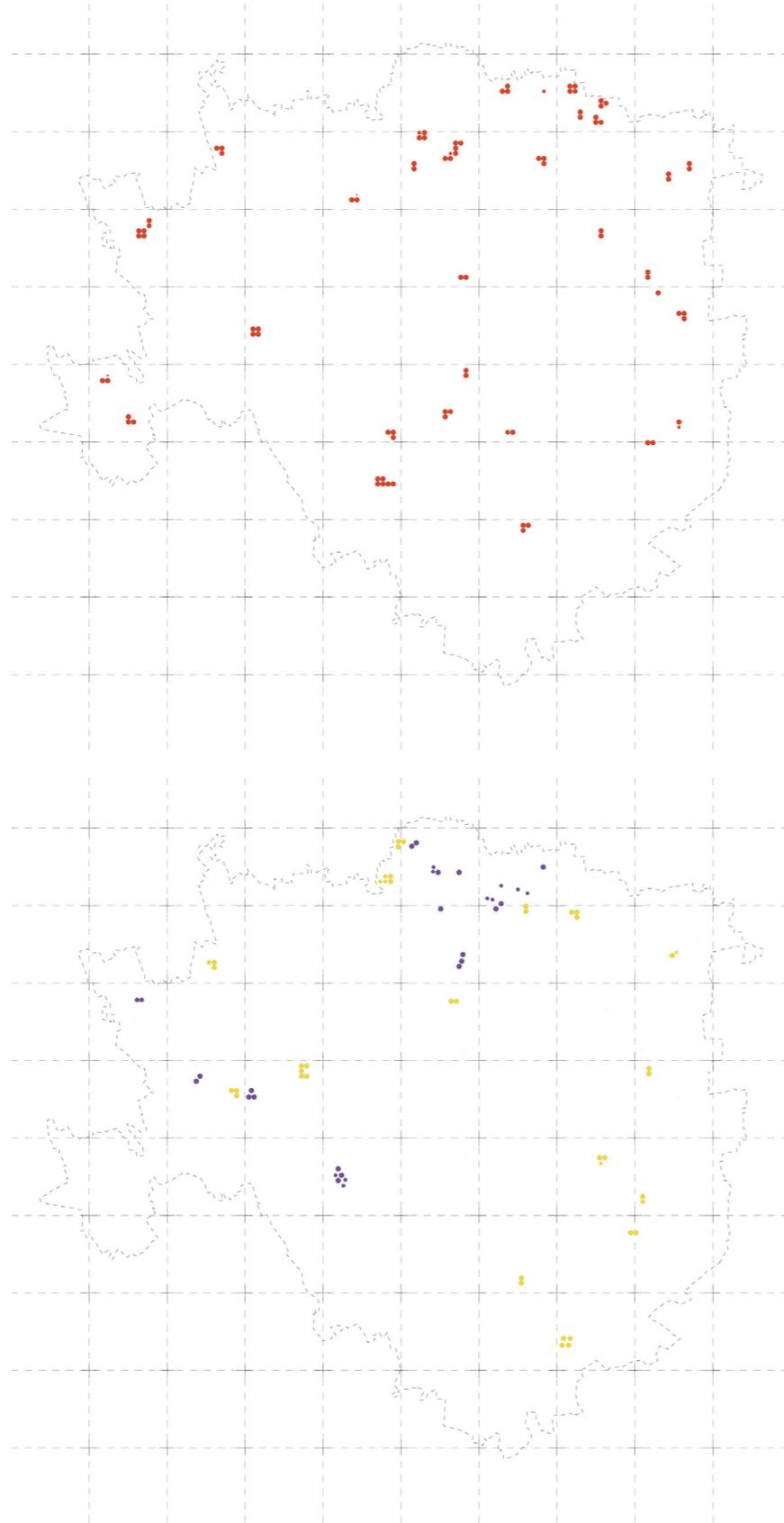


106



107

# Canone sociale/convenzionato (patrimonio immobiliare privato)

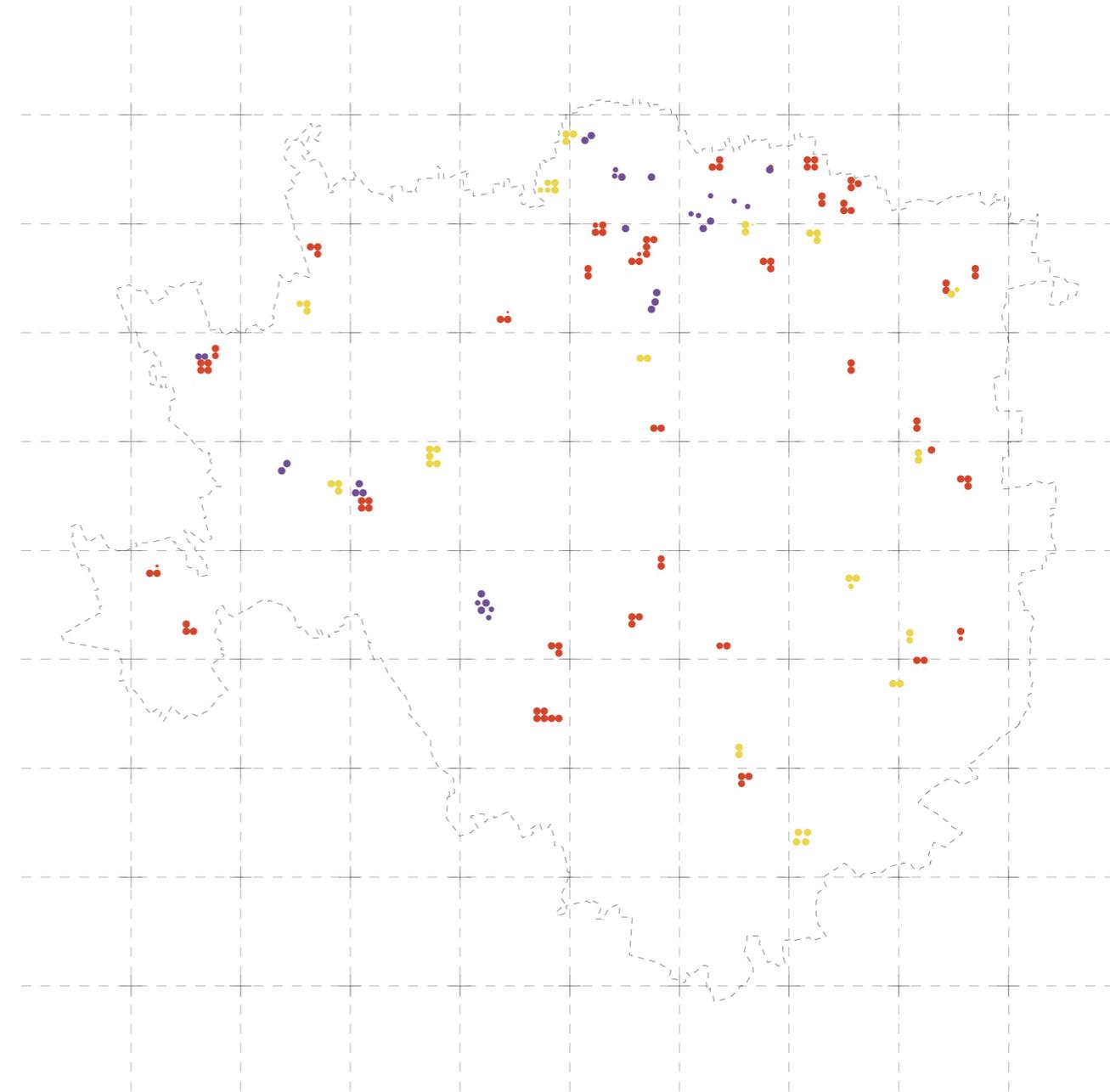


ERS Convenzionata

Privato + In previsione

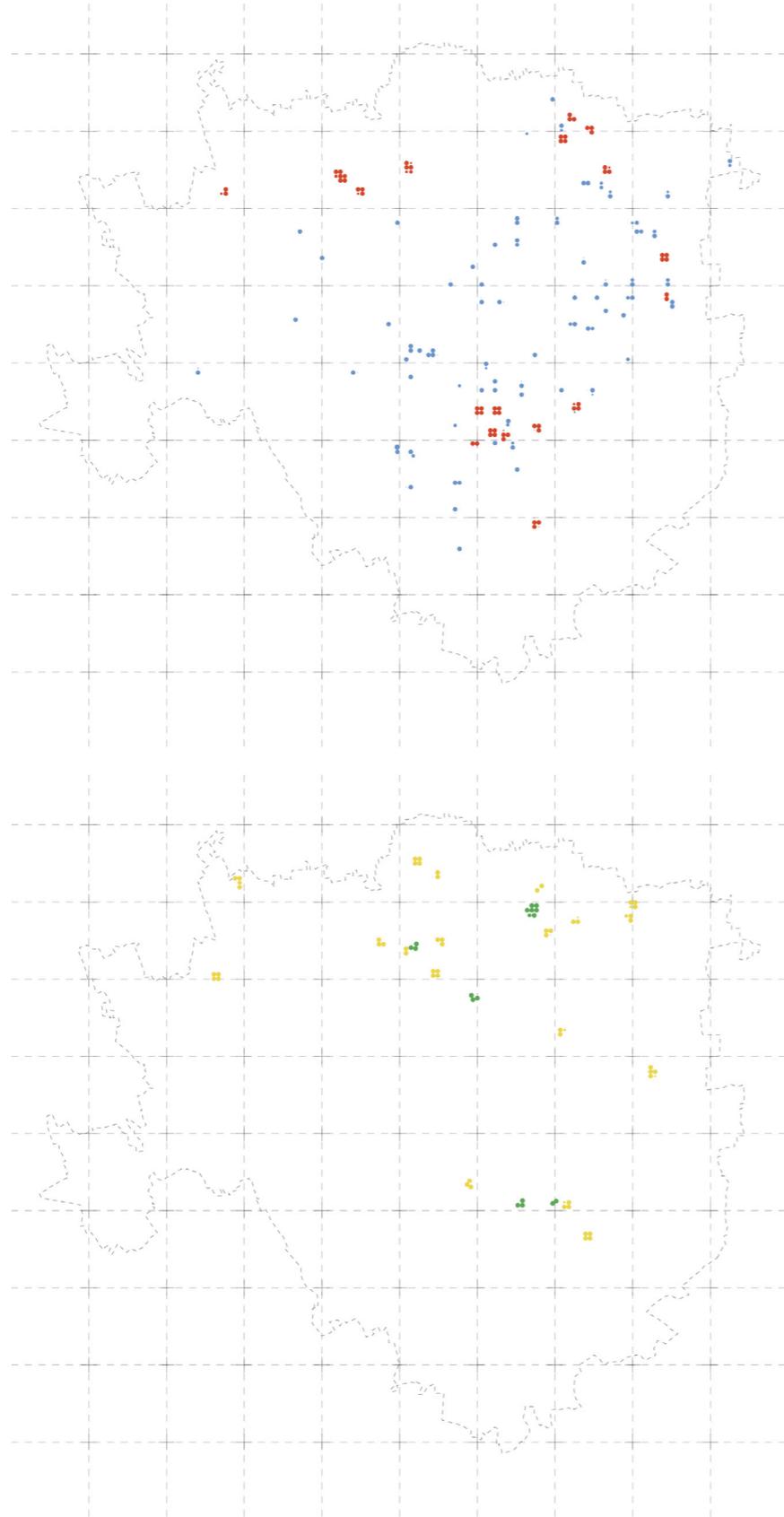
108

Unità 7.138



109

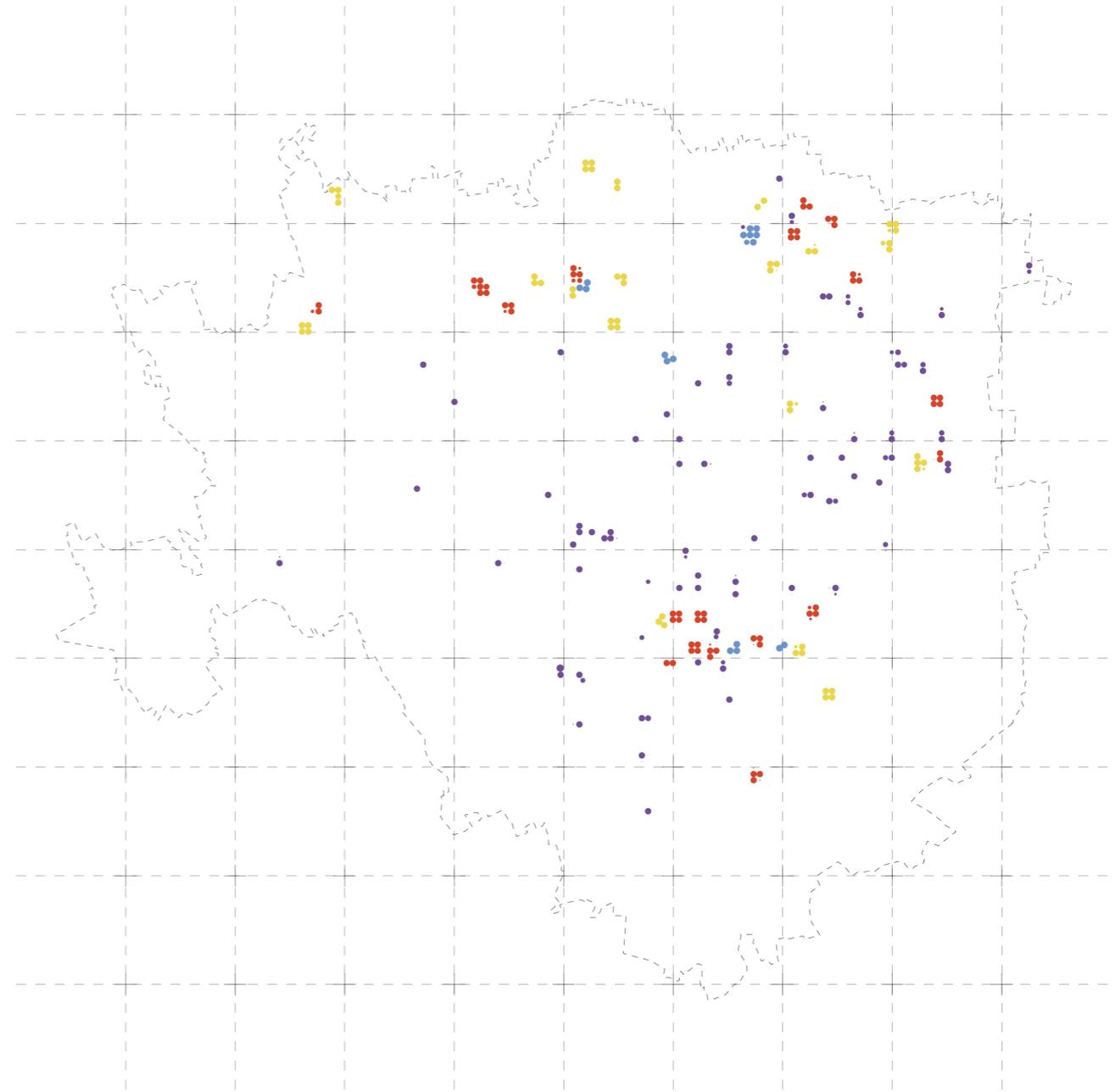
# Residenze Universitarie



Convenzionata +  
Non Convenzionata

In Costruzione +  
In previsione

110



Unità

26.355

111

# 2.4 GAP di mercato

Tra il 20 e il 22 marzo 2023, il Comune di Milano ha organizzato tre giornate di dibattito aperto sul tema della Casa a titolo "Forum dell'Abitare". In questa occasione, Nomisma ha pubblicato il secondo report dell'Osservatorio Milano Inclusiva,<sup>5</sup> un monitoraggio sul mercato immobiliare della città e dell'offerta abitativa pubblica e degli operatori di Edilizia Residenziale Sociale.

Al suo interno è presente un'analisi suddivisa in tre periodi che descrive quali sono i range di costo delle diverse tipologie di offerta di locazione presenti a Milano.

E' possibile notare come in poco più di due anni, l'unico range a non essere variato è quello dell'ERP (0-50 €/m<sup>2</sup>/anno).

Il range del canone di locazione sul libero mercato (considerando la tipologia di contratto 4+4) è passato da 120-190 €/m<sup>2</sup>/anno, a 150-290 €/m<sup>2</sup>/anno durante l'ultimo periodo di analisi.

I canoni delle ERS invece, per loro natura, si posizionano in una fascia intermedia tra i due, ma essendo più relazionati agli andamenti di mercato, sono aumentati durante il periodo di analisi.

Questi, infatti, sono passati da un minimo medio di 80 €/m<sup>2</sup>/anno a 120 nell'ultimo periodo. Dato che il Canone medio concordato (3+2) è una formula poco diffusa all'interno della città, si può affermare che attualmente in città vi è una larga fascia di prezzi che non trova offerta sul mercato della città.

Questo gap di mercato, in poco più di due anni, è cresciuto rapidamente da 50-80 €/m<sup>2</sup>/anno a 50-120 €/m<sup>2</sup>/anno.

Il dato allarmante che veniva registrato già nel primo report (pubblicato nel 2022 con analisi sul 2021) è che, se si considera un'abitazione di 70 mq e un'incidenza del 30% sul reddito, al gap di mercato del 2021 (50-80 €/mq/anno) corrispondevano 146.500 nuclei familiari in città, il 19,3% del totale.

Considerando l'allargarsi di questa fascia, fino a 120 €/m<sup>2</sup>/anno, possiamo desumere che il numero di questi nuclei sia aumentato molto, nuclei che corrispondono a capacità economiche tra i 970 e i 2300 €/mese.

**Il problema dell'abitare a Milano non riguarda più solo i ceti meno abbienti, ma anche il ceto medio che progressivamente viene espulso dalla città, con conseguente impoverimento del mix sociale.**

(5) Nomisma. (2023). Osservatorio Milano Inclusiva: Strumento conoscitivo a servizio della Città. Milano.

Fonte dati: Nomisma, Osservatorio Milano Inclusiva

## Canoni non coperti dall'offerta di mercato

### 2021

Canone medio sul libero mercato 4+4

Canone medio concordato 3+2

Canone medio "Abitare Milano"

Canone medio ERS

Canone medio ERP

50 80

### S1 2022

Canone medio sul libero mercato 4+4

Canone medio concordato 3+2  
(Scarsamente diffuso)

Canone medio ERS

Canone medio ERP

50 90

### S2 2022 + inizio 2023

Canone medio sul libero mercato 4+4

Canone medio concordato 3+2  
(Scarsamente diffuso)

Canone medio ERS

Canone medio ERP

50 120

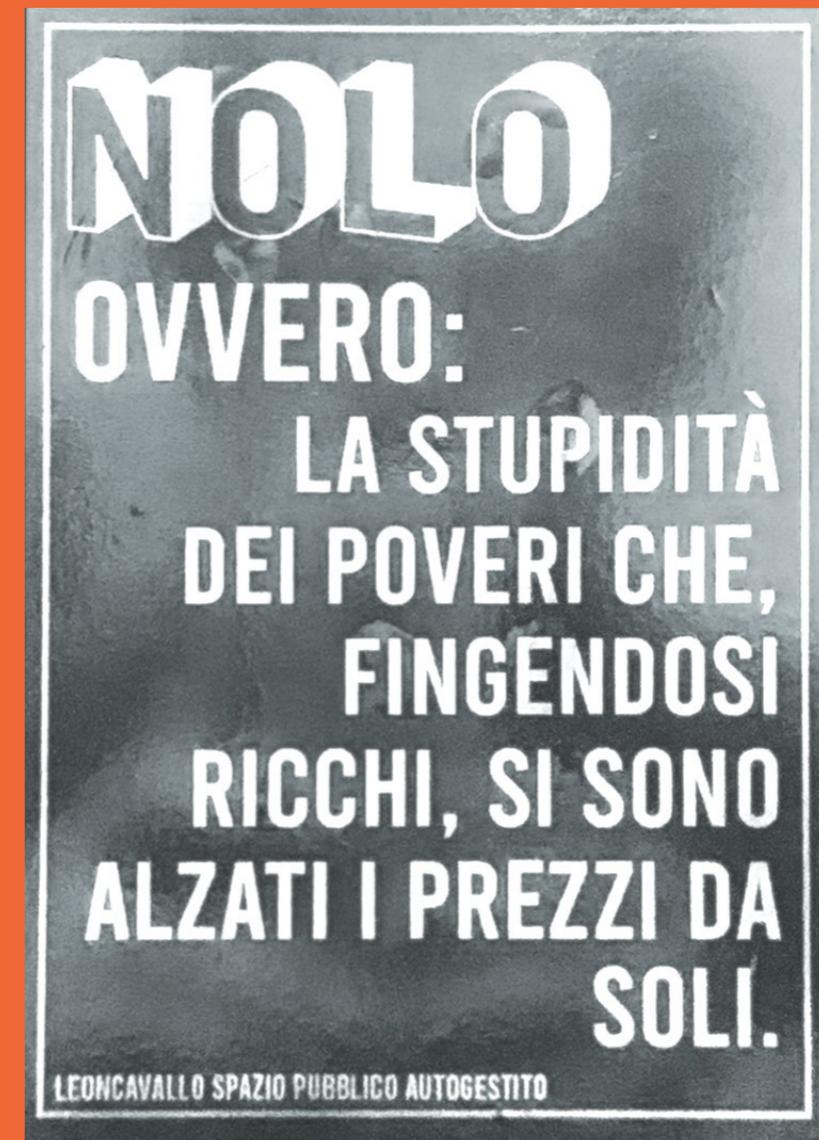
€/m<sup>2</sup>/anno

0 50 100 150 200 250

## 2.5 I tre quartieri

La ricerca demografica ed economica dell'abitare evidenzia le aree di **NoLo**, **Città Studi** e **Porta Venezia** come quelle in cui il prezzo sia di affitto che di vendita è cresciuto maggiormente negli ultimi anni, nonostante non siano state soggette a grandi interventi di rigenerazione urbana. Questo incremento dei prezzi è frutto della loro crescente attrattività, che però sta portando a importanti processi di sostituzione della popolazione.

Foto sticker: G. Biondillo  
<https://www.instagram.com/p/C1uFgvcQEJ/>



|           | Città | Tre quartieri |
|-----------|-------|---------------|
| Affitto:  | 5,8%  | 17,1%         |
| Vendita:  | 11,3% | 22,7%         |
| Turnover: | 8,5%  | 9,6%          |

03

Sviluppo  
della forma  
urbana

# 3.1 Dalle origini al secondo conflitto mondiale

## 3.1.1 Mediolanum

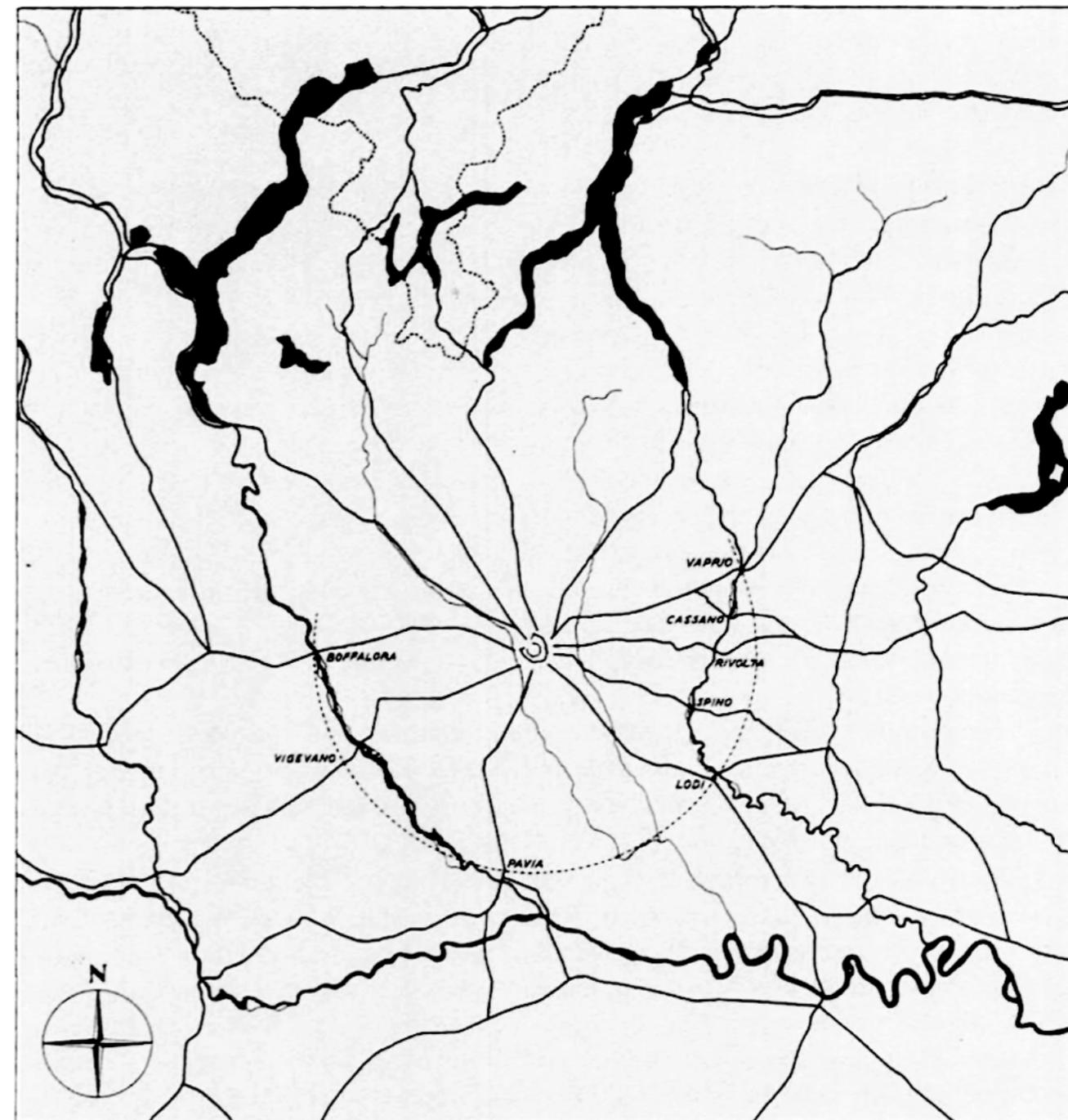
I raggi che da Milano si diradano all'interno della più vasta area del territorio lombardo, non sono più l'unico punto focale della "Milano centrica". La città è caratterizzata da divisioni non molto precise tra pianura umida a sud, territorio collinare a nord e "fascia centrale con pianura asciutta".<sup>1</sup>

Milano, sin dalla sua fondazione, è stata protetta da mura difensive, tre cinte che si sono susseguite nei secoli e che ne hanno caratterizzato la sua morfologia, la cinta romana, quella medievale e quella spagnola. Le ultime due, note come i "Bastioni di Milano", presentano ancora oggi tracce visibili, chiamate la "Cerchia dei Navigli" e i "Cerchia dei bastioni"; in particolare antiche mura spagnole che ad oggi indicano la circoscrizione. Le storiche configurazioni urbane sono rimaste tracce leggibili nel tempo, seppur all'interno di un territorio complesso, tanto per le loro dimensioni quanto per i materiali e i modelli di sviluppo, hanno fatto nascere nuove stratificazioni.

Ripercorrendo alcune delle vicende del secolo scorso, le attenzioni a livello urbanistico non sempre risultano lineari, lo sviluppo storico dell'espansione della città è stato anche definito "Intelligenza senza piano"<sup>2</sup> vicende permeate costantemente da un crescente sviluppo demografico, dove i residenti della ormai antica "Mediolanum" continuano a crescere tutt'oggi.

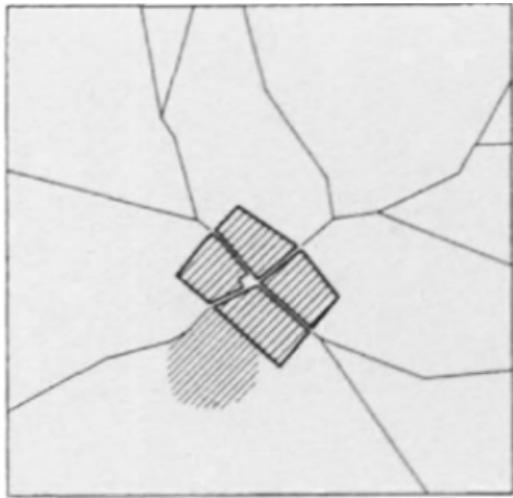
Alla pari di altre grandi città europee, ad oggi capitali, anche Milano nel corso dell'ottocento e del novecento è stata caratterizzata da grandi rinnovamenti e trasformazioni urbane, dove sia le rapide trasformazioni di attività economiche che la continua crescita demografica furono alcuni dei sintomi che portarono all'esigenza di regolamentazioni per controllarne l'espansione.

De Finetti, G. (2002). *Milano. Costruzione di una città - "Il territorio milanese"* (pp. 4). Milano: Hoepli.

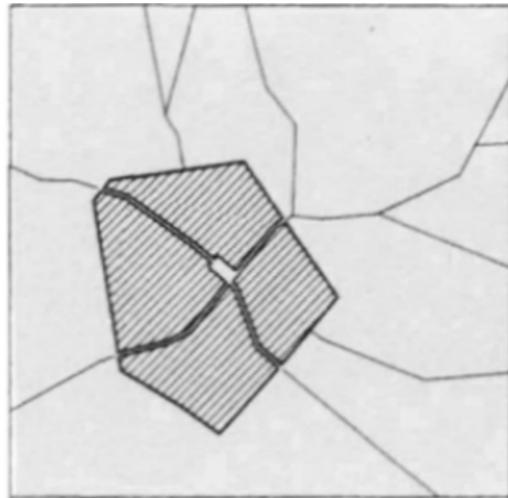


(1) Boeri, S., Lattanzi, A. (1993). *Il territorio che cambia. Ambienti, paesaggi e immagini della regione milanese*. Palermo: Abitare Segesta.

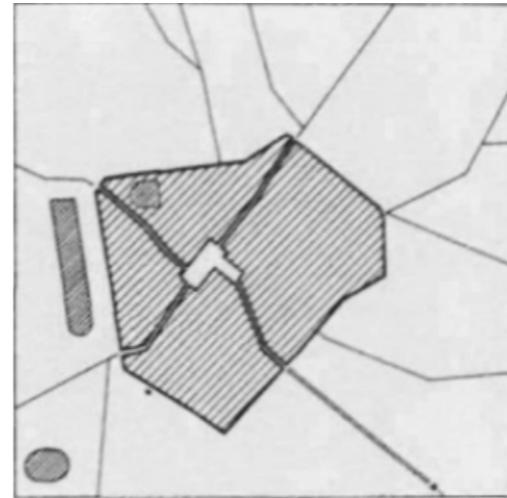
(2) Macchi Cassia, C., Orsini, M., Privilegio, N., Secchi, M. (2004). *XMilano*. Milano: Hoepli.



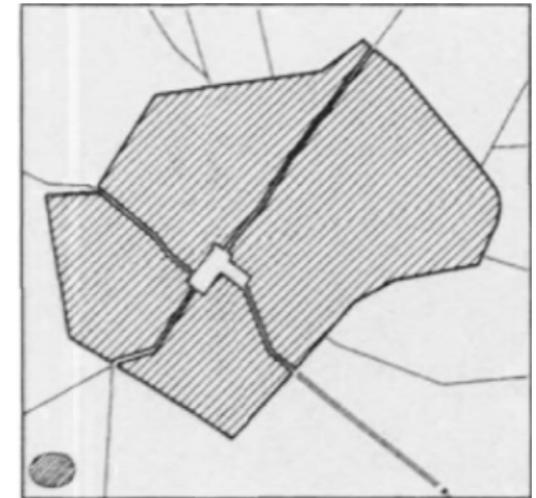
Castrum primitivo e borgo barbarico



La città pentagonale



La città esagonale



La città massimiana

### 3.1.2 Milano e l'Unità d'Italia

Nei primi anni dell'ottocento sino all'unità d'Italia, fu un periodo di grandi cambiamenti politici a cui seguirono molte trasformazioni ed espansioni della città.

A fronte dell'Unità Nazionale nel 1861, le capitali degli Stati preunitari come Milano presentavano strutture urbane non adatte al nuovo contesto politico e sociale, erano città nella quali vi era la necessità di introdurre servizi ed attrezzature pubbliche, ma anche costruire nuovi nuclei residenziali e produttivi.

Queste operazioni potevano compiersi grazie alla requisizione, da parte dello Stato, di proprietà ecclesiastiche che "liberano" spazio nei centri, ma anche dalla progressiva demolizione delle cinta murarie, non più utili a scopi difensivi già da tempo, che permettono una espansione delle città verso il territorio.<sup>3</sup>

Nei vent'anni successivi, all'Unità d'Italia, la città ha vissuto un grande incremento demografico, contando circa 18.000 nuovi abitanti all'interno delle antiche mura spagnole, e circa 61.000 nel suo circondario, con un incremento di popolazione circa del 31%.<sup>4</sup>

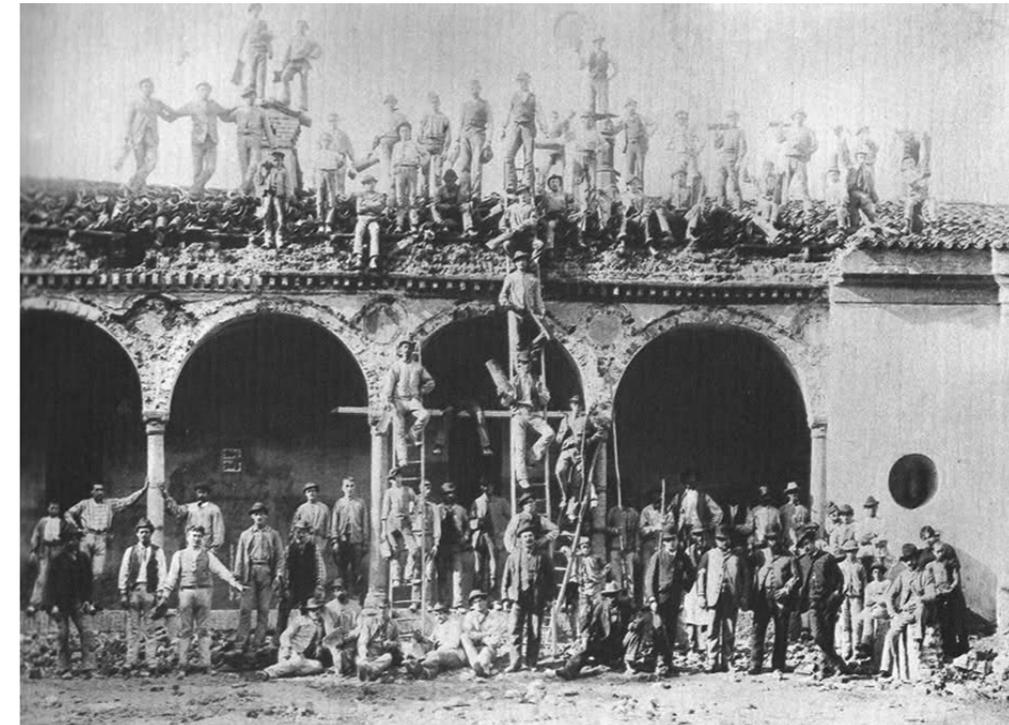
Nonostante questo però, all'interno del tessuto storico vi fu raramente la costruzione di nuovi complessi residenziali, le nuove case venivano costruite grazie alla sopraelevazione di edifici esistenti e all'occupazione delle corti interne, generando in alcuni casi un "incremento rilevante di densità abitativa".<sup>5</sup>

Fuori dalle mura invece, grazie alla fitta rete ferroviaria costruita tra gli anni '40 e gli anni '60, iniziarono a sorgere molti stabilimenti industriali i quali erano affiancati da nuove residenze operaie.

Queste aree esterne in crescita, oltre a godere della comodità infrastrutturale, beneficiavano di facilitazioni daziarie e fiscali, sollevando però la necessità di anettere all'interno dell'perimetro comunale, tutta l'area ad anello esterna che comprendeva anche i "Corpi Santi", in vista di una politica fiscale ed "urbanistica coordinata"<sup>6</sup> e ad interrogarsi sull'interdipendenza tra il centro.

Tra gli anni '60 ed '80 dell'ottocento vi furono grandi sistemazioni urbane, tra cui piazza della scala, oltre a nuove costruzioni come il cimitero monumentale (1860-1866) e l'edificazione dei lati dell'attuale Corso Buenos Aires.

Nel 1865 il nuovo Stato Unitario, con opportuna legge, fissò il diritto di precedenza dell'amministrazione pubblica l'acquisto di quelle aree ritenute di pubblica utilità, senza però redarre un piano capace di coordinare tutti gli interventi previsti dalla crescita della città.



(3) Cirinnà, S., Doti, G., Neri, M. L., (2011) *Architettura e città dell'Ottocento. Percorsi e protagonisti di una storia europea*. Roma: Carocci.

(4) Buzzi Donato, A. (1969). *Note sullo sviluppo di Milano negli ultimi cento anni*, Milano.

(5) Rossari, A., (1970). *Milano che si costruisce: i piani regolatori*. PAGEPress Publications.

(6) Testa, A., (2009) *Il significato e l'importanza della pianificazione urbanistica nello sviluppo della città*. Milano.

La demolizione del Lazzaretto : Colombo, M. (2018) *Milano nei secoli*. Milano: Ledizioni

### 3.1.3 Il Piano Angelo Fasana (1876)

Fonte: Milano, Civica Raccolta delle Stampe Achille Bertarelli

Negli anni '70 dell'ottocento l'idea di impostare un vero e proprio piano generale che governasse lo sviluppo della città, risultava tuttavia ancora troppo restrittiva. Così il Piano dell'Ing. Angelo Fasana del 1876 si tramutò in uno strumento senza valore legale, una sorta di traccia a cui riferirsi per collegare i singoli progetti privati che sarebbero sorti, di volta in volta, al di fuori delle mura. La scelta di non formulare un disegno definitivo ed unitario di espansione era anche il tentativo di non stimolare ulteriormente la crescita della città, favorirono uno sviluppo industriale più decentrato nel territorio, grazie al quale si sarebbero potute mantenere in certe aree delle "abitudini rurali" condotte:

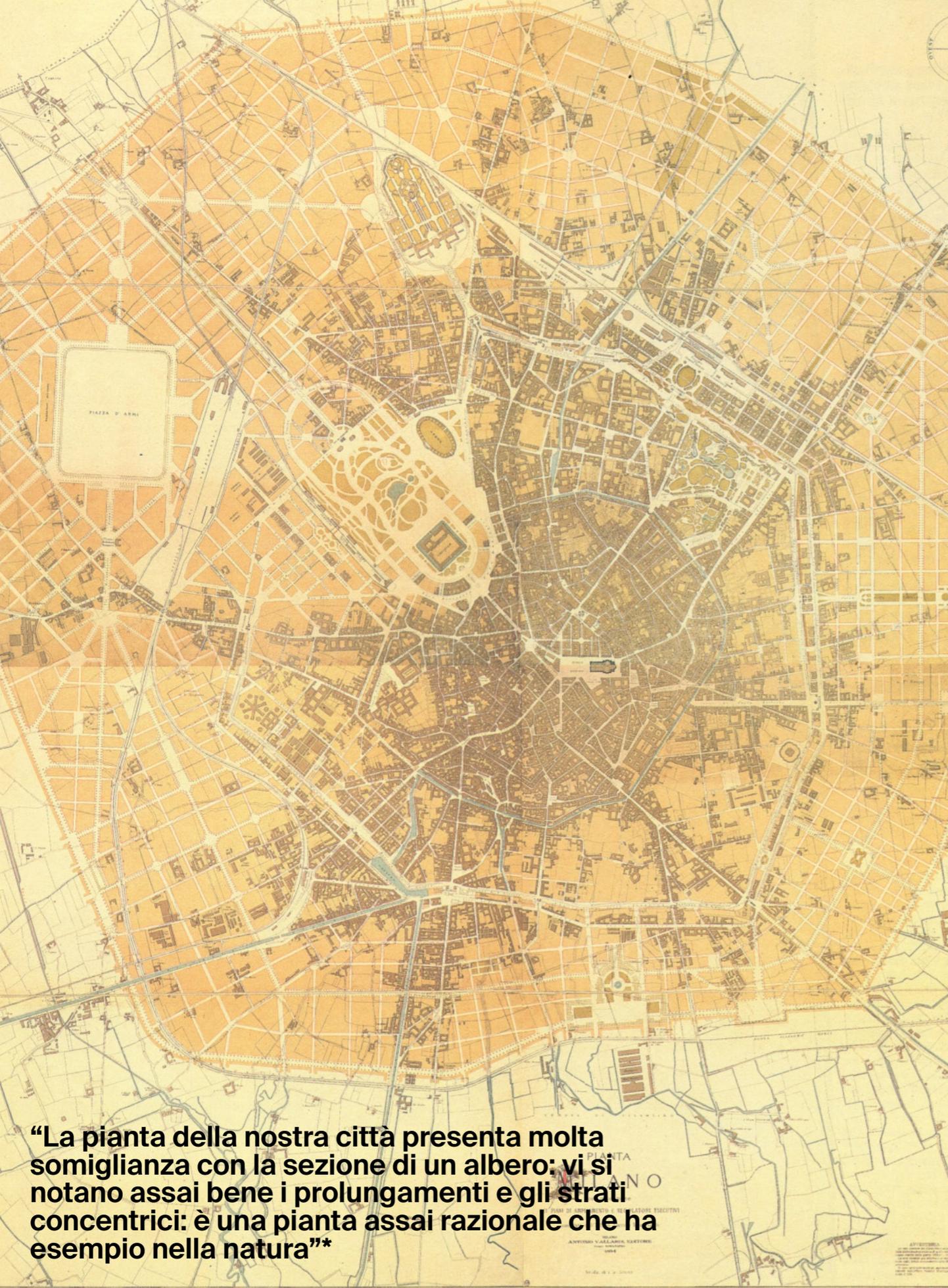
*"...dell'operaio-contadino, che abitava nei borghi della campagna, alternando il lavoro agricolo a quello industriale, (...) una figura sociale più tranquillizzante di quella del proletario inurbato e turbolento che si veniva affermando nei paesi di più antica industrializzazione."*\*

In questa visione infatti, il centro della città era concepito come il luogo del terziario e della residenza per il nuovo ceto impiegatizio e borghese, dove al massimo si sarebbero potute locare le piccole industrie di prodotti di alta qualità.

All'inizio degli anni '80 furono due gli eventi significativi che rivelarono il notevole cambio di scala nelle operazioni degli investitori immobiliari: le proposte di lottizzazione per il Lazzaretto e quelle dei nuovi quartieri in Piazza d'Armi e Piazza Castello. La prima fu approvata nel 1882 nell'impotenza dell'amministrazione davanti agli interessi immobiliari, che distrussero un sito da poco inserito nell'elenco dei musei nazionali per lasciar posto ad una densa maglia residenziale. Nonostante lo scandalo che questa operazione mosse in città, nel 1884 vennero proposti altri due interventi che puntavano, allo stesso modo, a massimizzare il profitto sfruttando al massimo il suolo grazie ad una fitta rete ortogonale di strade e nuove residenze. Portato all'attenzione nazionale, quest'ultimo caso, fece emergere l'inadeguatezza amministrativa e gli interessi privati che la giunta portava avanti, giungendo alle dimissioni di gran parte della giunta nello stesso anno.



\* Rossari, A., (1970). Milano che si costruisce: i piani regolatori. PAGEPress Publications.



**“La pianta della nostra città presenta molta somiglianza con la sezione di un albero: vi si notano assai bene i prolungamenti e gli strati concentrici: è una pianta assai razionale che ha esempio nella natura”\***

### 3.1.4 Il Piano Beruto (1884-1889)

Successivamente a Fasana, nel maggio del 1884, una nuova Giunta affida all'ingegnere comunale Cesare Beruto l'incarico per la stesura di una Piano Regolatore esteso a tutta la città, il primo in città ad avere valore legale. La prima versione non trovò approvazione dal consiglio dei lavori pubblici ed il comune chiese a Beruto la stesura di un nuovo piano che venne poi approvato nel 1889. Il compito era quello di trovare un equilibrio tra i tanti speculatori edilizi attratti dalle aree centrali della città ed il Comune, dando luogo ad un'occasione di ripensamento per buona parte del disegno della città, con nuove regole e nuovi limiti ma aprendosi anche nuove potenzialità.

Il progetto del Piano Beruto prevedeva la definitiva demolizione delle mura per lasciar posto a viali alberati sul modello del “Ring” di Vienna. Al contrario della città austriaca però, veniva identificato il centro come il luogo della rappresentanza politica, sociale e religiosa, grazie allo snodo già costruito della Galleria Vittorio Emanuele II. Per le aree oltre le mura invece, si prevedeva il disegno di una fascia di espansione caratterizzata prevalentemente da residenza borghese composta da “corti geometriche allineate al margine stradale, nel quale ricavare cortili e giardini interni”.<sup>7</sup>

In questo nuovo tessuto si prevedeva inoltre di posizionare attività commerciali e piccole attività produttive per perseguire quell'idea di città mista che già caratterizzava le aree del centro nel corso dei decenni precedenti. Un altro approccio, (che venne proseguito basandosi sui decenni precedenti), fu il posizionamento delle grandi industrie fuori dal perimetro cittadino, così da disperdere anche i problemi degli insediamenti operai.<sup>8</sup> Complessivamente il piano concepiva uno sviluppo equipotenziale e uniforme della città, basato su una struttura radiocentrica con assi che dal centro si prolungano verso il territorio, descritto dal suo autore attraverso una nota metafora. Il fitto sistema viario radiale s'inserì fra le arterie già presenti, con una suddivisione degli isolati urbani e con nuove maglie stradali, mentre la progettazione delle zone di ampliamento furono uniformi lungo i confini dei bastioni spagnoli e nelle aree ad ovest ed est, ugualmente nell'area nord mentre quella a sud rimane a prevalenza agricola. Il piano dell' '89 prevedeva inoltre una doppia circonvallazione, una interna ed una esterna ai bastioni, dove quest'ultima delimita il perimetro della nuova Milano a cui oggi corrisponde il percorso di una linea della filovia.

(7) Boriani, M., Rossari, A., Rozzi, R. (1993) *La Milano del piano Beruto (1884-1889): società urbanistica e architettura nella seconda metà dell'Ottocento*. Milano: Guerini e associati.

(8) Rossari, A. (1970). *Milano che si costruisce: i piani regolatori*. PAGEPress Publications.

\* De Finetti, G. (2002). *Milano. Costruzione di una città*. (pp. 197). Milano: Hoepli.

\* Campus Venuti, G., Boatti, A., Canevari, A., Erba, V., Oliva, F. (1986) *Un secolo di urbanistica a Milano* (pp. 222). Milano: CLUP.

Il Piano Beruto, versione definitiva, 1884.

### 3.1.5 Il piano Angelo Pavia e Giovanni Masera (1909)

I processi di formazione ed espansione che ne caratterizzarono la “Forma urbis”<sup>9</sup> della città di Milano continuarono sulla base di piani regolatori, anche dopo il primo attuato nel 1889; il quale a fine secolo risultava ormai inadeguato a contenere la continua crescita economica e demografica della città alle soglie del XX secolo. Nonostante il parziale completamento delle aree edificabili del piano Beruto, nacque l’esigenza di un secondo piano firmato dagli ingegneri comunali Angelo Pavia e Giovanni Masera nel 1909 e ratificato nel 1912.

Piano di matrice ottocentesca nel quale viene riconfermata un’espansione di tipo radiocentrico, seguendo i criteri dell’impostazione del precedente. La scelta per la zona interna ai bastioni fu quella di demolire ampie zone per la costruzione di Corso Italia mentre l’allora nuova fascia di espansione, corrispondente alla zona esterna delle Mura spagnole, fu ancora una “Ciambella”, ma molto più estesa della precedente con circa 2.200 ettari ed una previsione di 560 mila nuovi abitanti attraverso insediamenti venticinquennali.<sup>10</sup>

Anche in questo piano, dei primi anni del novecento, vi fu il riaffermarsi di alcuni episodi urbani, come alcune nuove piazze ed alcuni “boulevard” dove però l’elemento caratterizzante del piano Pavia- Masera è il ridisegnano l’intera rete ferroviaria della città. Nuova rete di collegamento che tenta di offrire una connessione con le nuove aree di sviluppo a sostegno della città, la quale seppur già caratterizzata da confini più ampi, necessita nuove aree di espansione. Seppur limitandosi ad un ampliamento senza specificare le funzioni, fu il Piano Pavia-Masera a dar luogo all’attuale assetto urbano della città dove la nuova rete stradale a corona si attesta sugli anelli precedenti. Nuovo piano, dunque, che si configura come semplice espansione dell’ormai vecchio piano Berutiano, in cui i tessuti sia per caratteristiche morfologiche che tipologiche sono paragonabili, dando luogo alla convalida del monocentrismo cittadino con anelli radiali concentrici.

La Prima Guerra Mondiale, però, segnò un punto d’arresto rispetto alla realizzazione di questo nuovo piano.



(9) Oliva, F., Galuzzi, P., Vitillo, P. (2003) Itinerari di architettura milanese, *Milano: quel che resta dei Piani Urbanistici*. Milano: Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Milano.

(10) Ibid.

Campus Venuti, G., Boatti, A., Canevari, A., Erba, V., Oliva, F. (1986) *Un secolo di urbanistica a Milano* (pp. 224). Milano: CLUP.

### 3.1.6 Il Primo dopoguerra

Durante gli anni successivi al piano Pavia-Masera, dalla fine del primo conflitto mondiale sino all'insorgere del fascismo, vi fu una grande crisi economica dove lo sviluppo urbano della città venne guidato direttamente dalla giunta comunale. Tra il 1918 e il 1922 il comune sostenne la crescita e la nascita di molti degli interventi realizzati dall'Istituto Case Popolari. L'abolizione dell'imposizione sul blocco degli affitti previsto durante la Guerra ed i nuovi incentivi fiscali, furono l'occasione del rilancio dell'edilizia. Nacquero dunque intere aree di residenza con tipologia a schiera più e meno dense sia nelle aree centrali e semicentrali della città che in aree più esterne rispetto al centro cittadino. L'attuazione del Piano dei due ingegneri comunali rimarrà in vigore per circa un decennio dove oltre al rilancio edilizio, questo piano fu di particolare interesse tanto per gli assi stradali e ferroviari quanto per alcune nuove piazze create come nodi all'interno della maglia urbana. La parte occidentale della città, però, vide un'espansione ridotta rispetto a quella orientale, con carenza di spazi pubblici e grandi complessi di edilizia monofunzionale, generando un tessuto urbano sostanzialmente "privo di qualità"<sup>11</sup> riconoscibile anche nel settore meridionale dei nuovi confini della città. Il piano Pavia-Masera nonostante venne considerato come un semplice ampliamento del precedente di Beruto, è in realtà molto importante poiché fu questo a definire la forma urbana e le dimensioni in cui è ascrivibile la contemporanea città di Milano. Importanza che rientra in ragioni sia quantitative dell'impronta sul suolo che per la natura funzionale. Quest'ultima anche senza la previsione funzionale specificata dal piano nel corso della sua attuazione diede luogo a grandi attrezzature urbane all'interno della nuova maglia. I primi decenni del novecento, dunque, sono anni in cui le parti più antiche del territorio comunale Milanese sono caratterizzate da una grande riorganizzazione. I processi con cui vennero trasformati i tessuti centrali s'imposero sia sul piano edilizio che urbanistico ad oggi ricondotti alla logica dello "sventramento"<sup>12</sup> portando al loro interno la necessità di riorganizzare parti del tessuto urbano. Nel 1923, circa dieci anni più tardi dell'approvazione del piano Pavia Masera, vi fu l'annessione di undici comuni limitrofi al capoluogo meneghino. Da questo episodio scaturì un'importante crescita demografica che ne richiese la programmazione dei criteri di sviluppo dei nuovi brani di città, per tali il 1° ottobre 1926 viene bandito il concorso per il "Piano Regolatore e di Ampliamento della città di Milano".<sup>13</sup>

(11) Ibid.

(12) Galuzzi, P., Leoni, M., (2003). Itinerari di architettura milanese, *La racchetta, la grande incompiuta*. Milano: Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Milano.

(13) Regione Lombardia Beni Culturali: *Gli anni 1920-1940*. Retrieved Febbraio 2017, from <https://www.lombardiabeniculturali.it/blog/percorsi/milano-centro-piazza-del-duomo-e-la-galleria-vittorio-emanuele-ii-parte-seconda/il-novecento-ed-oggi/>

### 3.1.7 Il piano Portaluppi e Semenza (1926)

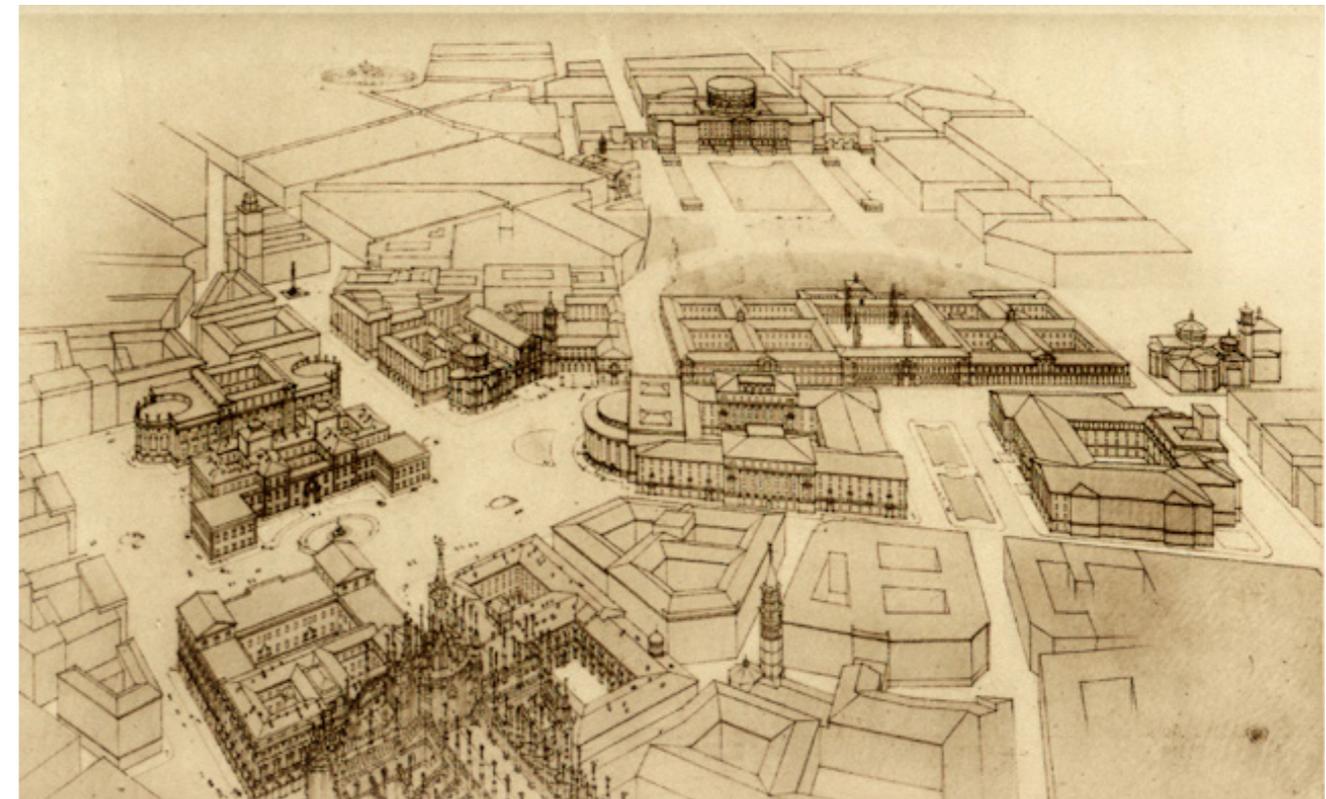
A vincere il concorso furono Piero Portaluppi e Marco Semenza con un progetto a impronta policentrica, che si contrapponeva al monocentrismo considerato ormai inadeguato. Questo progetto, nonostante alcuni correttivi in relazione alla varietà di tipologie urbane previste in differenti zone, ripropose sostanzialmente il "modello berutiano"<sup>14</sup>

Il progetto conteneva inoltre due soluzioni per la riorganizzazione della Piazza del Duomo ed i relativi edifici limitrofi.

L'attuazione di tale piano regolatore vide l'istituzione di un ufficio urbanistico comunale che affidò il compito della definitiva stesura all'ingegnere Cesare Albertini, approvato poi solamente nel 1934.

(14) Rossari, A. (1970). Milano che si costruisce: i piani regolatori. PAGEPress Publications

Fondazione Piero Portaluppi: partecipazione al concorso per il Piano Regolatore di Milano, Piero Portaluppi con Marco Semenza, 1926-1927.



### 3.1.8 Il piano Cesare Albertini (1934)

Il Piano Albertini, mirava ad estendere la città storica con grandi opere di sventramento, all'interno delle quali vi era però una mancata riorganizzazione morfologica-funzionale, tanto che a metà degli anni quaranta nessuna grande opera di sventramento era stata portata a termine, tanto che il disegno chiamato "racchetta" rimase incompiuto.

Infatti, il piano redatto prevedeva sventramenti molto importanti nella parte del centro con la conseguenza di un intenso sviluppo edilizio che raggiungeva i confini comunali. Tali sventramenti produssero una grande spinta verso le zone periferiche, grazie anche alle numerose nuove arterie stradali, i cui effetti però non furono solamente di un'attivazione di rinnovamento edilizio ma soprattutto della terziarizzazione del centro portando dunque ad un sempre più marcato divario tra periferia e centro.

Periferia nella quale era prevista la stessa rete viaria anulare del piano Beruto, che andava ad aggiungersi alla consistente rete stradale composta da strade primarie, secondarie e, punto importante, strade di passeggiata. Queste ultime furono infatti l'unica proposta di verde.

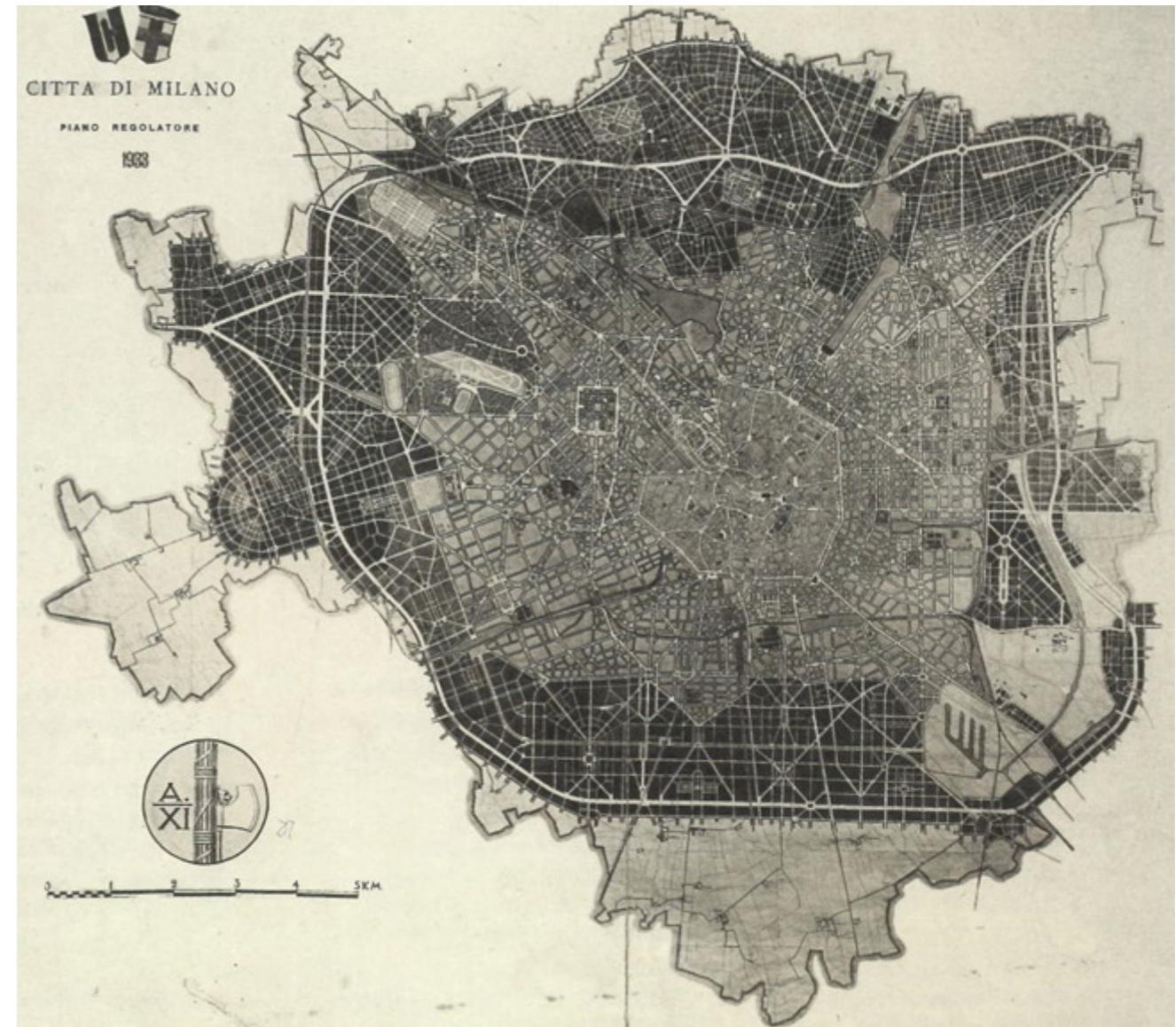
Nonostante le lunghe tempistiche ed il mancato superamento della tipologia di espansione su modello radiocentrico, fu proprio il Piano Albertini che allargò la zona di espansione fino a coprire tutta la nuova, più estesa, area comunale.<sup>15</sup>

La città, a fronte del piano, risultava fitta ed omogenea (anche in mancanza di importanti direttrici) con una grande vuoto rispetto agli spazi verdi e pubblici.<sup>16</sup>

(15) ibid.

(16) Testa, A. (2009). Il significato e l'importanza della pianificazione urbanistica nello sviluppo della città. Milano

Campus Venuti, G., Boatti, A., Canevari, A., Erba, V., Oliva, F. (1986) "Un secolo di urbanistica a Milano" (pp. 225). Milano: CLUP.



# 3.2 Dalla ricostruzione alla “deregulation”

## 3.2.1 Il Secondo dopoguerra e il Piano AR

Le polveri dei bombardamenti lasciano Milano una città semidistrutta. Nell'immediato dopoguerra, dunque, la parola d'ordine fu “ricostruire” non solo in termini quantitativi ma soprattutto qualitativi, questi ultimi incentrati su una nuova sensibilizzazione.

Le polveri dei bombardamenti lasciano Milano una città semidistrutta. Nell'immediato dopoguerra, dunque, la parola d'ordine fu “ricostruire” non solo in termini quantitativi ma soprattutto qualitativi, questi ultimi incentrati su una nuova sensibilizzazione. Nel 1945 il Comitato di Liberazione Nazionale (CNL), a capo del governo, sospende la validità del piano di Albertini ed annunciando il concorso per il nuovo piano regolatore.

Gli architetti furono dunque chiamati a far fronte al complesso processo di ricostruzione che avrebbe dovuto ristabilire il funzionamento della città, provvedendo soprattutto ad arginare la grave crisi abitativa in atto.

La necessità di rinascita della città, fa emergere le incisive idee del Piano AR i quali applicheranno per la prima volta in Italia questo approccio di scala così ampia con inoltre il tentativo una rottura con il modello radiocentrico.

Solamente nel 1945, dunque, F. Albini, L. Belgioioso, P. Bottoni, E. Cerutti, I. Gardella, G. Mucchi, G. Palanti, E. Peressutti, M. Pucci, A. Putelli e E. N. Rogers inizieranno la stesura del Piano AR consapevoli del ruolo centrale che avrebbe potuto avere l'urbanistica per la “ricostruzione dopo la liberazione”<sup>17</sup>

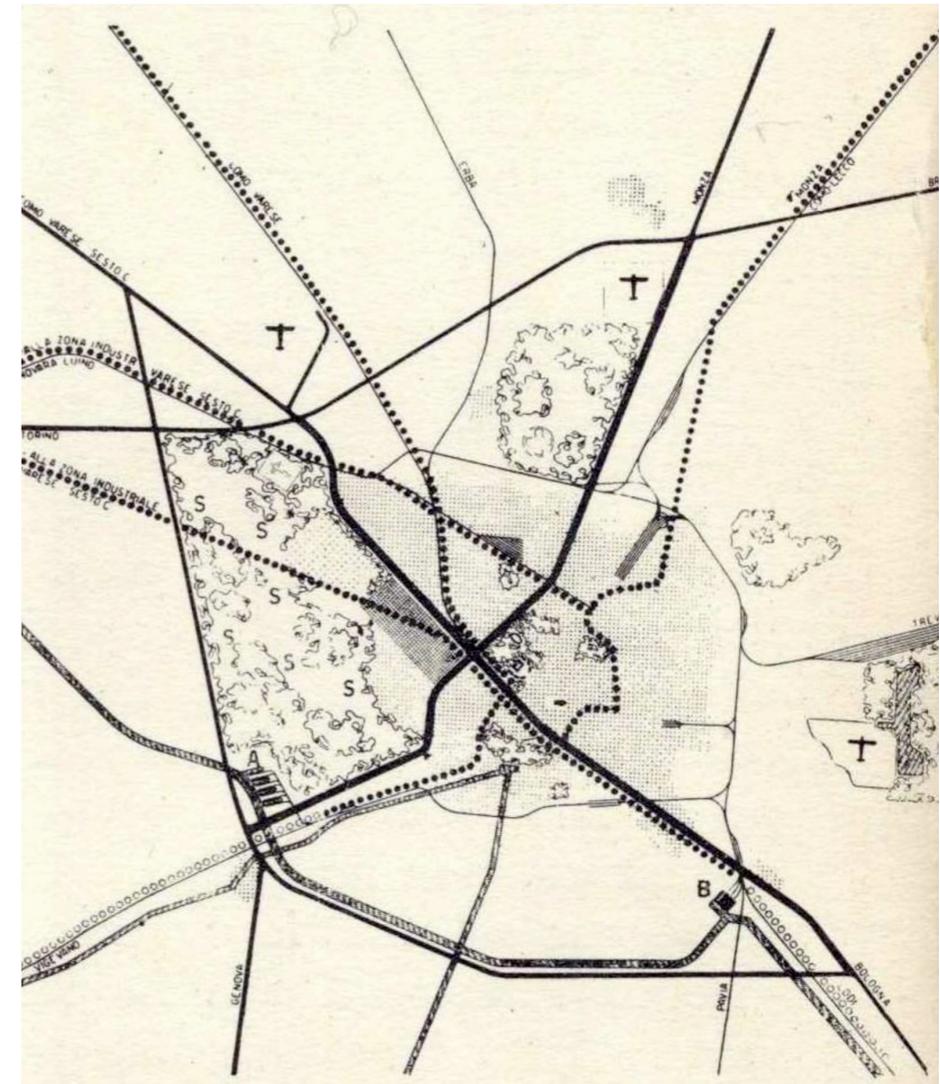
Più che un vero piano, questo è da considerarsi come un documento-manifesto su cui si sarebbe dovuto dibattere pubblicamente in città. Il piano si interroga quali possano essere le strategie per riorganizzare la città colpita da sovraffollamento abitativo, dell'intenso traffico e dell'incontrollato rapporto tra industrie, servizi e tessuto residenziale.

Per risolvere queste problematiche, gli architetti immaginano di contraddire il sistema radiocentrico che stava portando la città a crescere in maniera anulare, proponendo un contenimento della popolazione a 850.000 abitanti, e decentrando industrie,

residenti e servizi all'interno del territorio serviti da una nuova fitta rete di infrastrutture. Proponendo un rifiuto rispetto alla terziarizzazione del centro e rispondendo alla necessità di una rete ferroviaria a servizio della provincia.

Nonostante il dibattito apertosi nei suoi confronti, il Piano AR assunse valore iconico nel tentativo di ribaltare il caratteristico monocentrismo di rappresentanza del capoluogo milanese. L'iconico valore simbolico, però, nonostante introducesse strumenti innovativi come la zonizzazione e la riduzione della superficie edificata delle strade, non riuscì ad intaccare il radiocentrismo ormai consolidato all'interno del metodo di pianificazione milanese.

Il concorso del 1945: Il Piano AR



(17) F. Albini, L. Belgioioso, P. Bottoni, E. Cerutti, I. Gardella, G. Mucchi, G. Palanti, E. Peressutti, M. Pucci, A. Putelli e E. N. Rogers, (1946, September), *Il piano AR. La descrizione del piano*. Casabella n. 194, (pp. 4-18).



**“...è necessario creare una coscienza per quella che è la base di ogni civiltà: la casa dell'uomo.”**

Bo Bardi, L. (Dicembre 1945) relazione su "La propaganda per la ricostruzione, finalizzata a sensibilizzare l'opinione pubblica" per il Convegno nazionale per la ricostruzione edilizia a Milano.

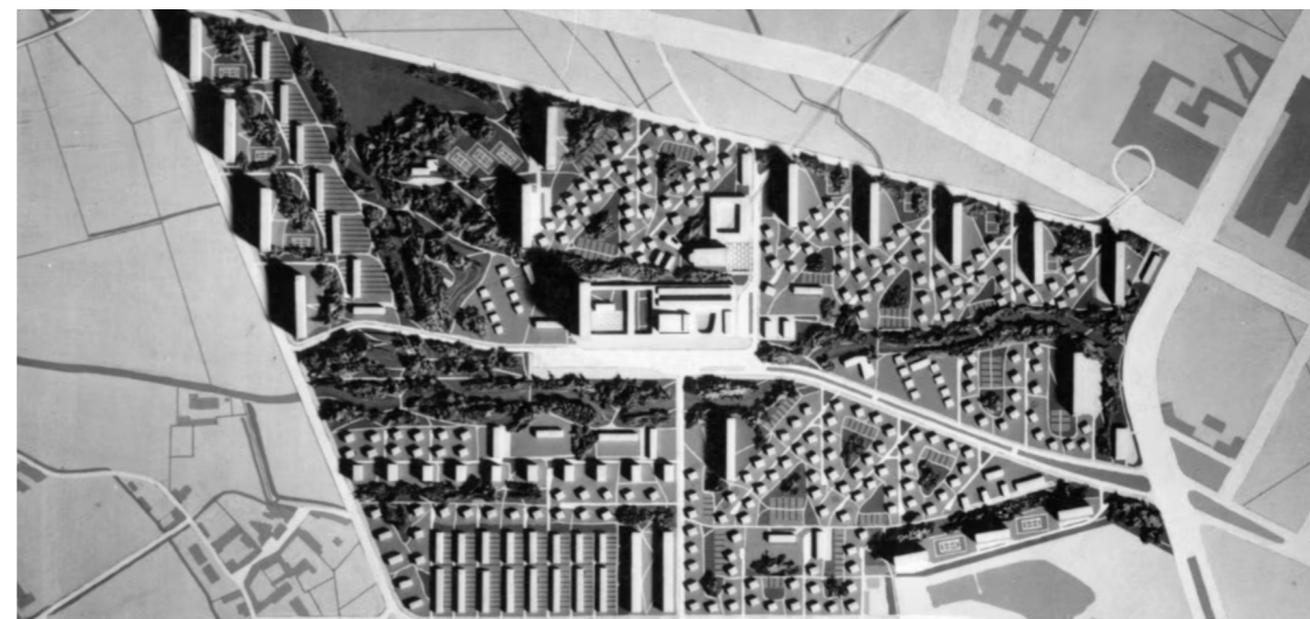


### 3.2.2 La fine degli anni '40 e l'inizio del QT8

Il 1945 è anche l'anno in cui riprendono le attività della Triennale di cui Bottoni viene nominato Commissario straordinario. Questa sarà l'occasione per Bottoni di mantener fede alla promessa fatta nel 1933 con Pagano di costruire un quartiere dove, le “costose e faticose sperimentazioni della Triennale”, potessero non essere distrutte dopo poco tempo ma dar vita ad un pezzo di città stabile nel quale osservare non solo le caratteristiche estetiche e costruttive degli edifici, ma anche la loro “qualità insediativa e abitativa”.<sup>18</sup> Sulla base di tale filosofia venne progettato quello che diventerà il QT8, laboratorio nel quale furono sperimentazioni di soluzioni costruttive, architettoniche ed urbanistiche. Esperienza dalla quale Bottoni verifica e riconferma la capacità della lottizzazione, ritenuta capace di produrre un buon assetto urbano, grazie alla quale potevano nascere nuovi quartieri. Questo però se la composizione urbanistica fosse riuscita a evitare due errori: l'eccessivo schematismo d'impianto e l'esagerata ispirazione razionale e vernacolare di soluzioni architettoniche. La cultura sostenuta da Bottoni è riconoscibile nel QT8, dove il rigore delle costruzioni viene stemperato dal carattere più dolce delle soluzioni adottate nell'assetto complessivo del quartiere, i cui esiti positivi posso essere riferiti a temi più urbanistici che architettonici. Anche se già nel 1956 Bottoni stesso avverte i limiti di quella impostazione urbanistica, portatrice di quella tradizione che l'urbanistica moderna aveva condannato in questi anni torna ad essere considerata “vitale”.

<sup>(18)</sup> Bottoni, P., (1972) intervista in Rossi, M., *Il quartiere QT8 un esperimento di architettura e urbanistica*. Tesi di laurea: Relatore Rosci, M., Università Statale di Milano.

Domus (2022, June). Overhead view of the maquette for the QT8 neighborhood's first design. Courtesy Archivio Piero Bottoni.



### 3.2.3 Il Piano Venanzi (1984)

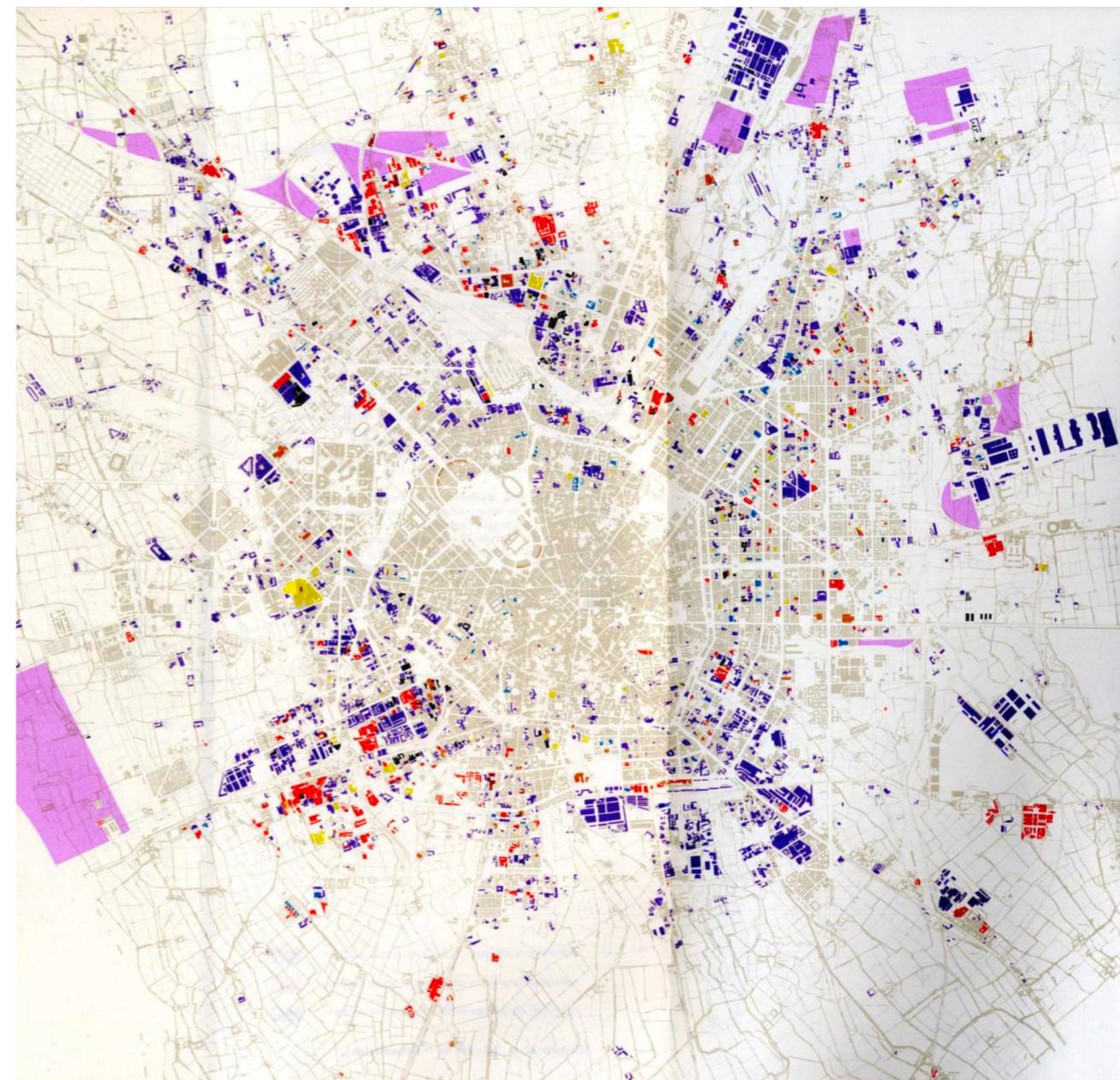
Successivamente ai dibattiti aperti nei confronti del Piano AR, nel secondo dopoguerra la giunta comunale di Milano incarica l'assessore Mario Venanzi alla stesura del nuovo piano regolatore. La stessa giunta elegge poi una Commissione Generale, il cui presidente è lo stesso Venanzi, con l'obiettivo di analizzare nel dettaglio i problemi della città al fine di sovrintendere un "piano per uno sviluppo equilibrato".<sup>19</sup>

Nel piano del 1948, sulla base delle proposte del precedente piano, emerge la necessità di investire a favore della collettività ed investigare nel dettaglio le problematiche di ogni quartiere. Investigazione che evidenzia la grande lacuna di spazi pubblici e soprattutto di spazi verdi. Il Piano Venanzi quindi, oltre all'idea già presente nel Piano AR dello spostamento del centro direzionale tra le stazioni Centrali e Garibaldi, lasciando libera l'area dello Scalo Sempione, designa un grande sistema di servizi pubblici oltre a servizi di trasporto pubblico, quali la viabilità con la metropolitane e le tangenziali ma soprattutto proponendo grandi parchi urbani.

Le intenzioni di tale piano erano quindi incentrate tanto sull'organizzazione di espansione urbana della città quanto sul miglioramento delle condizioni di vita di coloro che abitavano all'interno di questo spazio urbano. Nonostante queste proposte vennero ritenute valide, il cambiamento politico del governo di Milano ne inficiò la piena applicazione.

L'Amministrazione Pubblica infatti, iniziò a rilasciare licenze edilizie sulla base del Piano del 1934, grazie alle quali poté concedere l'edificazione sulle aree che invece venivano destinate al verde, incrementando così le problematiche relative alla densità abitativa. Milano continuò quindi ad essere edificata, tanto in periferia quanto nel suo centro storico, con un'espansione poco controllata.

Questa situazione sollecitò l'intervento nel 1949 del Ministero dei lavori pubblici, che decise di ripensare ad un nuovo piano che controllasse e moderasse la crescita del capoluogo lombardo, Piano di Ricostruzione che venne approvato nell'anno successivo.



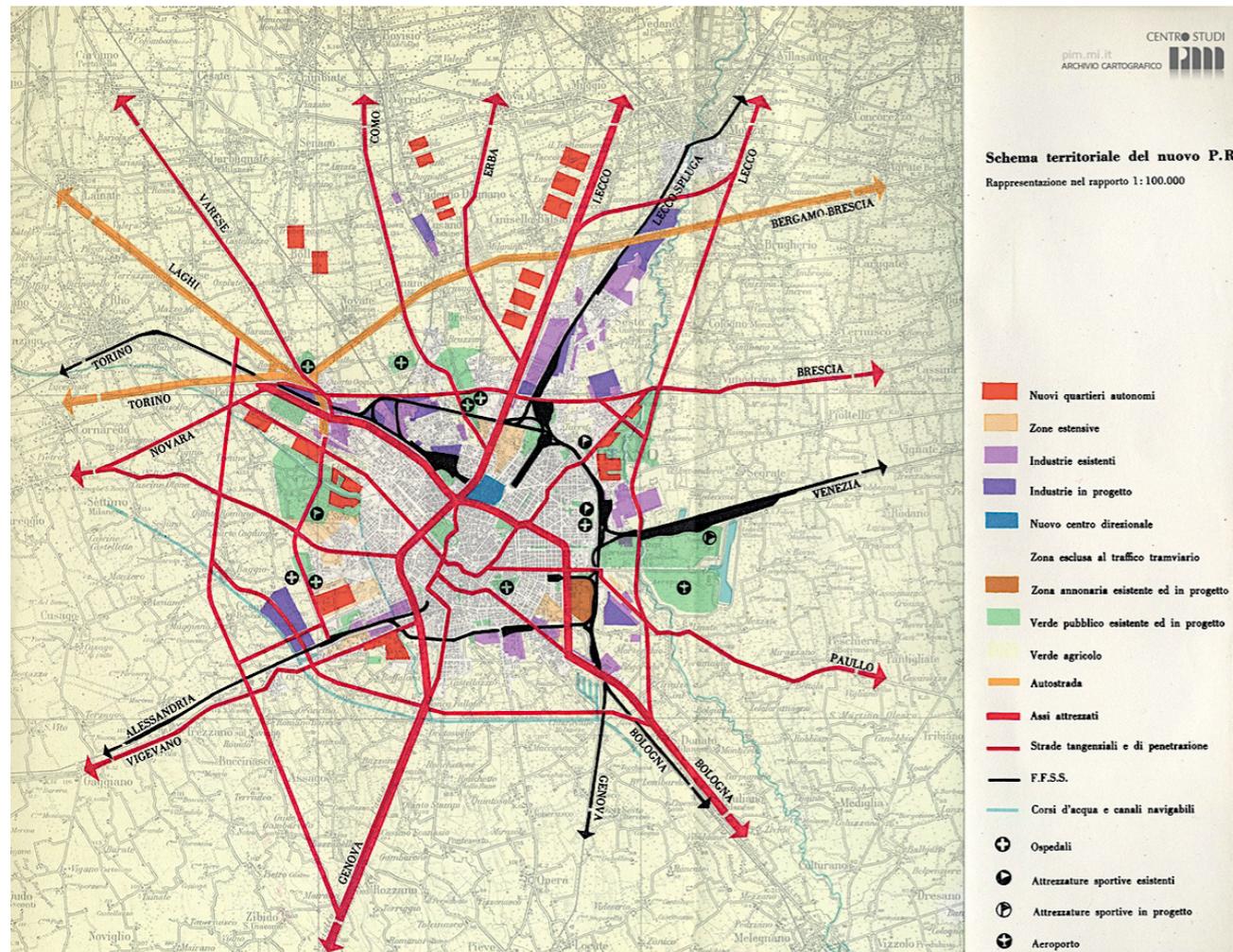
(19) Testa, A. (2009). Il significato e l'importanza della pianificazione urbanistica nello sviluppo della città. Milano.

Pertot, G., Ramella, R. (2016). *Milano 1946, Alle origini della ricostruzione*. Milano: Silvana Editoriale.

### 3.2.4 Il Piano Regolatore Generale del 1953

Il Piano del governo, però, non riuscì a risolvere a pieno i problemi urbanistici della città tanto che nel 1953 fu necessaria l'elaborazione di un nuovo Piano Regolatore Generale. Gli elementi distintivi di quest'ultimo furono la zonizzazione del territorio comunale immaginata in relazione ai nuovi grandi assi attrezzati che avrebbero perforato l'aggregato urbano cittadino, in aggiunta alla nascita di nuovi quartieri residenziali autonomi in connessione al decentramento delle industrie; il piano dunque auspicava ad una coerente ed omogenea espansione della città. Milano, secondo questo piano, veniva suddivisa in tre grandi zone: una grande area soggetta solamente alle norme relative al regolamento edilizio derivante dalla pianificazione dei piani di Beruto e Pavia-Masera; un'area di espansione funzionalmente destinata a tessuto industriale, commerciale e residenziale, ed un'ultima area, quella comprendente vaste aree abbandonate, alla quale si attribuiva funzione agricola.<sup>20</sup>

Con gli inizi degli anni '50, anche a Milano verranno introdotti per la prima volta di indici di edificabilità, strumento che però, data la grande necessità di nuova edilizia residenziale, porteranno alla progettazione di nuovi quartieri che oggi descriviamo come "quartieri dormitorio". Tra questi è possibile citare la nascita dei quartieri di Comasina e Vialba a nord, succeduti negli anni sessanta a nord-ovest dal Gallaratese e a sud dal Gratosoglio. Oltre a questi, tra gli elementi più svantaggiosi del piano è possibile ricordare la trasformazione ad uso residenziale e terziario delle zone semicentrali, che spostarono verso l'esterno le aree industriali con conseguente grande consumo di suolo. Tra gli elementi che invece portano giovamento alla città è possibile riconoscere il lavoro sui servizi pubblici e sulla viabilità, con la previsione anche di una rete metropolitana iniziata a costruire a partire dal 1957. Complessivamente il piano, ancora una volta, rimarca il radiocentrico monocentrismo di Milano, nonostante le nuove aree di espansione verso nord-ovest generassero una nuova polarità.



Il Piano Regolatore Generale 1953: Archivio cartografico Centro Studi PIM, Schema territoriale del nuovo PRG (1953)

(20) Testa, A. (2009). Il significato e l'importanza della pianificazione urbanistica nello sviluppo della città. Milano.

### 3.2.5 La Variante Generale del 1976

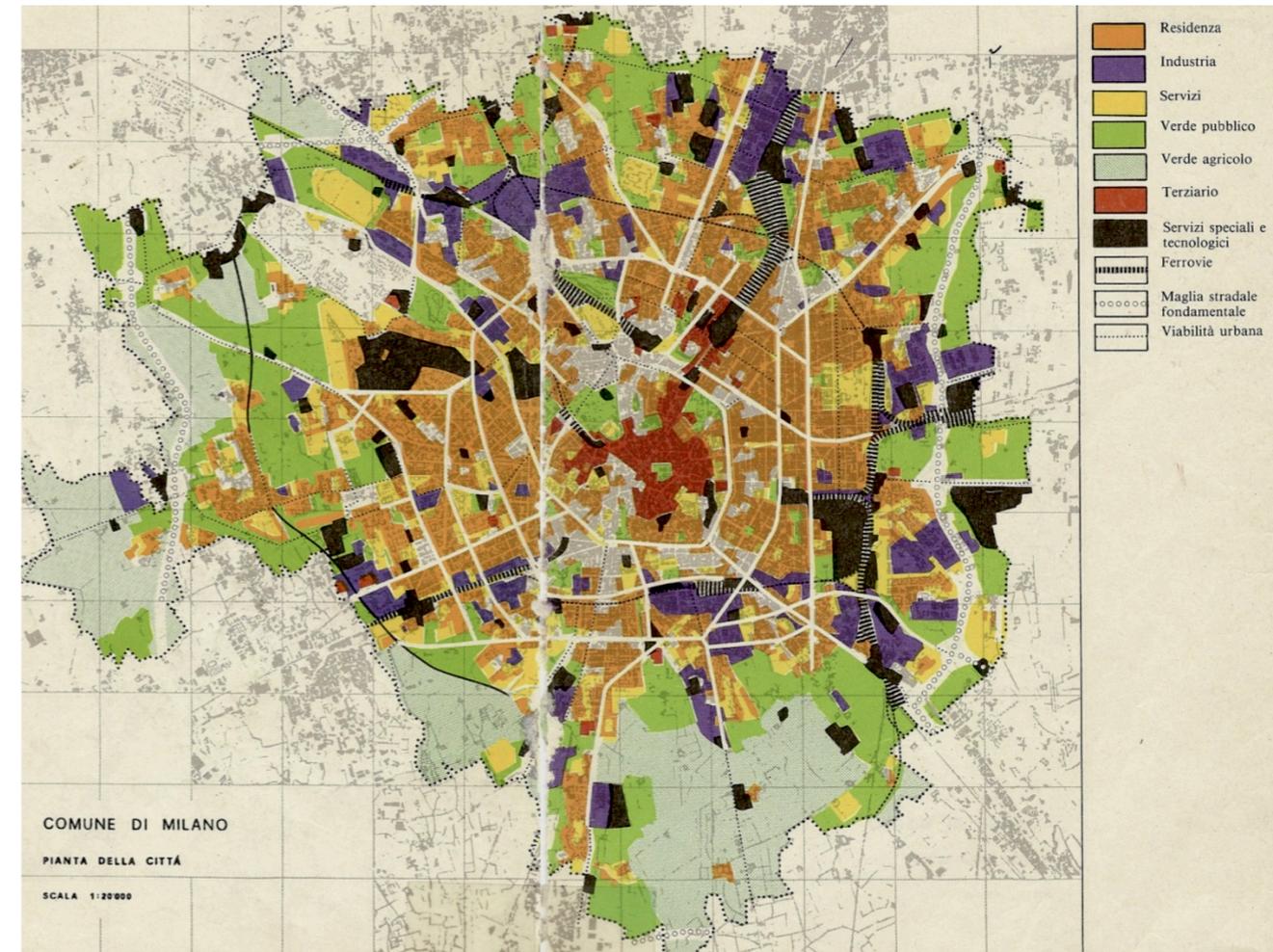
Agli inizi degli anni '70, il piano di circa vent'anni prima necessitava di alcune variazioni per regolarizzare molte violazioni innescate sul territorio urbano. L'amministrazione comunale prevede due varianti, la prima nel 1963 e la seconda del 1969, ma solamente nel 1976 si giunge alla Variante Generale. Nella seconda metà degli anni settanta, l'intento fu quello di frenare la migrazione delle industrie e degli abitanti, in particolare degli operai, in direzione della periferia invertendo quel trend che si stava generando rispetto alla desolazione del centro. Dal punto di vista giuridico, nel 1976 la variante viene definita "Variante Generale" ma a tutti gli effetti dovrebbe essere considerata un "Piano Regolatore Generale".<sup>21</sup>

Il contesto in cui questo "Piano" si inserisce è quello di una città che vede crescere costantemente i suoi residenti, e in cui le economie trainanti non sono più quelle della produzione industriale, ma quelle del terziario. Il Piano sembra non rendersi conto della nuova vocazione della città, decidendo infatti di ridurre le aree destinate al terzo settore e perseguendo le ipotesi del piano precedente confermando le vaste aree ad uso industriale. Le maggiori intuizioni sembrano avvenire sul piano della residenza popolare, infatti si decide di posizionare nuovi edifici per i ceti meno abbienti in aree più centrali, in vista di migliori condizioni abitative.

Grazie al piano del '76 aumentarono anche la quantità di attrezzature urbane e del verde pubblico, grazie all'indicazione di una nuova cintura verde estesa da est ad ovest, che si aggiungesse alle aree agricole a sud.

Altro punto di grande rilievo è quello legato al tema dei servizi e della viabilità, viene accresciuto e migliorato il trasporto pubblico, grazie alla previsione di estensione del tracciato della linea 2 della metropolitana e l'introduzione del Passante Ferroviario da Garibaldi fino a Rogoredo.

La Variante, un secolo dopo Beruto, riportò l'urbanistica e le relative norme al passo con i tempi, risultando uno strumento urbanistico innovativo; sottovalutando però la veemenza del settore immobiliare e trascurando la grande crisi del settore produttivo milanese.



(21) Cappiello, M., D., (2010-2011). *Il PGT di Milano: legittimi impedimenti*. Tesi di laurea: Relatore Boatti, G. Politecnico di Milano.

Campus Venuti, G., Boatti, A., Canevari, A., Erba, V., Oliva, F. (1986) *Un secolo di urbanistica a Milano* (pp. 237-266). Milano: CLUP.

### 3.2.6 La “deregulation” degli anni ‘80 e ‘90

Agli inizi degli anni ottanta Milano si trova in una situazione alquanto paradossale rispetto ai suoi strumenti urbanistici, poiché il piano regolatore può essere modificato continuamente da singoli provvedimenti, senza essere sostituito da un nuovo e completo Piano Regolatore Generale.

Milano a partire dagli anni ottanta, risulta essere priva di un vero e proprio piano regolatore e sono anni in cui si susseguono progetti, documenti e programmi sprovvisti di una visione d’insieme. L’abbandono del Piano regolatore generale a favore di altre singolari procedure, apre la strada alla cosiddetta “deregulation” \*

La città di Milano in questo periodo storico presenta una diminuzione dei suoi abitanti, connessa però ad una crescita del patrimonio edilizio e del processo di terziarizzazione.

All’interno degli strumenti urbanistici vi fu l’introduzione dei PPA (Programmi Pluriennali di Attuazione): il Piano dei Trasporti nel 1979, il quale si occupava fondamentalmente della rete ferroviaria, della rete urbana e del trasporto pubblico grazie alla previsione della linea 3 della metropolitana; il Piano Casa nel 1982 il quale, per rispondere alla crescente domanda di alloggi popolari, abbandona l’idea del piano del ‘76 relativa alla riqualificazione del patrimonio esistente puntando invece alla produzione di nuovo stock abitativo; ed il terzo fu il Documento Direttore del Progetto Passante nel 1984, il quale non solo diede la possibile di realizzare il Passante Ferroviario, ma individuava lungo la sua direttrice, l’area in cui realizzare una serie di nuovi interventi, su una lunghezza di poco meno di 5 km e che ha impiegato l’amministrazione comunale per circa vent’anni. Il Documento ed i relativi progetti prevedono la possibilità di formalizzazione di accordi preventivamente stipulati tra il comune e i privati, ed il Piano Regolatore Generale dunque viene relegato ad un ruolo marginale.

**“...un male necessario, uno strumento che esiste perché previsto dalla legge ma di cui si potrebbe benissimo fare a meno.”**

Il periodo storico che a partire dalla fine degli anni ottanta, intercorre tra gli anni novanta e i primi del nuovo secolo, è caratterizzato dalla mancanza di un Piano Regolatore Generale, e vede il rafforzarsi di un processo che sempre più lo svaluta. Il periodo storico che a partire dalla fine degli anni ottanta, intercorre tra gli anni novanta e i primi del nuovo secolo, è caratterizzato dalla mancanza di un Piano Regolatore Generale, e vede il rafforzarsi di un processo che sempre più lo svaluta. Periodo, dunque, in cui l’approccio ai sistemi urbanistici è quello di emanare varianti nel tentativo di regolarizzare le nuove trasformazioni urbane, saranno più di cento le varianti tra il 1980 e il 1992. In questo lasso di tempo, l’unica aggiunta in termini di strumenti urbanistici vi è nel ‘95 con l’introduzione dei PRU (Programmi di Riqualificazione Urbana) i quali prevedono quali siano le parti di tessuto urbano in cui è necessario una riqualificazione, ma per i quali l’approvazione è subordinata all’automatica variante del piano regolatore generale.

\* termine mutuato dall’esperienza inglese del governo di M. Thatcher ed usato per la prima volta relativo ai termini dell’urbanistica milanese degli anni Ottanta da G. Campos Venuti.

\* Oliva, F. (2002). *L’urbanistica di Milano: quel che resta dei piani urbanistici nella crescita e nella trasformazione della città.* (pp. 276) Milano: Hoepli.

# 3.3 Il nuovo millennio

## 3.3.1 I primi anni 2000

Nel 2000, durante il primo mandato della giunta Albertini, viene presentato il documento “Ricostruire la grande Milano”, esso contiene le procedure da prendere a modello per le successive trasformazioni previste, rifiutando nuovamente il riconoscimento del valore del Piano Regolatore Generale

Il documento del 2000 è composto sostanzialmente da due parti: nella prima viene evidenziata l’incapacità del piano regolatore di fronteggiare le problematiche scaturite dai processi di trasformazione urbana, nella seconda viene proposta come possibile soluzione per le problematiche urbanistiche, l’introduzione di regole meno severe e rigorose tramite le quali si possa promuovere e valutare i contenuti dei Piani Integrati d’Intervento (PII) <sup>22</sup>

Il documento dei primi anni 2000 è rappresentato in modo iconografico tramite una T rovesciata ed obliqua in direzione est, ovvero quella del Passante Ferroviario. Documento, che rappresenta ancora una volta, in campo urbanistico, un atteggiamento urbanistico incline alla “deregulation”.

**“Il futuro delle città, e quindi anche di Milano, non può prescindere da una politica di piano, e le scorciatoie della deregulation nelle sue varie forme non garantiscono questo futuro. Ci vuole un piano strutturale, profondamente diverso dai modelli del passato, che rappresenti un quadro di riferimento ineliminabile per il successo delle politiche urbane, per l’ottimizzazione del processo in atto di trasformazione urbana, per dare concretezza alle misure di riqualificazione diffusa e per garantire una migliore condizione ambientale ed ecologica della città; quattro aspetti fondamentali dell’urbanistica di oggi.”\***

(22) PPI: I Piani Integrati di Intervento rappresentano una possibilità di variante immediata del PRG; vengono introdotti dalla già citata legge 179/92 e sono disciplinati in Lombardia dalla LR 9/99.

\* Oliva, F. (2002). *L’urbanistica di Milano: quel che resta dei piani urbanistici nella crescita e nella trasformazione della città.* (pp. 276) Milano: Hoepli.

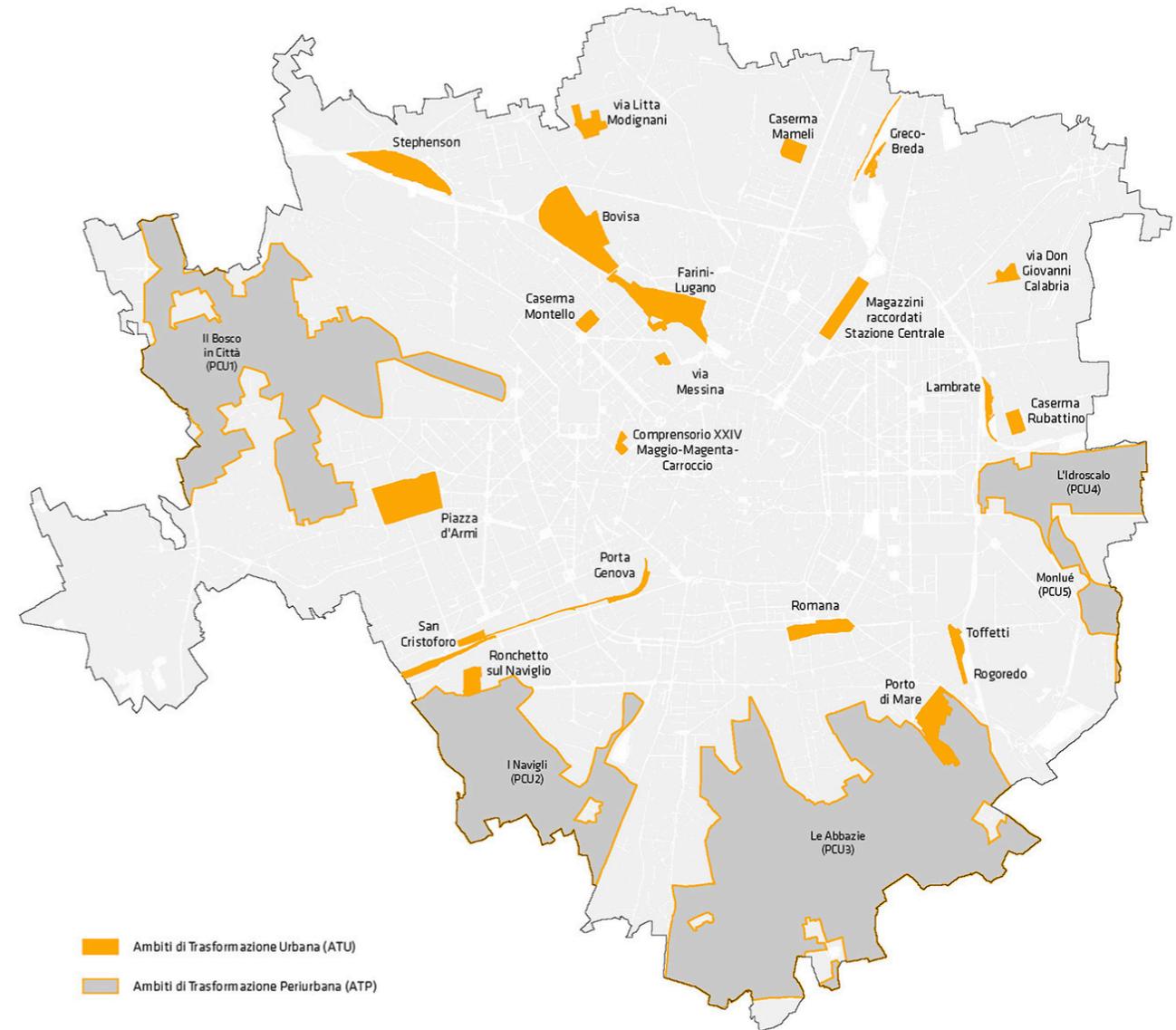
## 3.3.2 Il nuovo Piano di Governo del Territorio

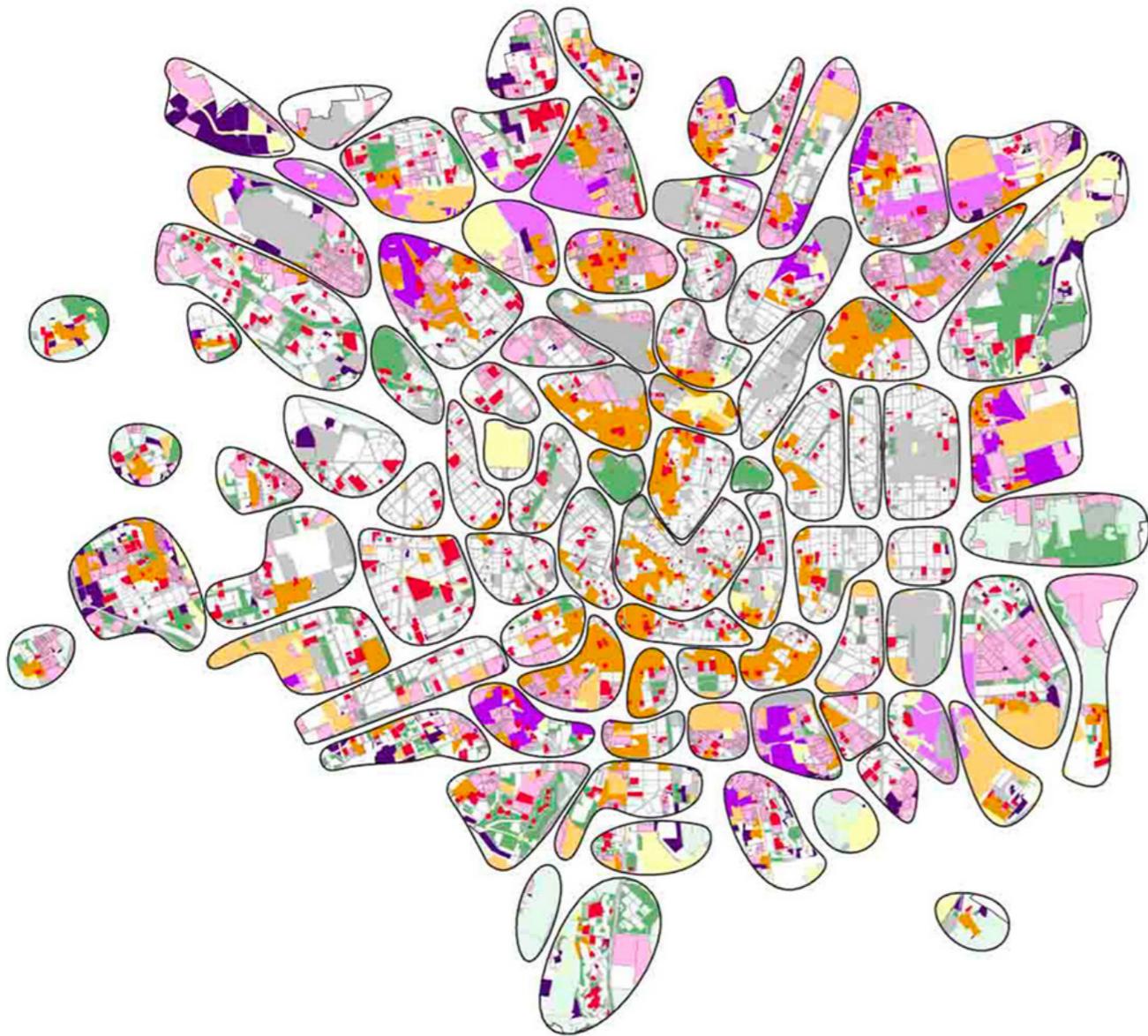
Successivamente agli anni in cui Milano si è costruita e trasformata senza un piano, la regione Lombardia nel 2005 ha approvato la legge in materia di governo del territorio, nella quale si delinea nuovamente ed in maniera univoca, tutta la strumentazione urbanistica, presentando quindi il nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT). Questo piano viene adottato dal Comune di Milano nel 2010; con l’obiettivo di fare della città, grazie a zone specifiche in termini funzionali, una città Attrattiva, Vivibile ed Efficiente. All’interno di questo testo unico regionale, uno dei primi nodi da risolvere è quello inerente al numero di abitanti e alla relativa densità abitativa, per la quale viene proposta la crescita in altezza, ricavando così porzioni di suolo da destinare a nuovi servizi e nuovi spazi verdi. Altro tema affrontato riguardava la scelta delle nuove zone di espansione, ovvero gli “Ambiti di Trasformazione” rappresentati dai vuoti urbani risultanti da dismissioni o aree di abbandono industriale e ferroviario. Questi venivano suddivisi in Ambiti di trasformazione di Pubblico interesse, sia in area Periurbana che Urbana per i quali la previsione era quella della realizzazione di nuovi centri urbani con crescita edilizia che però andava a svantaggio di nuove aree verdi.

Il Piano si articola nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole. Il primo precisa le regole programmatiche in termini urbanistici, con attenzione alla partecipazione attiva dei cittadini poiché ha l’intento di pianificare e determinare lo sviluppo dei residenti. Il secondo, tenendo in conto della popolazione residente sia all’interno dei confini comunali che quelli gravitanti o che avrebbero gravitato nell’intorno, definisce le necessità di interesse pubblico. Il Piano delle Regole, inoltre, precisa la destinazione funzionale delle aree comunali definendo quali siano le metodologie da seguire sia sull’edificato che in interventi sul tessuto urbano.

Un aspetto importante, è quello della sostituzione degli espropri tramite l’introduzione della cosiddetta “perequazione urbanistica” la quale porta ad un completo mutamento del rapporto pubblico-privato.

**“La città è una struttura complessa, un organismo unitario, un corpo vivente soggetto a continue evoluzioni e trasformazioni che ne costituiscono la vita, in costante relazione con le azioni umane, individuali e collettive che in essa si svolgono.”**





Laboratorio Permanente, (2008) il PGT di Milano.

### 3.3.3 II PGT del 2012 e i NIL

Successivamente al Piano di Governo del Territorio del 2010, nel 2012 vi è un nuovo PGT, il quale pone particolare attenzione sull'obiettivo già presentato nel precedente: "potenziare le centralità di quartiere".

Questo piano, dunque, riconosce come i tentativi pregressi di "liberazione del centro" grazie al riposizionamento di funzioni attrattive sulle radiali principali, ha generato nuovi flussi trasversali inaspettati. Questo contesto ha fatto emergere la necessità di abbandonare la storica lettura radiocentrica della città in vista di una progettazione reticolare.<sup>23</sup>

Il lavoro necessario è quello di incrementare la relazione tra città e territorio, supportato da letture specifiche entro i confini comunali. La città viene riletta sotto un nuovo punto di vista, ovvero come un sistema complesso di quartieri paragonabili nelle loro dimensioni e nelle loro caratteristiche. Questa lettura dei quartieri ha portato alla nascita dei Nuclei di Identità Locale (NIL) che vengono descritti non come aree definite da nette separazioni all'interno della città, ma piuttosto come:

**"...ambienti dai confini variabili, in grado di modificarsi, sovrapporsi, sconfinare l'uno nell'altro, ambienti che si caratterizzano proprio nel sistema di relazioni che instaurano al loro interno e tra se stessi e gli altri."\***

L'obiettivo è dunque quello di leggere Milano, non più come una città dall'assetto esclusivamente radiocentrico ma tramite questa nuova visione trasversale. L'approccio del piano punta a sviluppare un sistema di centralità in cui il fuoco del progetto è tanto lo spazio pubblico quanto i servizi per i cittadini. Nel tentativo di smontare la dimensione radiocentrica della città, la quale ha storicamente portato la maggior parte della ricchezza nel suo centro, la strategia dei NIL aspira a generare un arcipelago di quartieri caratterizzati del vivere quotidiano in cui mixità sociale e funzionale siano supportati da progetti di nuove connessioni pedonali e spazi verdi.

Un altro tema affrontato dal piano è quello che riguarda la situazione abitativa in città, infatti, l'incremento del costo

(23) Comune di Milano, (2012) PGT: Documento di piano. Relazione generale e norme di attuazione.

\* Russi, N., P. (2009). *Progettare alla scala locale. I Nuclei di identità locale nel Pgt di Milano*; in "Welfare e territorio, Esplorare il legame tra politiche dei servizi e dimensione urbana", a cura di Pomilio, F. Le reti e i nuclei (pp. 136). Firenze: Alinea.

dell'abitare ha generato non solo l'espulsione delle fasce più deboli, come studenti e giovani coppie, aumentando così il fenomeno del pendolarismo, ma creando anche una sorta di barriera d'ingresso per quali potessero essere le categorie di residenti, impoverendo dunque la mixità sociale. In quest'ottica, le strategie sono state diverse ma con la stessa intensione, ovvero inseguendo il tentativo non solo di aumentare le quote di edilizia popolare, ma di incentivare l'edilizia sociale sviluppata da privati, cercando quindi di superare il tradizionale binomio nel quale al soggetto pubblico corrisponde l'edilizia economico-popolare. In questo caso, quindi, si inizia ad intendere la casa come un servizio pubblico che assolve una ad una domanda qualitativamente complessa grazie, oltre alla sistemazione dei quartieri di edilizia popolare, alla cooperazione tra pubblico e privato.

**“Ai NIL corrisponde una visione della “città lenta”, basata sulle relazioni di prossimità, sulla vivibilità dei luoghi dell'abitare e del vivere quotidiano”**

### 3.3.4 Il PGT “Milano 2030”

A distanza di quasi dieci anni, nel 2019 il Consiglio comunale di Milano ha approvato il Piano di Governo del Territorio “Milano 2030”. Consapevole di nuove necessità a livello normativo, a fronte della constatazione della crescita, sotto molteplici punti di vista, della Città. Gli abitanti, e dunque l'aspetto demografico, fa emergere un notevole incremento poiché i dati riportano il superamento della quota di 1.4 milioni abitanti, relazionata ad un incremento di circa il 10% del turismo il tutto legato ad una fase di ripresa economica. Fase di crescita in costante aumento, anche in previsione delle Olimpiadi Milano-Cortina del 2026. I punti focali del Piano, nella visione tanto di città quanto di area

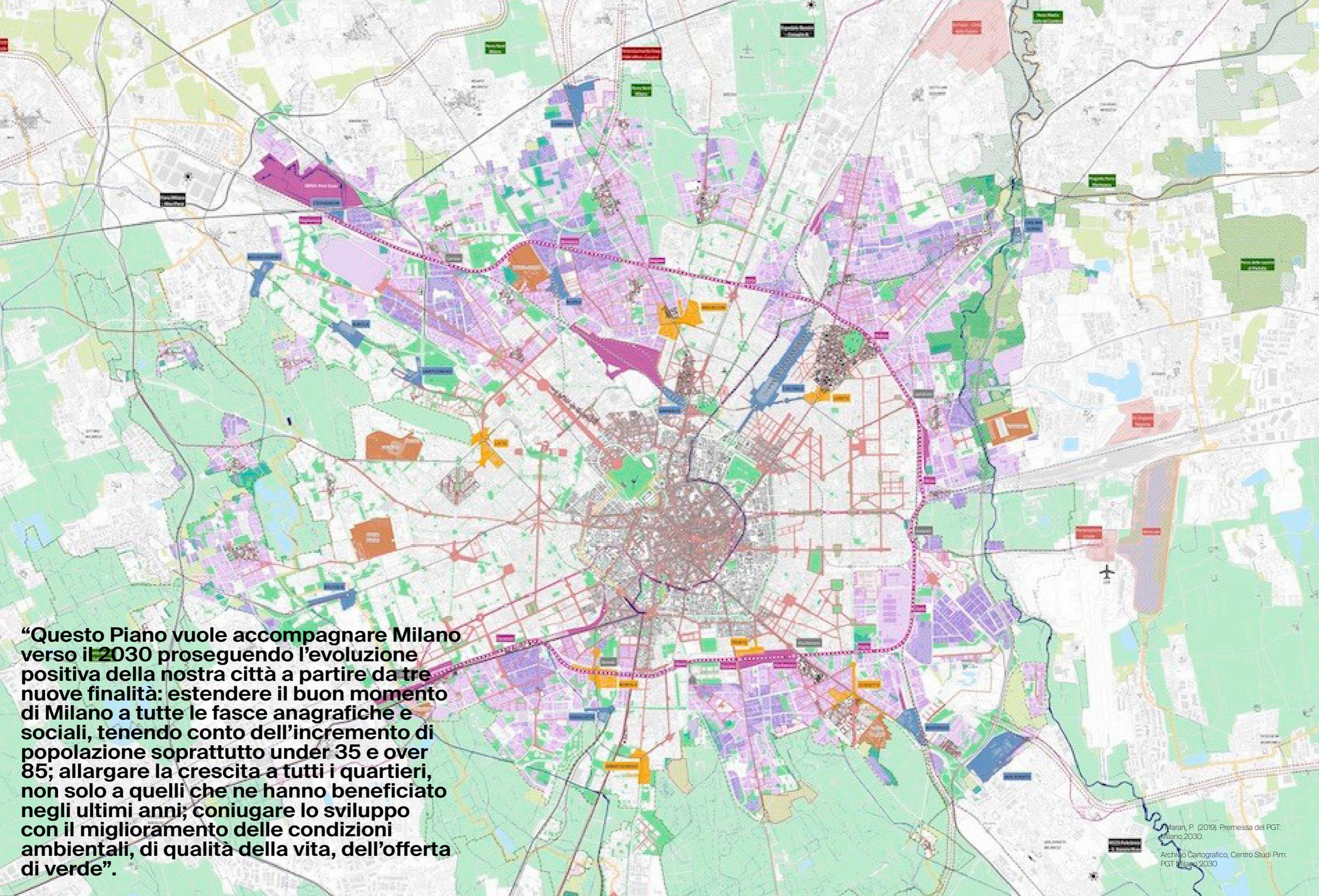
\* Ibid.

metropolitana, promuovono innovazione rispetto ad 'Ambiente e cambiamenti climatici, a Periferie e quartieri ma soprattutto al Diritto alla casa e agli affitti calmierati.

Il primo tenta di rafforzare la consapevolezza rispetto ai temi ambientali grazie al potenziamento del trasporto pubblico che farebbe così ridurre il grande traffico urbano. In un'ottica d'intervento anche per quanto riguarda l'emergenza climatica, tramite la riduzione del consumo di suolo ed inserendo Milano nelle città presenti nel “C40”. Puntando particolarmente l'attenzione sulla tematica delle aree verdi, con una previsione di realizzazione di nuovi parchi all'interno del territorio urbano ed un nuovo grande Parco Metropolitano che dall'interno milanese si possa connettere agli esistenti.

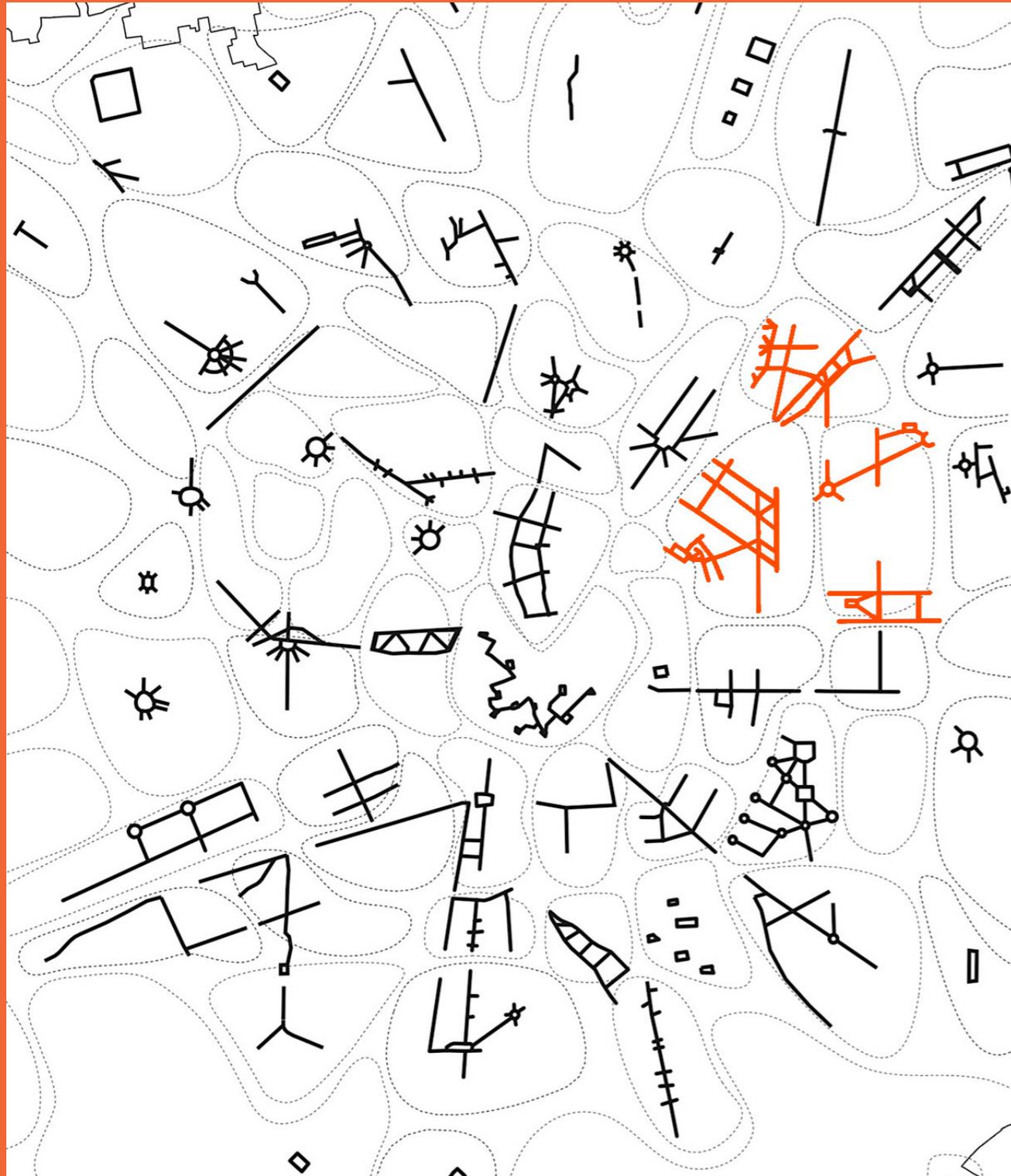
Capoluogo lombardo che oltre ad essere inserito nel C40, partecipa al progetto “ForestaMI” nel quale si propone, nei prossimi anni, di piantare circa 3 milioni di alberi all'interno del territorio metropolitano, Per le periferie e i quartieri, si punta alla riqualificazione dello spazio pubblico, soprattutto nei nodi d'interscambio e nelle piazze; anche per gli edifici abbandonati si propone una riqualificazione immaginando nuove destinazione d'uso e riduzione degli indici edificatori con una normativa semplificata. Il terzo grande tema affrontato nel piano è quello del Diritto alla casa, nello specifico rispetto all'edilizia popolare. Quest'ultima presenta un denso patrimonio, gestito tra l'Aler e l'MM rispettivamente Regione e Comune, che nonostante la grande consistenza non è in grado di rispondere alla crescente domanda abitativa. Il Piano mira dunque ad aumentare la risposta abitativa, obbligando la costruzione di quote per edilizia sociale e ad affitto calmierato nella realizzazione dei nuovi interventi, con l'obiettivo anche di “Zero Case Sfitte”<sup>24</sup> negli immobile di residenza pubblica, senza tralasciare il grande tema della riqualificazione degli edifici già esistenti a destinazione residenziale popolare e a quelli che risultano in stato di abbandono. Obiettivi che la città si propone di raggiungere entro la fine del decennio.

(24) Comune di Milano, (2019), *Milano 2030: Piano di Governo del Territorio*. Sintesi PGT vigente.



**“Questo Piano vuole accompagnare Milano verso il 2030 proseguendo l’evoluzione positiva della nostra città a partire da tre nuove finalità: estendere il buon momento di Milano a tutte le fasce anagrafiche e sociali, tenendo conto dell’incremento di popolazione soprattutto under 35 e over 85; allargare la crescita a tutti i quartieri, non solo a quelli che ne hanno beneficiato negli ultimi anni; coniugare lo sviluppo con il miglioramento delle condizioni ambientali, di qualità della vita, dell’offerta di verde”.**

## 3.4 Un nuovo approccio urbano



La lettura **radiocentrica** della città guidava lo sguardo verso grandi interventi urbani, spesso con la realizzazione di vasti quartieri, fuori dal centro;

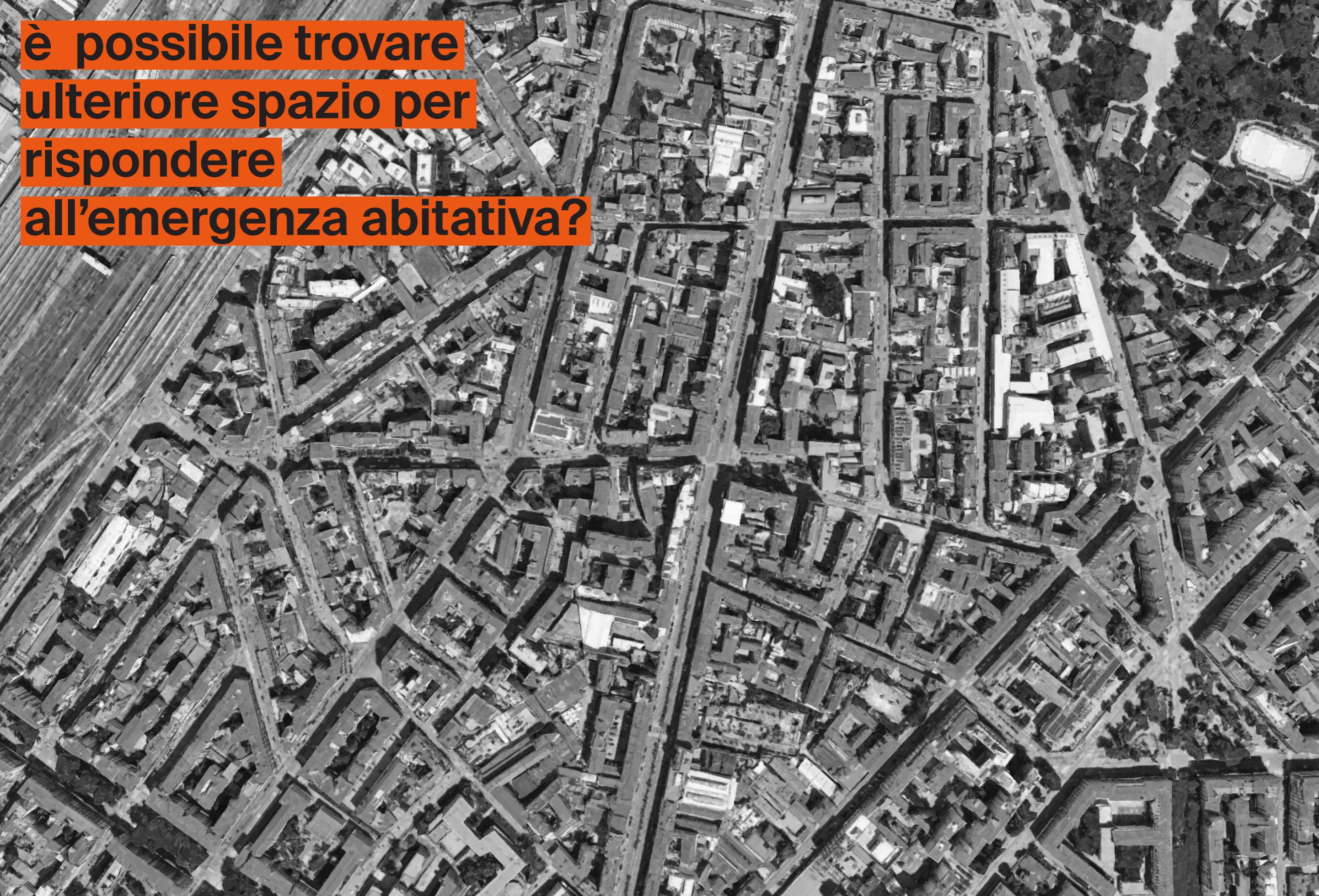
la lettura per **quartieri** invece rilegge la città consolidata, suggerendo nuove scale di intervento per generare nuove relazioni di prossimità con nuovi mix sociali e funzionali.

04

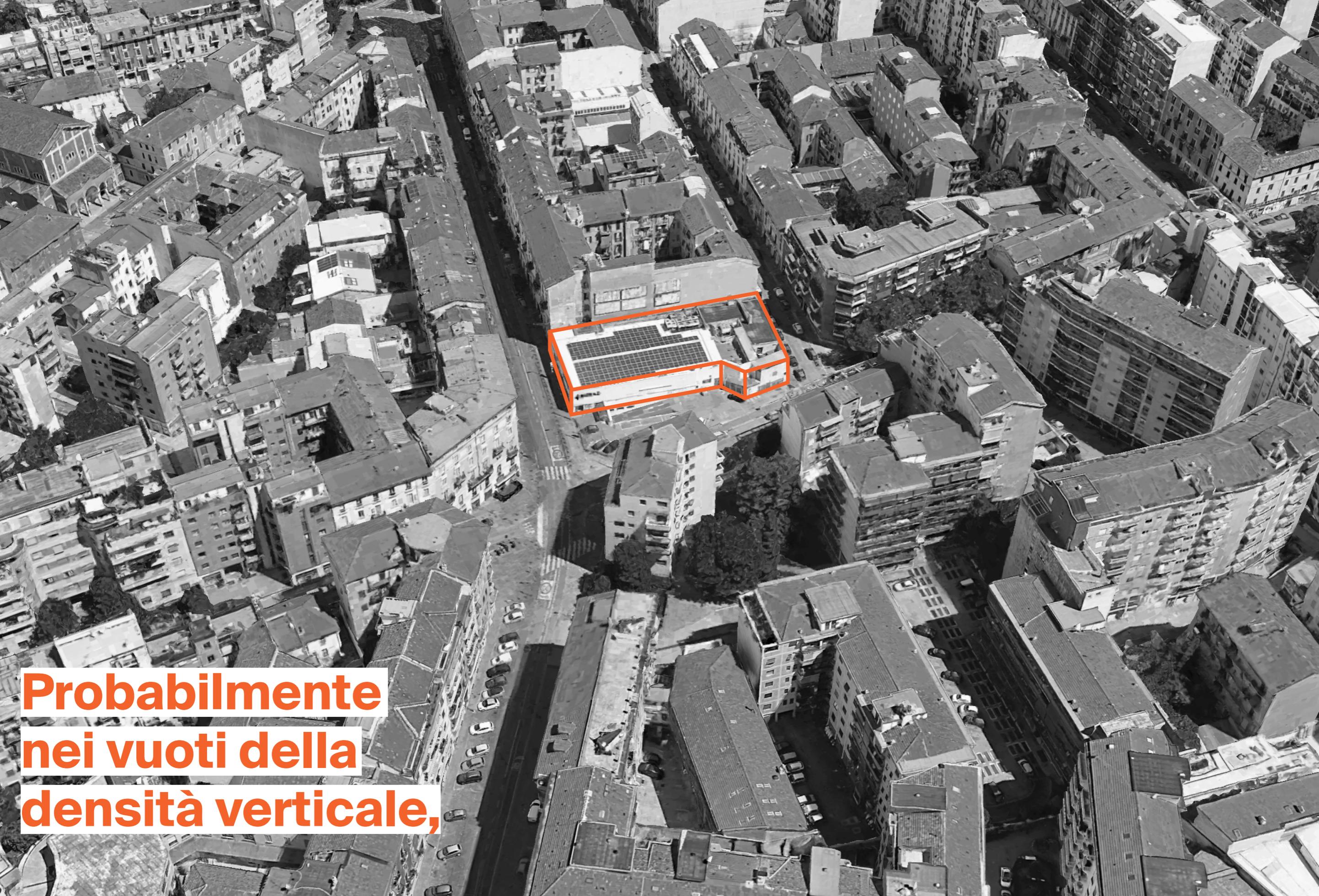
Dove

**La città contemporanea  
presenta una densità  
estremamente elevata,**





**è possibile trovare  
ulteriore spazio per  
rispondere  
all'emergenza abitativa?**



**Probabilmente  
nei vuoti della  
densità verticale,**



**a completamente  
della cortina  
urbana,**



**sovrapponendo ai  
supermercati di un  
piano, tipologie  
iper-funzionali.**

## 4.1 Intermezzo: Supermarket

Corriere d'informazione — Mercoledì-Giovedì 27-28 novembre 1957

# MILANESE

COMPRARE MODERNAMENTE

**Milleseicento prodotti in vendita  
nel primo grande "supermarket,"**

I milanesi vi troveranno anche la zuppa di canguro, i nidi di rondine e le pinne di pesce-cane insieme con i cibi più tipici e tradizionali



Una veduta parziale del grande salone di vendita del «supermarket» milanese.

# Supermarket







A. Warhol, mostra personale, Ferus Gallery, Los Angeles 9 luglio 1962.



Quentin Tarantino, The Hollywood Grill in Los Angeles, California, 1995. Foto: Michael Grecco.



B. Miller, *The Handmaid's Tale*, 2017.



A. Baglio, G. Poretti, G. Storti, M. Venier, "Chiedimi se sono felice", 2000.



N. Baumbach, "White Noise", 2022.



J. & M. Duplass, "Jeff, Who Lives at Home", 2011.

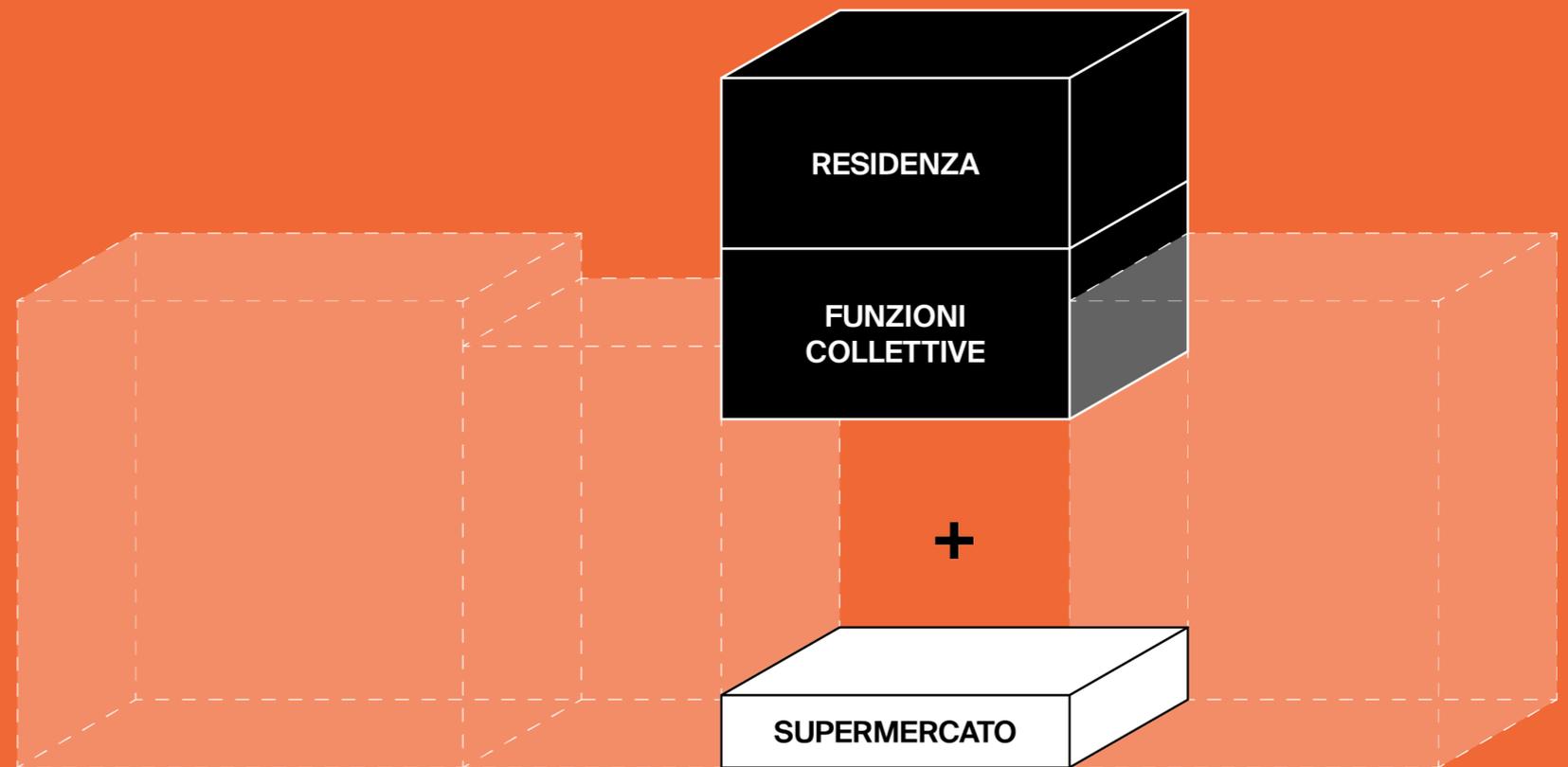


Al supermercato avevano niente  
Ho preso soltanto un sacco di freddo  
Mi sono perso tra gli scaffali  
Dei detersivi e dei cereali  
In un abisso di mille colori  
E le promozioni sensazionali  
Con la testa sulle spalle  
Ma un cuore deficiente  
Che non ti molla più  
Le mani sul carrello  
Vuoto come un buco  
Non ci vediamo più  
E chissà se vai a fare la spesa da sola anche tu  
Chi lo sa se vai a fare la spesa da sola anche tu  
Al reparto saponi erano tutti contenti  
Ad annusare i flaconi coi tappi aperti  
Ho fatto un giro tra i sottaceti  
Davanti al frigo dei surgelati  
E in preda a un vortice di emozioni  
Ti ho vista al banco degli affettati  
Con la testa sulle spalle  
Ma un cuore deficiente  
Che non ti molla più  
Le mani sul carrello  
Vuoto come un buco  
Non ci vediamo più  
Ma lo so che vai a fare la spesa da sola anche tu  
Sì, lo so che vai a fare la spesa da sola anche tu  
Che stai facendo la spesa da sola anche tu  
Che stai facendo la spesa da sola anche tu



## 4.2 What if..?

Cosa succederebbe se le interruzioni verticali della cortina edilizia, diventassero vuoti potenziali per nuovi **edifici ibridi**, in cui la residenza coesiste con la dimensione commerciale, le nuove funzioni e servizi sociali?



05

# Nuove forme dell'abitare

abitare

/a·bi·tà·re/

dal lat. habitare, propr. "tenere" - [avere una propria dimora] ≈  
alloggiare, dimorare, occupare, risiedere - [risiedere in un luogo].

# 5.1 Le nuove proposte

Il comune di Milano, in relazione al tema casa, si propone di lavorare su progetti che mirano ad articolare l'offerta abitativa relazionata al contesto nella quale si inseriscono.

Le strategie urbane proposte sono quelle di implementare e sviluppare nuovi interventi promuovendo architettura di qualità, la quale non vada ad incidere su un ulteriore consumo di suolo, intervenendo, dunque su aree ancora disponibili o non ancora convertite, in aggiunta ad una riqualificazione del patrimonio pubblico esistente valorizzando anche tramite una diversificazione sul mercato dell'affitto.

Altro aspetto, all'interno della visione strategica comunale, è di considerare come una potenzialità l'organizzazione policentrica del territorio metropolitano milanese, al fine di intervenire con strategie a scala territoriale; utilizzando così i terreni dismessi o sotto utilizzati all'interno dell'hinterland.

Le nuove proposte mirano, dunque, alla creazione di una nuova politica abitativa che possa dare risposta alla forte pressione subita dal capoluogo lombardo.

La prima proposta strategica, espressa dall'amministrazione comunale, è riferita alla trasformazione di uffici dismessi in offerta abitativa.

La riconversione di tali spazi, fa nascere una nuova mobilitazione sul patrimonio esistente e permette di incrementare l'offerta di alloggi in quartieri alquanto centrali della città. Il comune di Milano propone la ri-valorizzazione di tali immobili, attraverso la creazione di un mix sociale ed incentivando i proprietari grazie alle agevolazioni fiscali che questi ultimi possono ricevere, a favore della realizzazione di alloggi SAS e SAP.

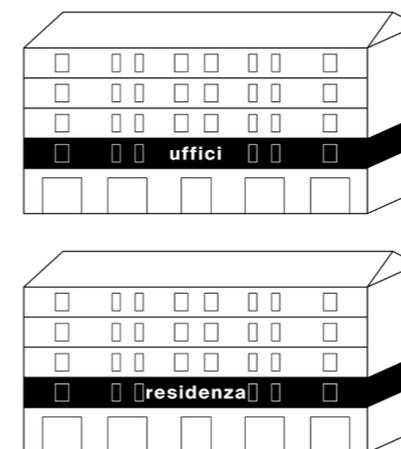
La seconda proposta allineandosi al modello urbano che caratterizza la città di Milano, denso e compatto, propone di preservare le aree permeabili presenti. La strategia, a fronte delle premesse, è possibile attuando delle sopraelevazione su edifici esistenti (rispettando il Regolamento Edilizio) aumentando così l'offerta abitativa sociale della città. Una possibile linea strategica, espressa dall'amministrazione comunale, rispetto alla nascita di nuovi alloggi sociali prevede:  
\_incentivazione tramite agevolazioni fiscali sugli oneri verso il Comune,  
\_obbligatorietà una volta superati indicatori edificatori definiti dal PGT. Qualora la proprietà dell'edificio non fosse unica vi è la previsione di una possibilità di cedere i diritti edificatori a cooperative o enti pubblici, i quali potranno portare a termine l'incremento dell'offerta abitativa sociale.

Altra proposta è quella di un uso, a favore dell'insediamento di nuovi abitanti all'interno di tessuti urbani strutturati. I lotti, pubblici o privati, dovranno rispettare alcuni criteri, così citati: aree grigie impermeabilizzate e integrabili nel tessuto urbano adiacente, dimensioni adeguate per un'offerta abitativa significativa e per ospitare moduli prefabbricati accessibilità a servizi di prossimità e trasporti pubblici, compatibilità d'uso con il PGT e, a livello tecnico, con sottoservizi e infrastrutture.

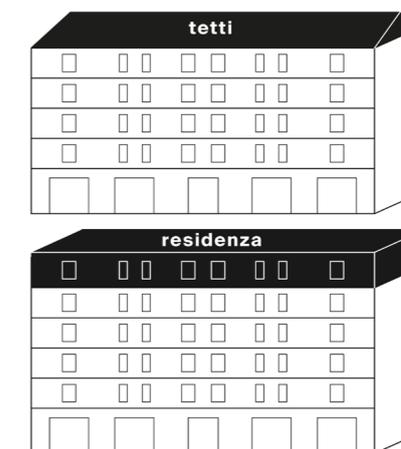
L'ultima strategia, affronta il tema più in generale, ponendo nuovamente il tema della casa al centro dell'ampio dibattito architettonico.

Al fine di sperimentare soluzioni innovative che possano rispondere alle esigenze dell'abitare contemporaneo la proposta è l'apertura di concorsi di idee e concorsi di progettazione, coinvolgendo sia professionalità del settore per risposte più specifiche ed efficaci sino a professionalità più disparate che possano contribuire a risposte riguardanti i bisogni dell'uomo in continuo cambiamento.

1. Conversione di uffici dismessi in alloggi



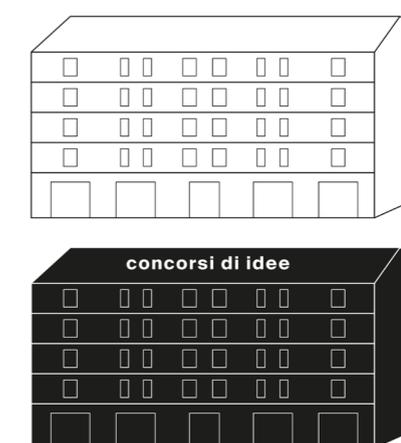
2. Sopraelevazione su edifici esistenti



3. Lotti urbani impermeabili e accessibili



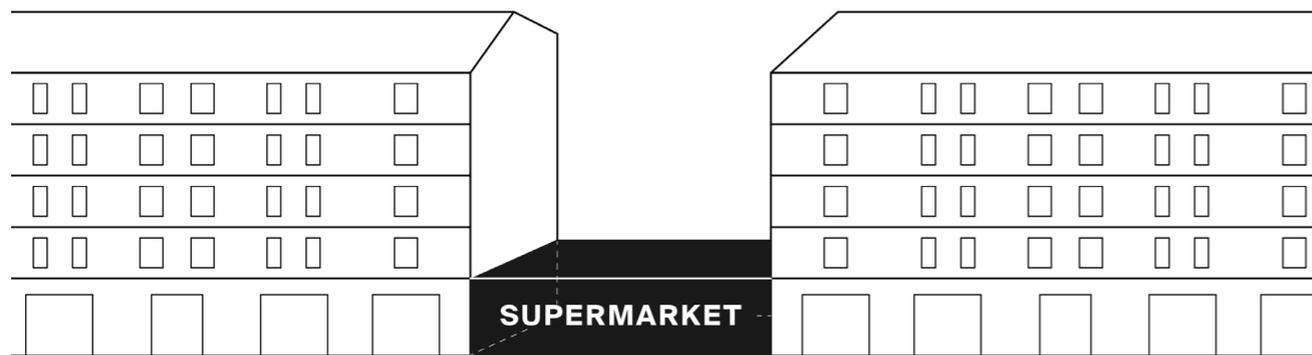
4. Concorsi di architettura



Fonte: Una nuova strategia per la casa, Milano, 2023.

+5.

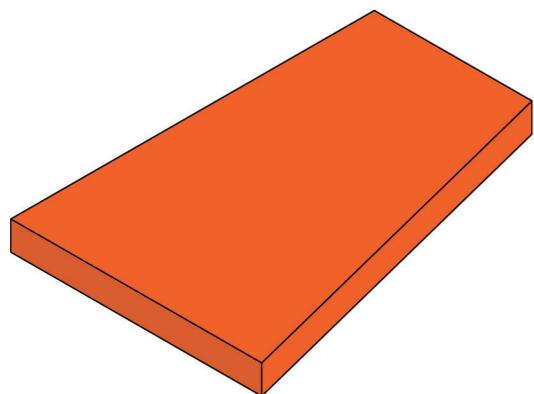
Sviluppo verticale delle piastre commerciali



Utilizzare  
il vuoto  
verticale dei  
supermercati  
lasciati ad un  
solo piano  
fuori terra.

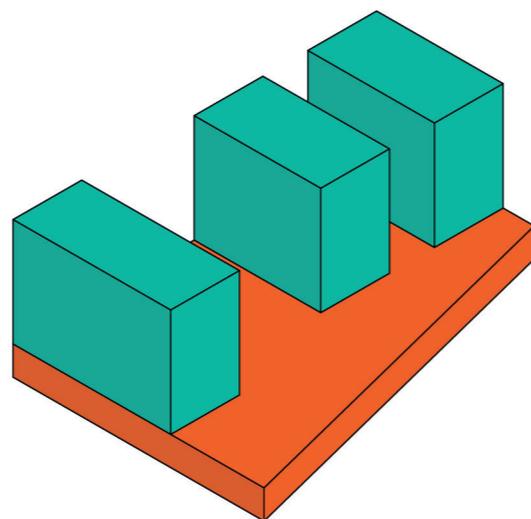


## 5.2 Strategia volumetrica



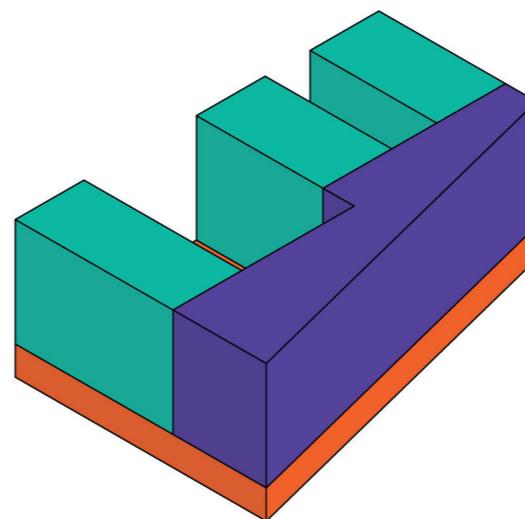
### 0 SUPERMERCATO

All'interno della città, vengono riconosciute come aree potenziali le piastre dei supermercati che occupano un solo piano fuori terra interrompendo la cortina edilizia.



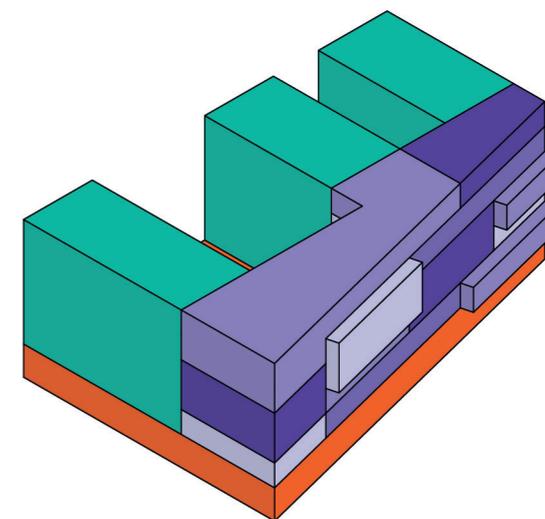
### 1 RESIDENZIALE

Sopra queste piastre vengono posizionate stecche di edilizia residenziale sociale, a ballatoio, disposte parallelamente tra loro e distanziate in funzione dei rispettivi affacci.



### 2 "CITTÀ VERTICALE"

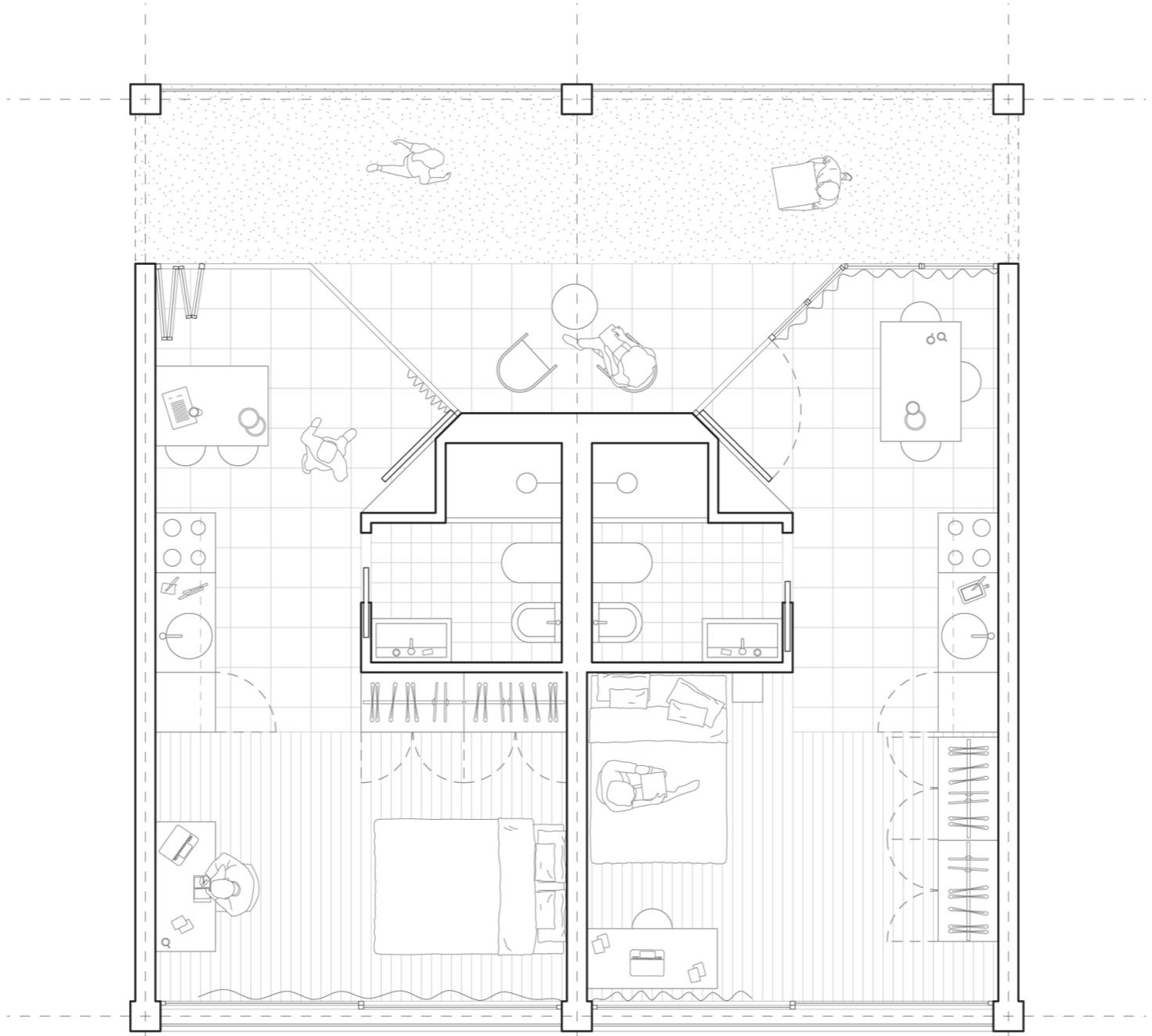
Per raccordare l'ortogonalità delle stecche residenziali alle forme irregolari dei diversi lotti, viene generata una terza volumetria, ovvero la "città verticale".



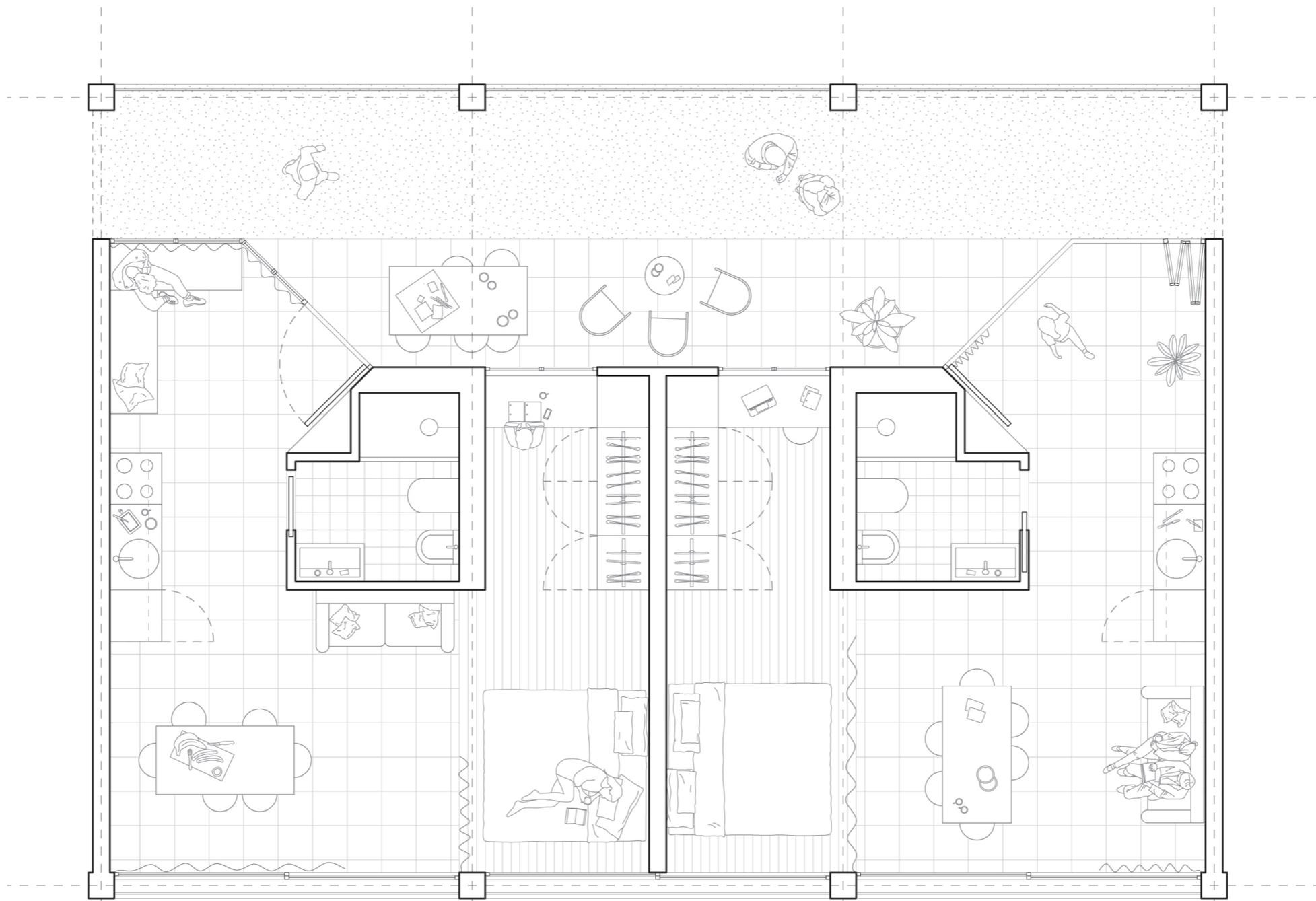
### 3 SCOMPOSIZIONE PROGRAMMATICA

La "città verticale" viene scomposta programmaticamente in attività rivolte sia alla residenza che al quartiere, generando effetti sulla sua volumetria.

# 5.3 Moduli abitativi

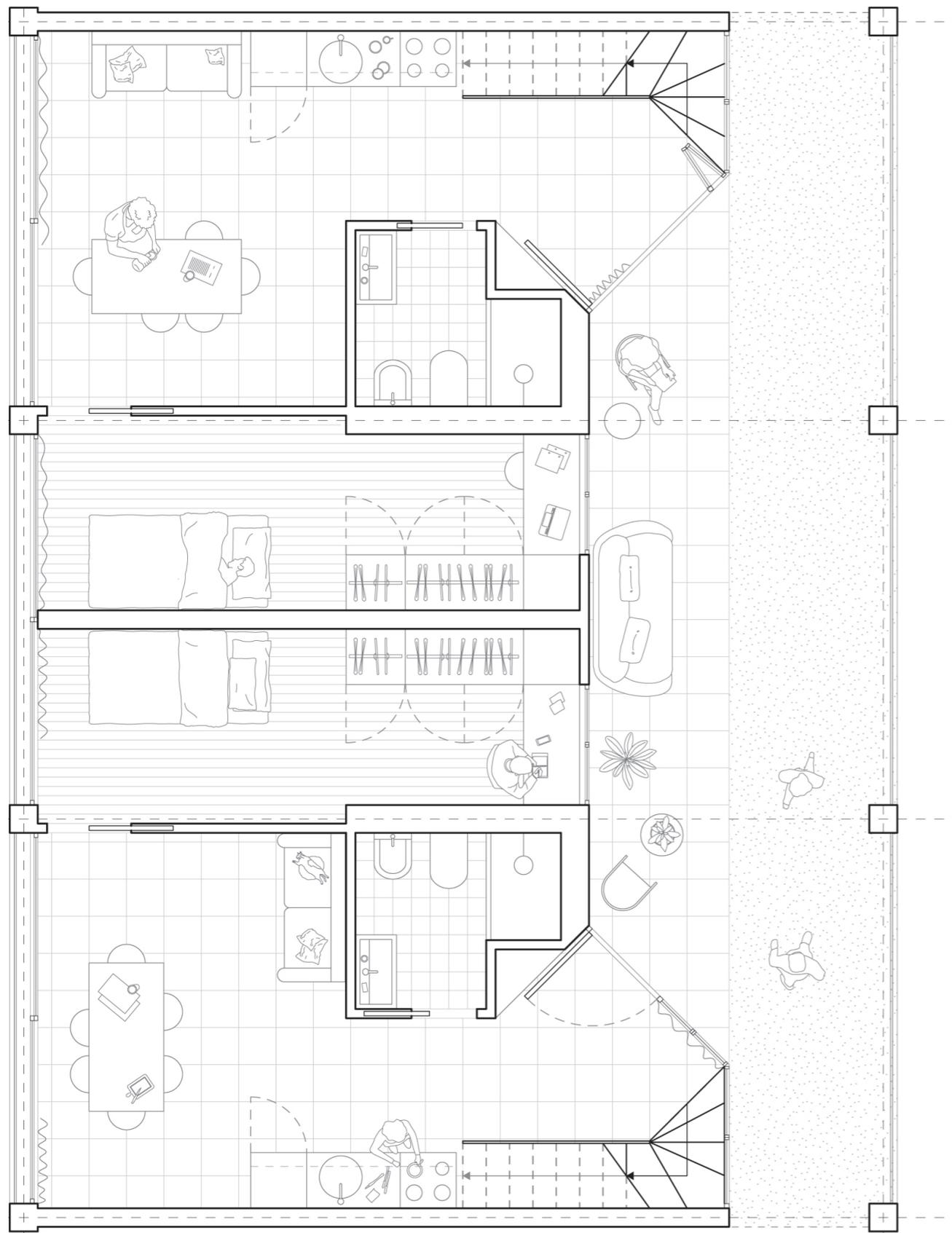


Modulo singolo: 28 m<sup>2</sup>



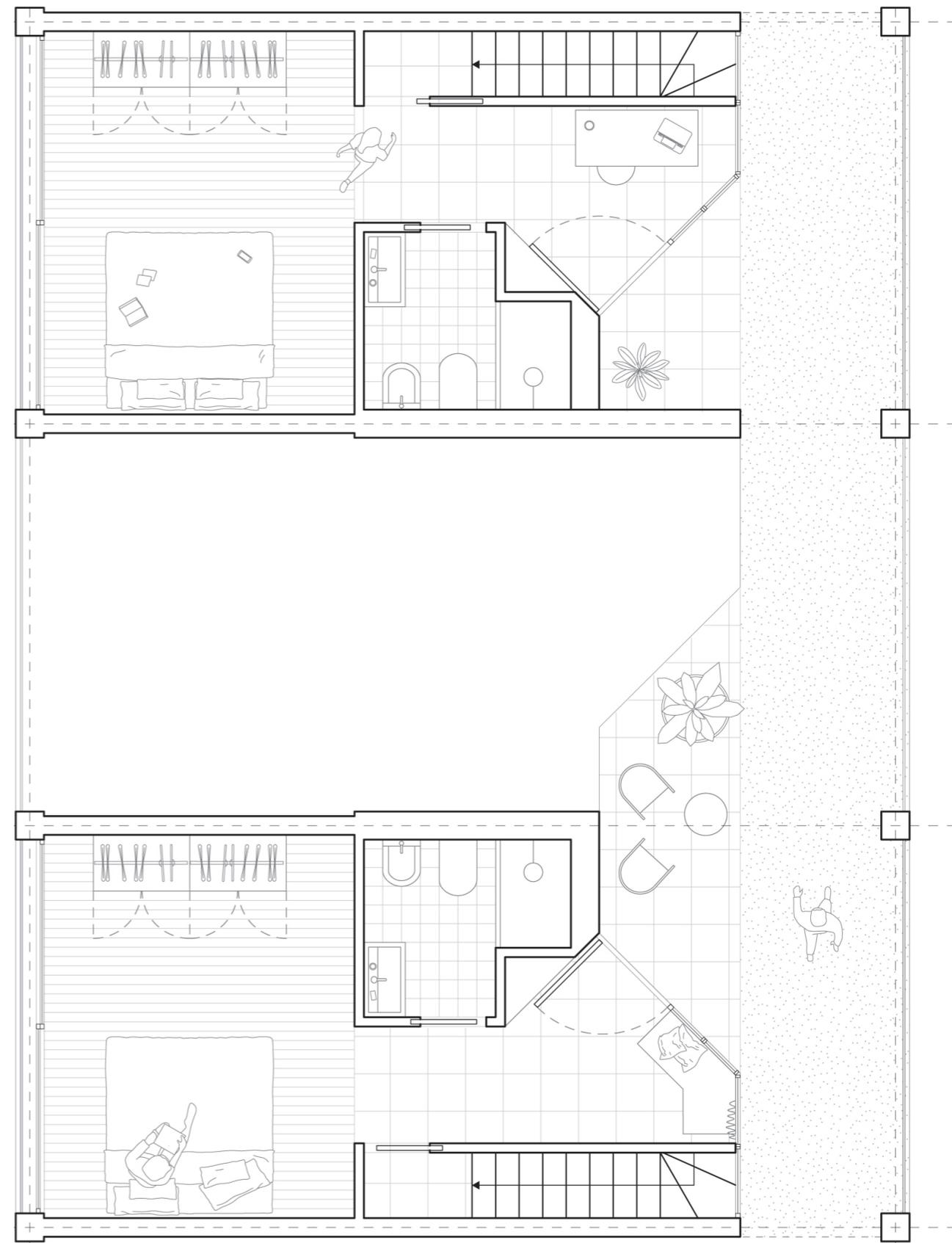
Modulo doppio: 40 m<sup>2</sup>

piano 1



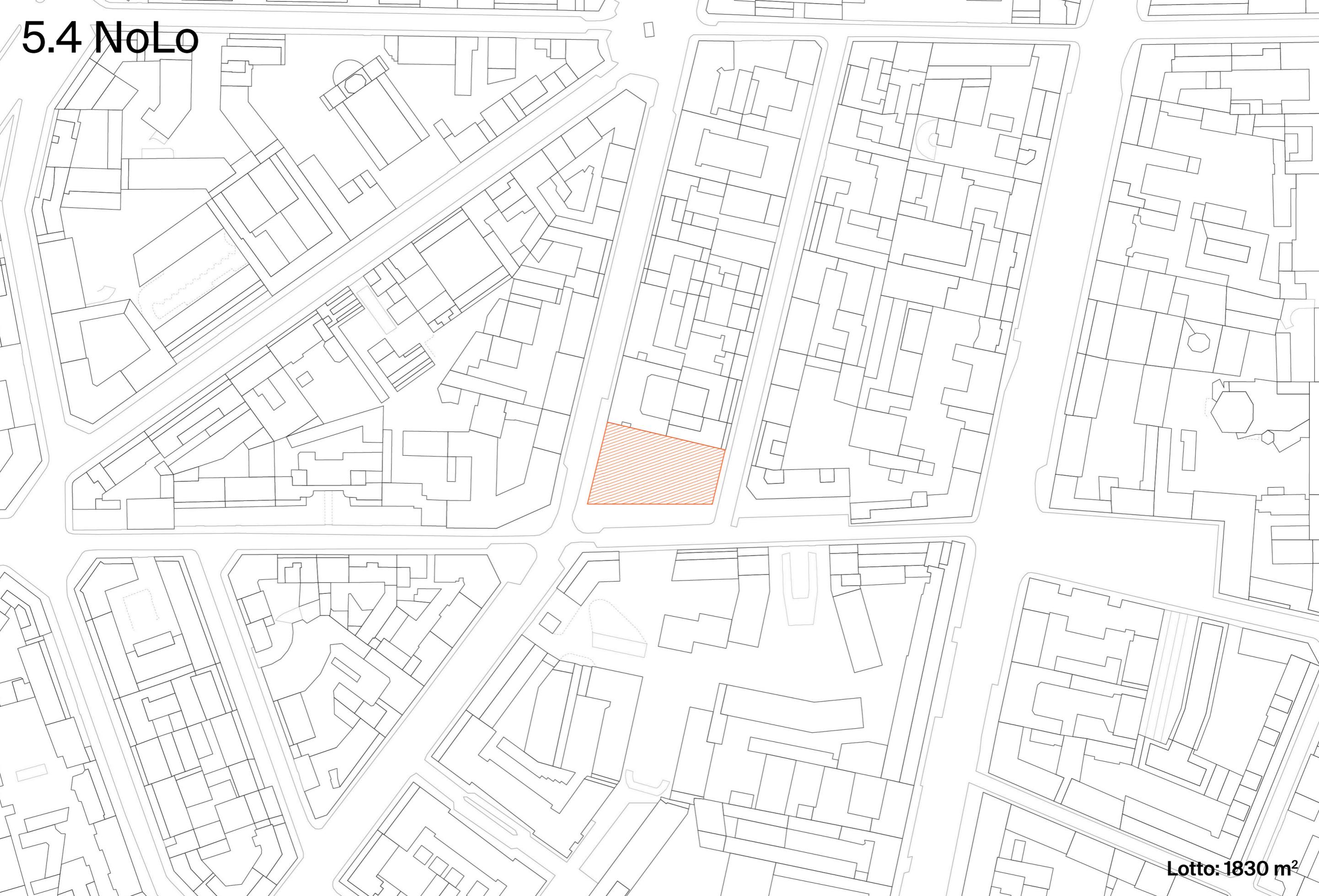
Modulo triplo: 68 m<sup>2</sup>

piano 2





# 5.4 NoLo



Lotto: 1830 m<sup>2</sup>

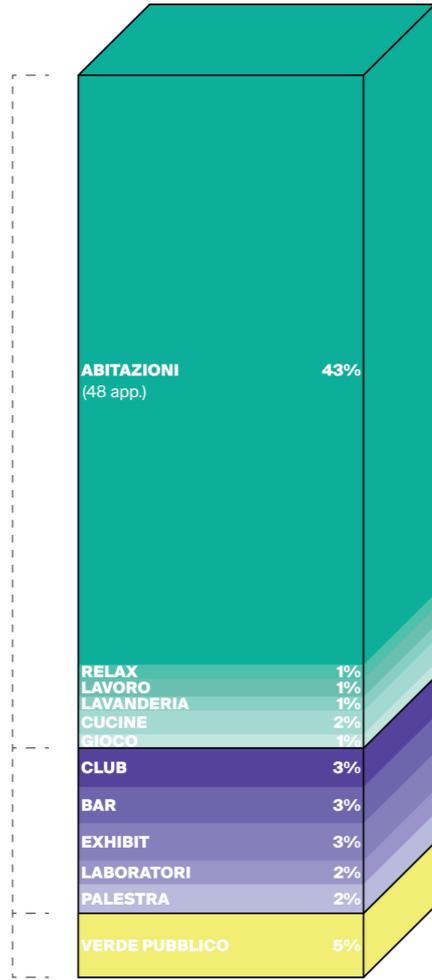


Pianta delle coperture



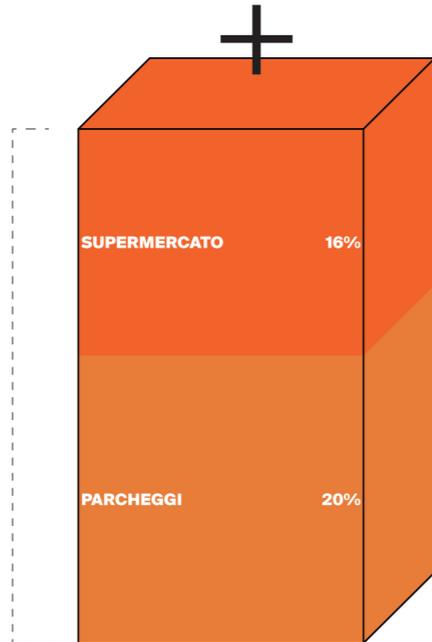
# Programma

Residenza 36%

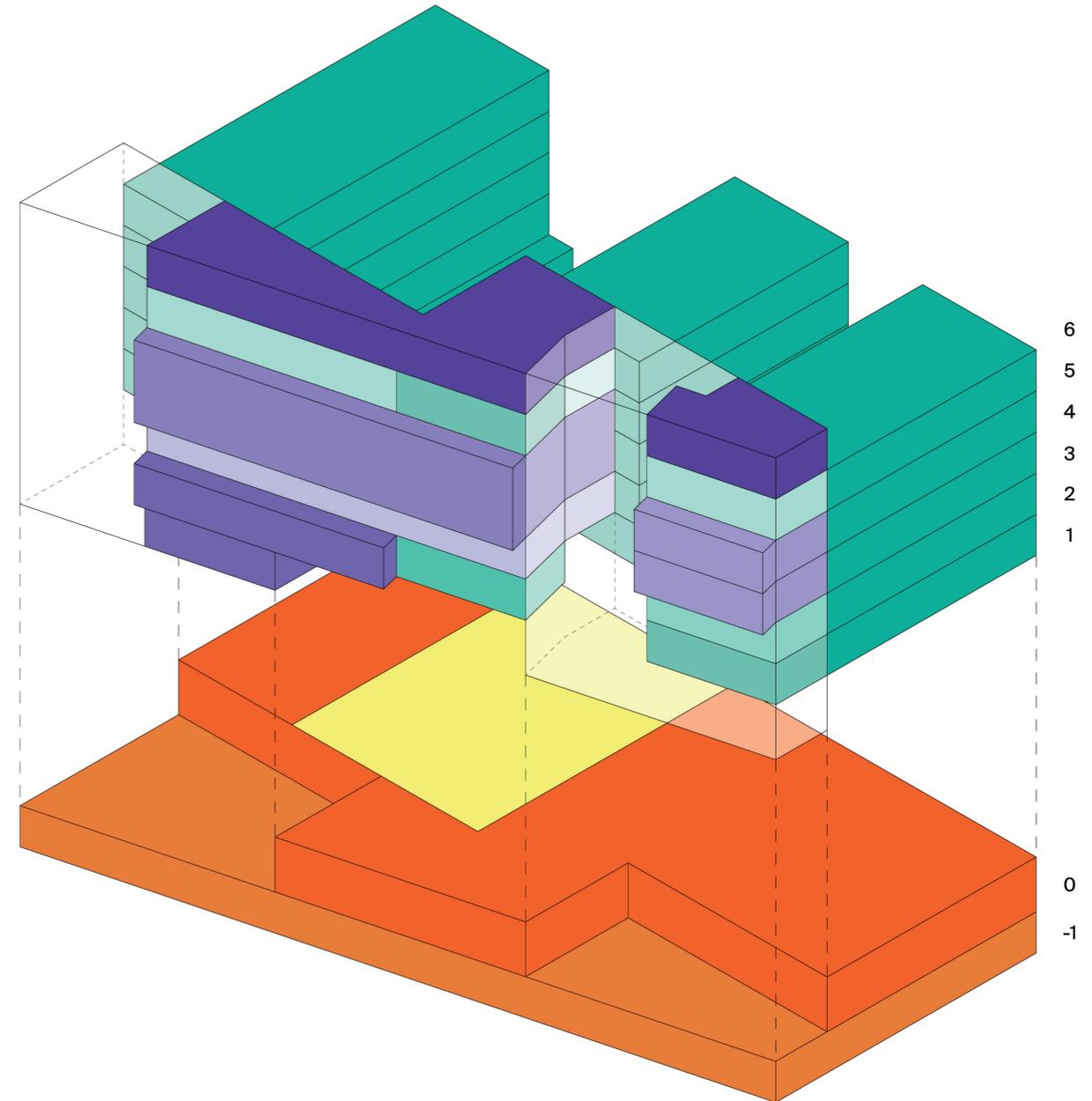


Città verticale 12%

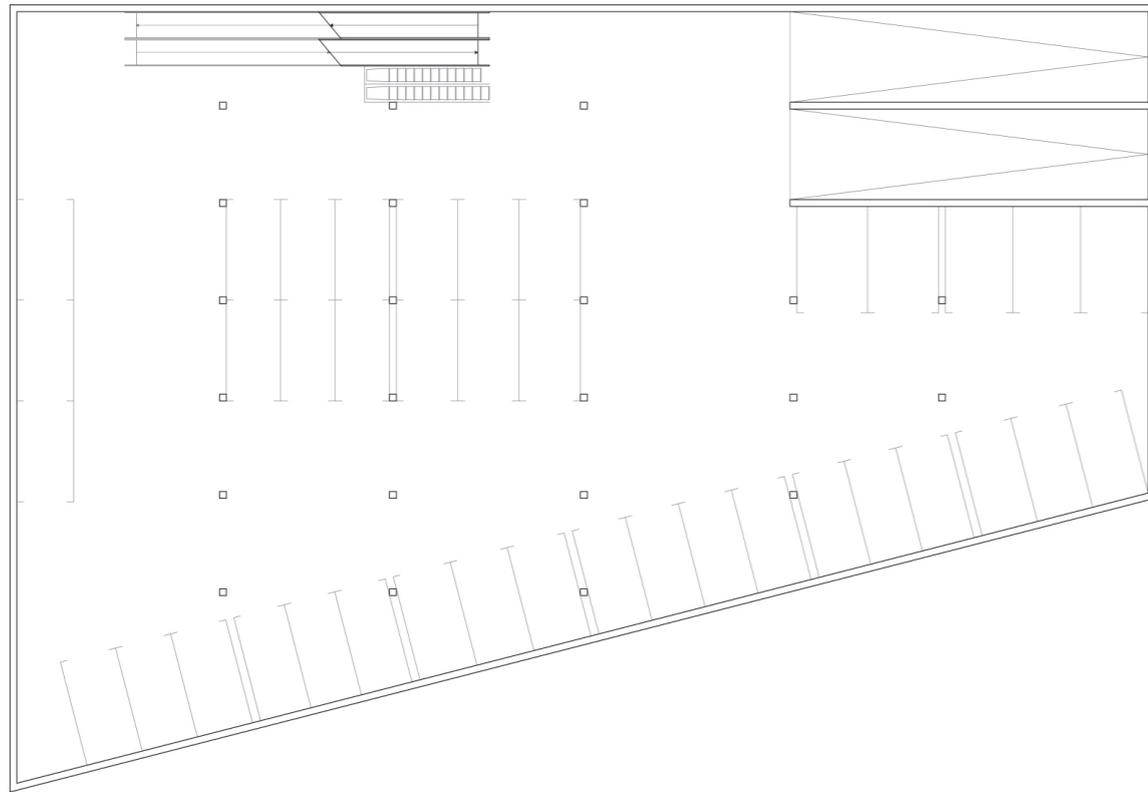
Verde 5%



Supermercato 36%



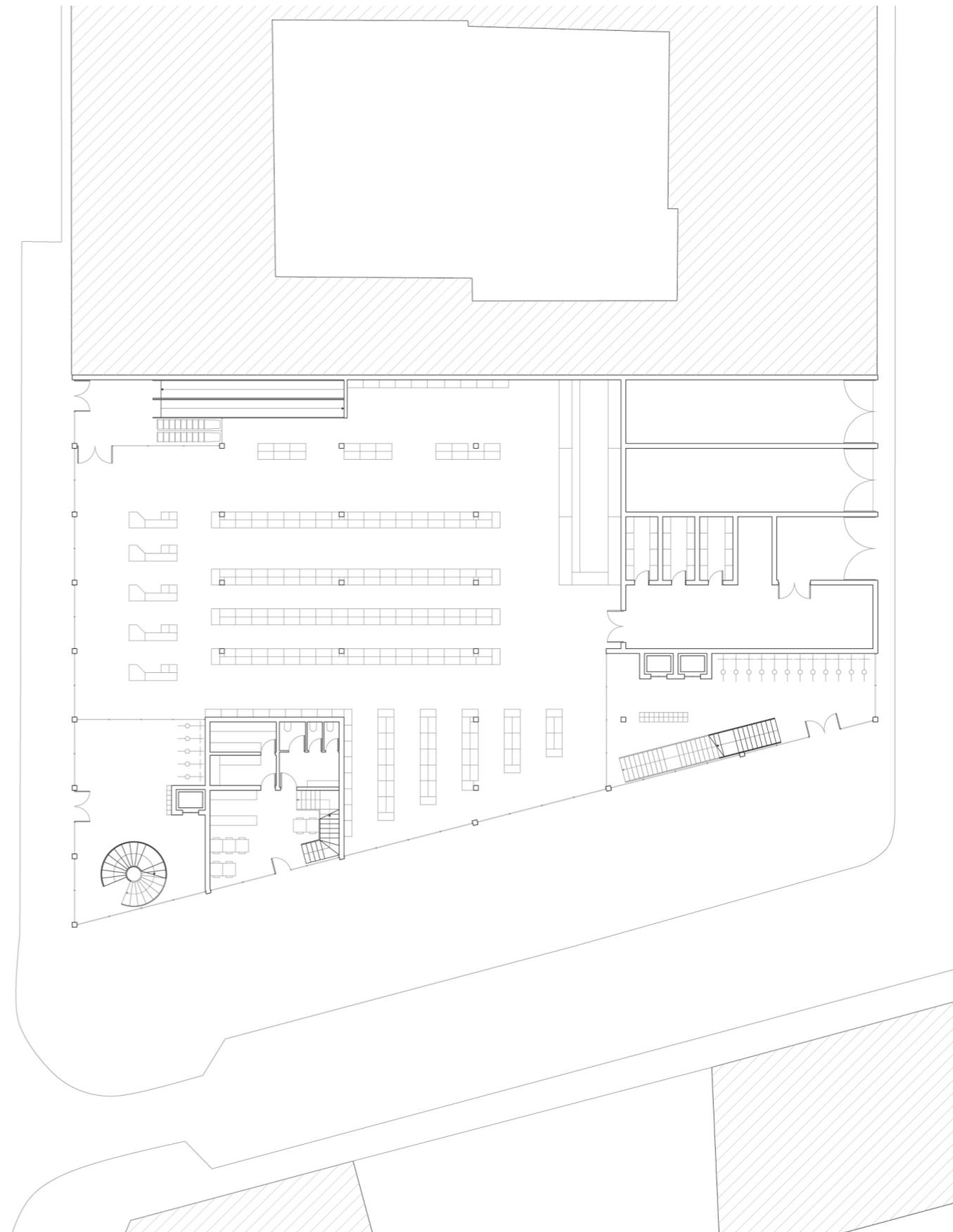
# Piante



0 1 5 10m

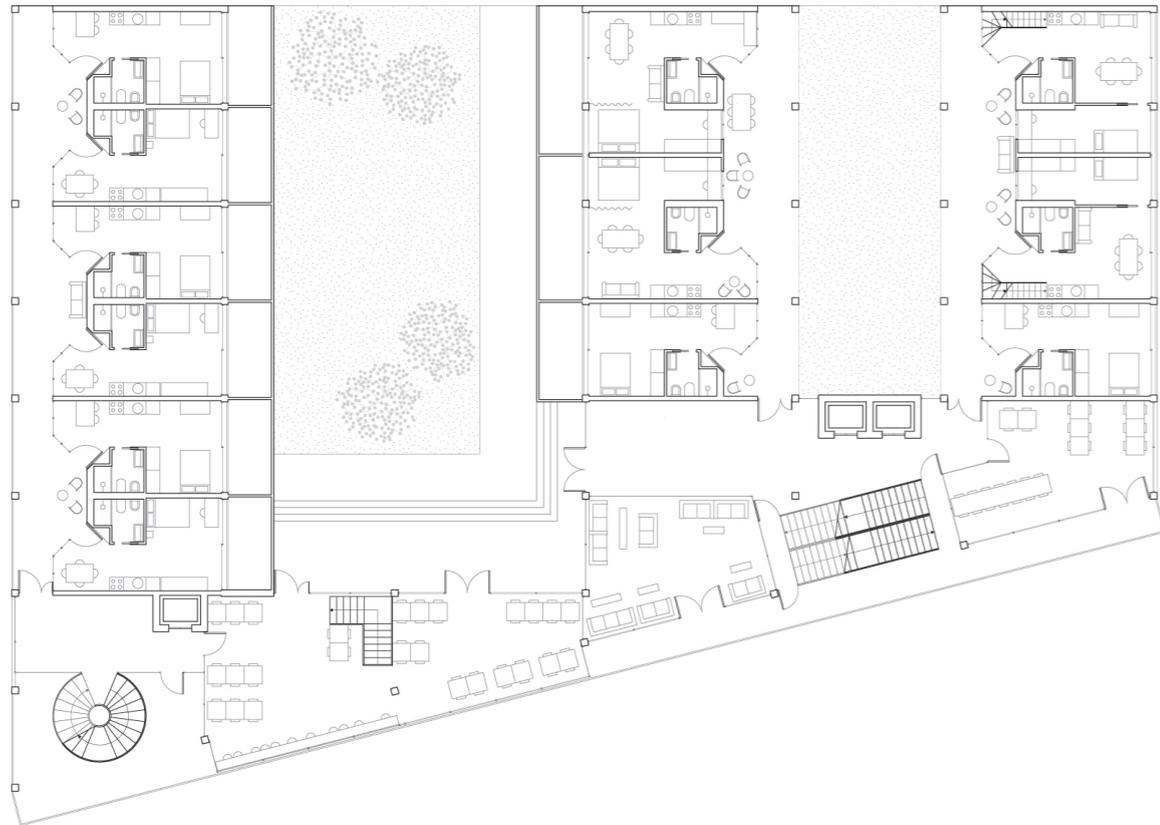
224

piano -1

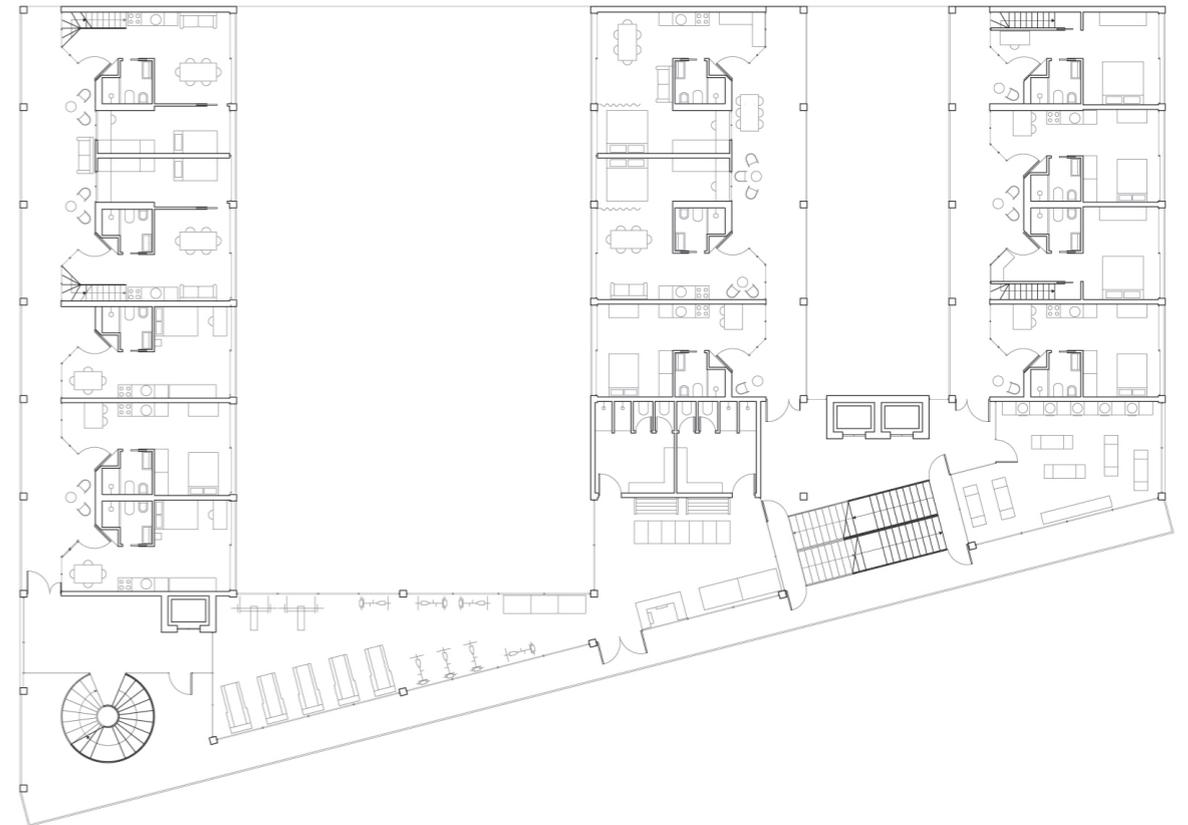


piano terra

225

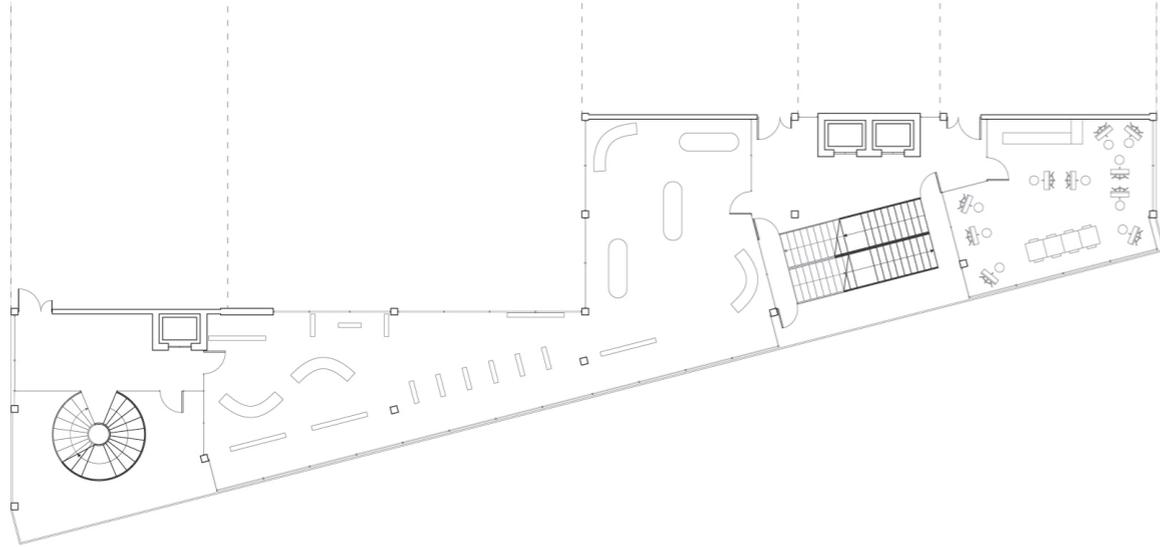


piano primo

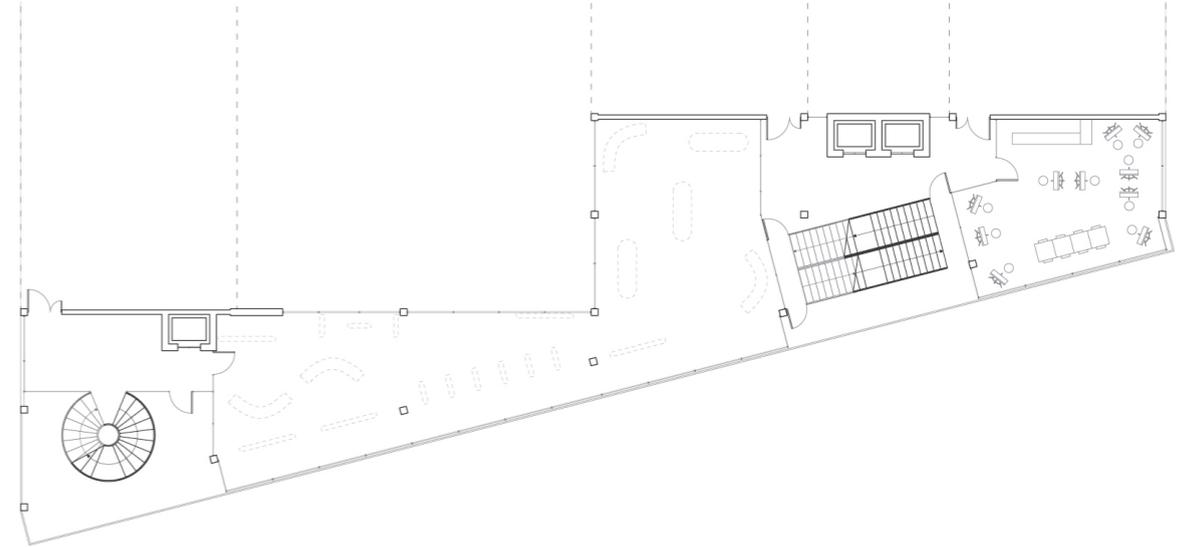


piano tipo

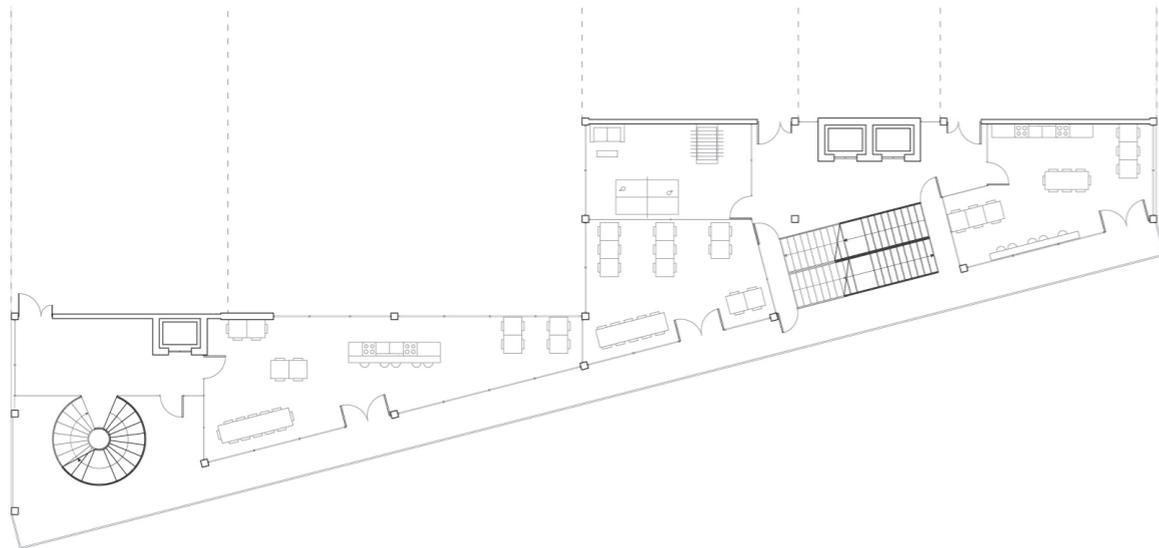
# Piante Città verticale



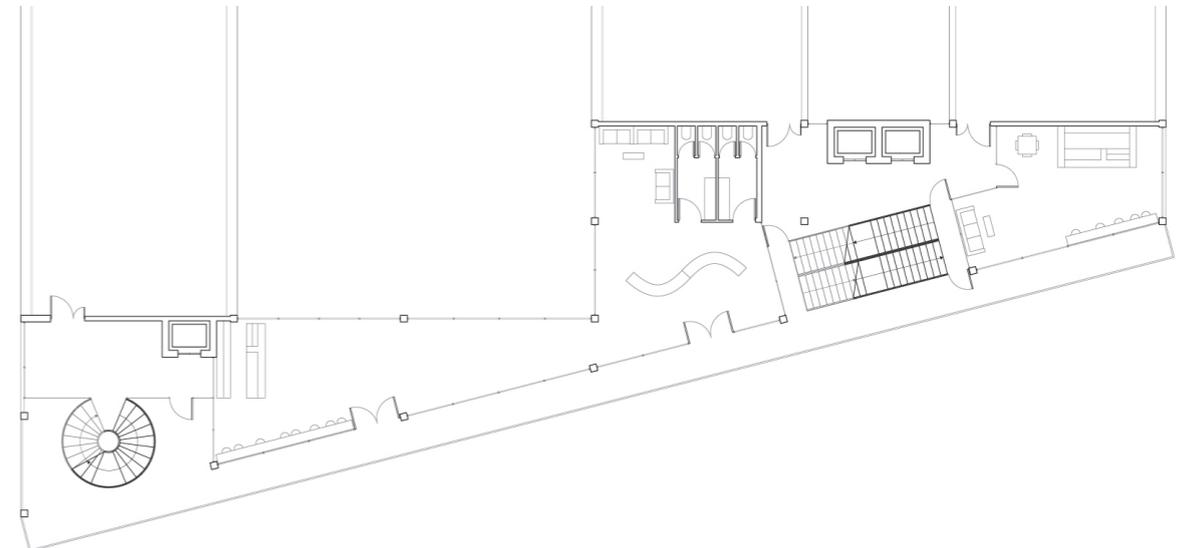
Piano terzo: exhibition, laboratorio



Piano quarto: laboratorio



Piano quinto: cucina, lavoro, gioco



Piano sesto: club

Sezione longitudinale





Supermercato



Appartamento



ART  
GALLERY

STOP

30

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

P

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

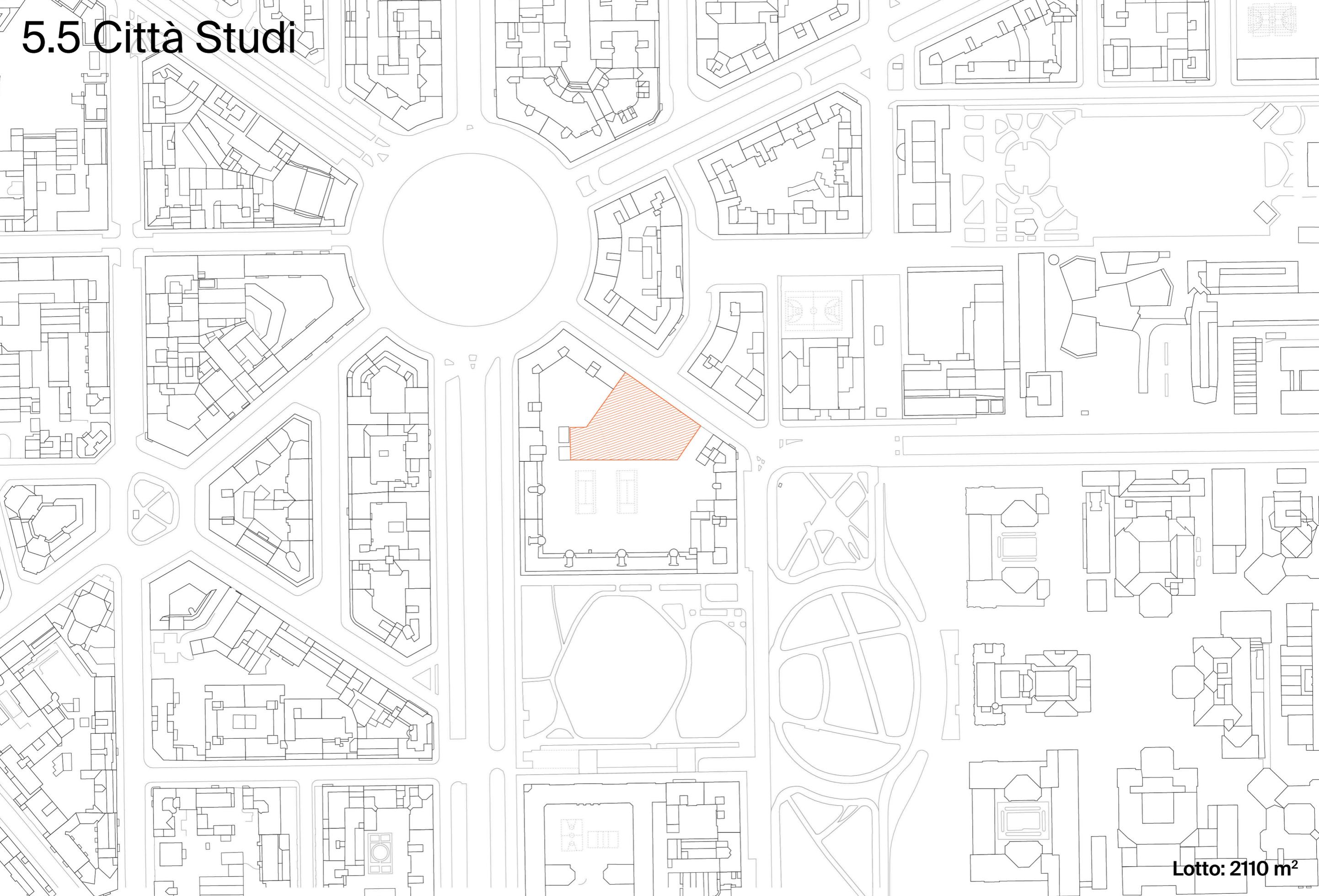
INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

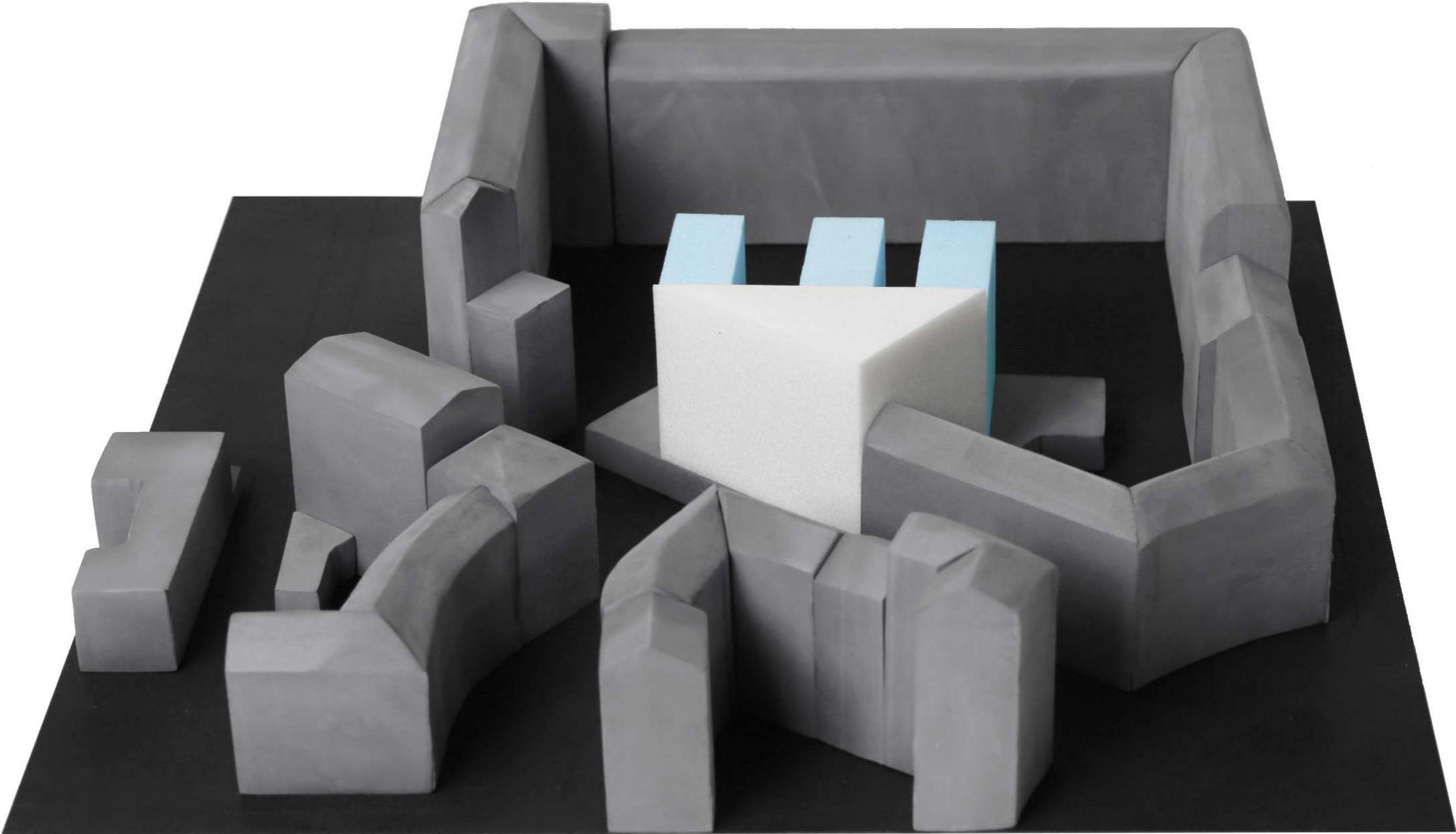
INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

INNOVATIVE  
FUNEBRI  
Mortuaria  
242320001  
CASA  
Mortuaria  
242320001  
MORTUARIA  
242320001

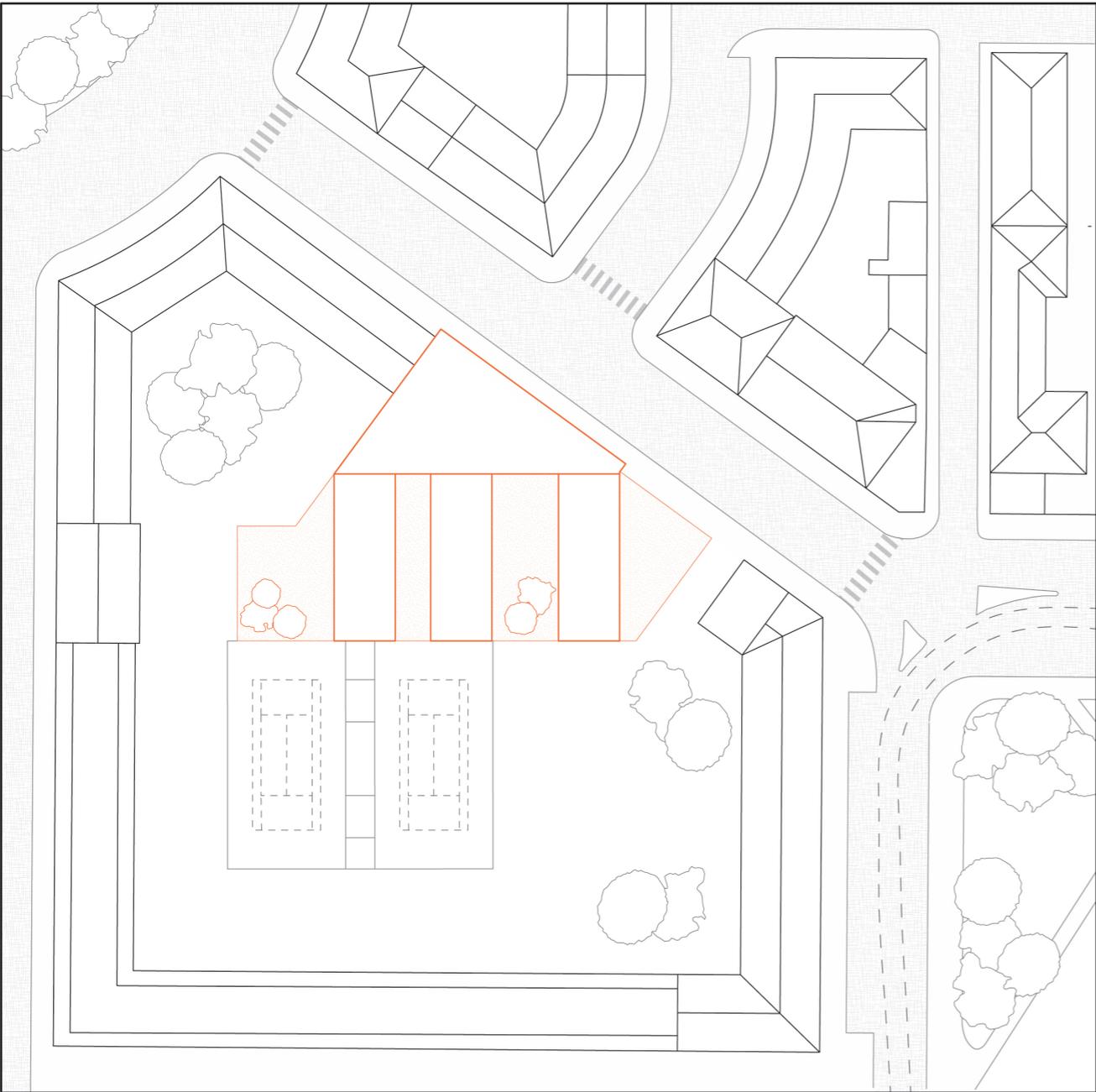
# 5.5 Città Studi



Lotto: 2110 m<sup>2</sup>

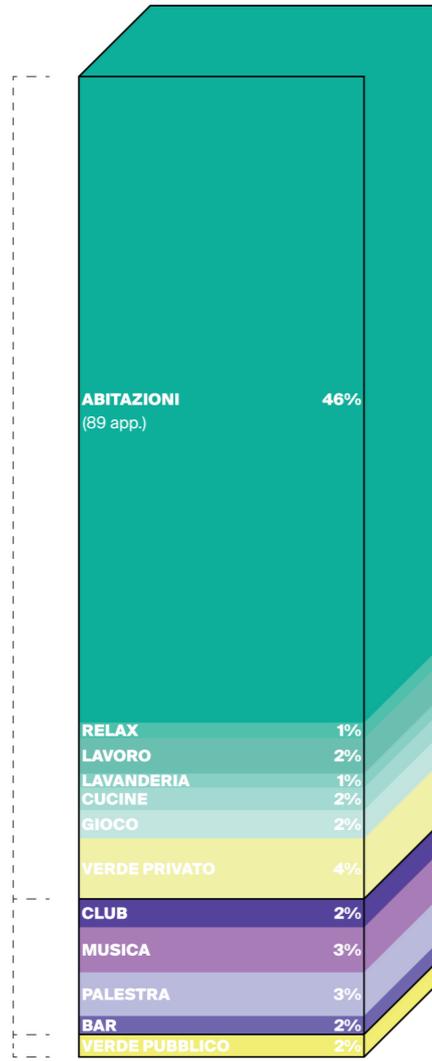


Pianta delle coperture



# Programma

Residenza 58%

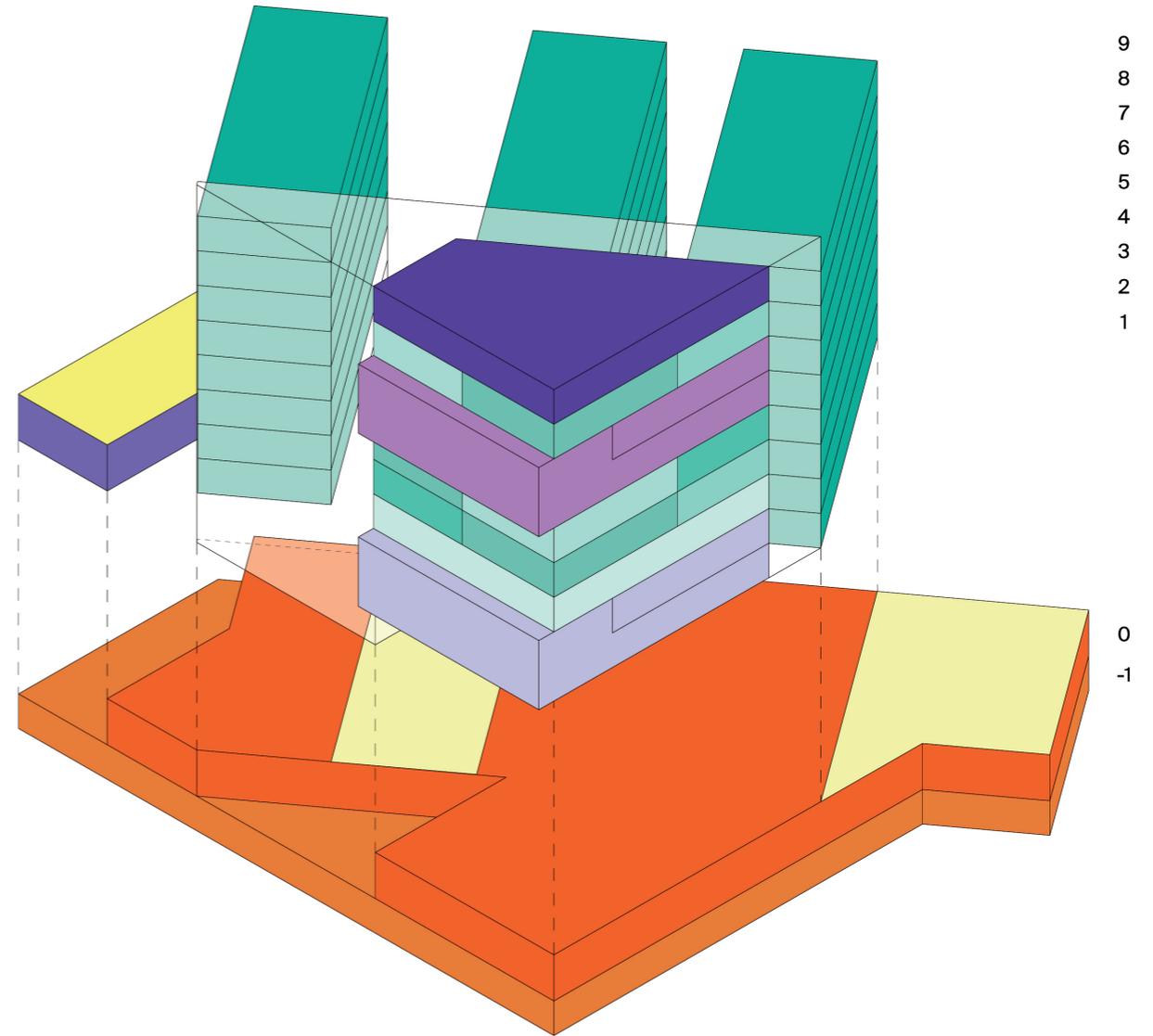
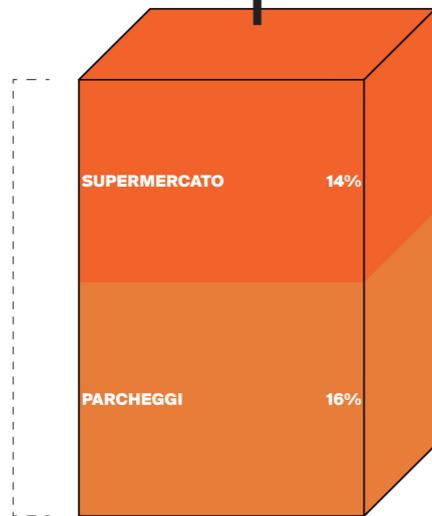


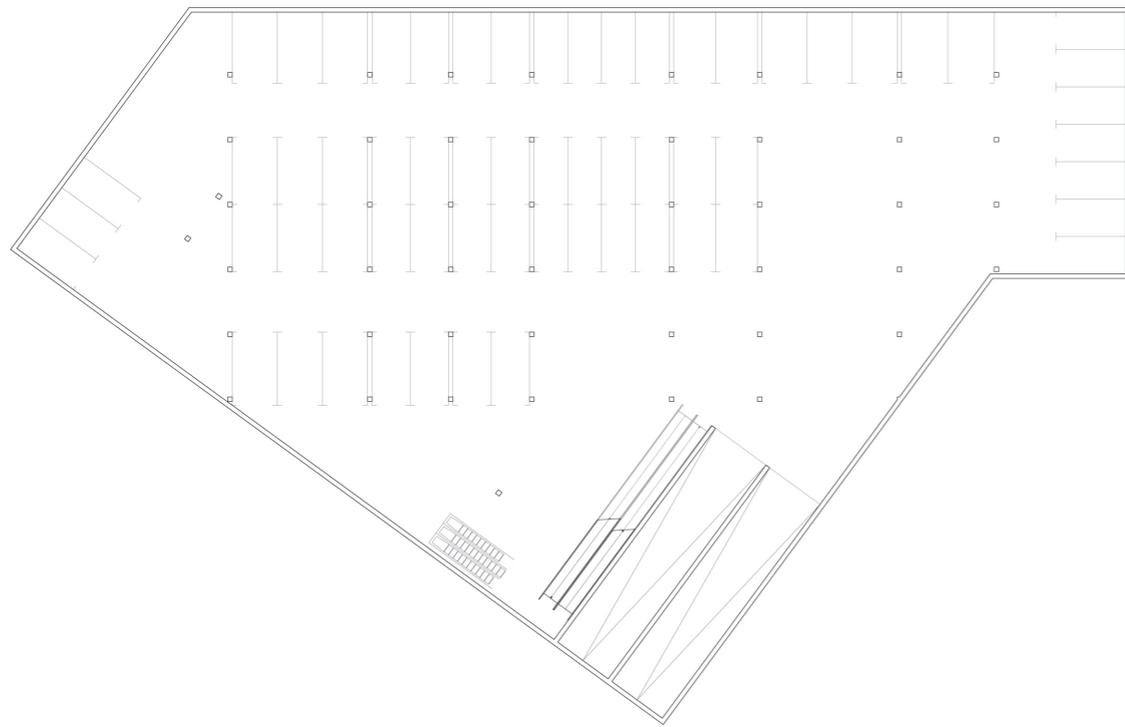
Città verticale 10%

Verde 2%



Supermercato 31%





0 1 5 10m

piano -1



piano terra

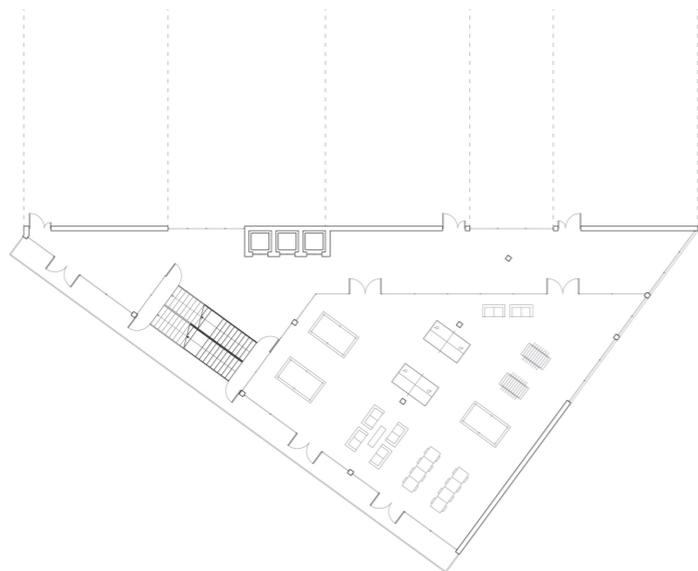


piano primo

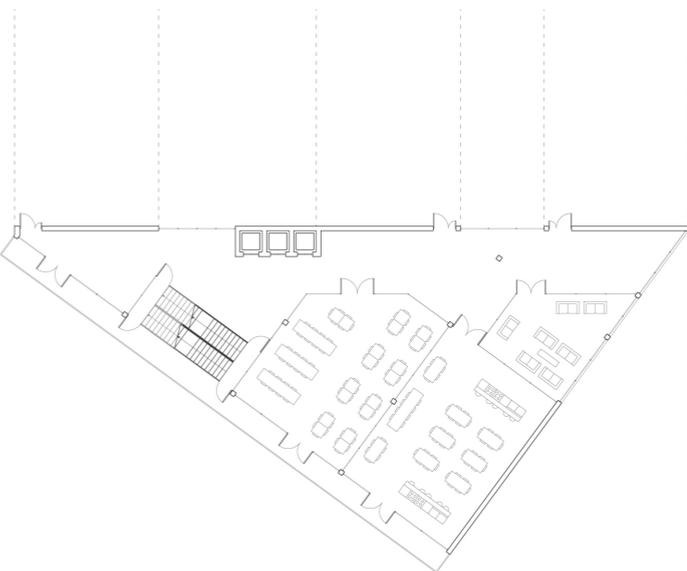


piano tipo

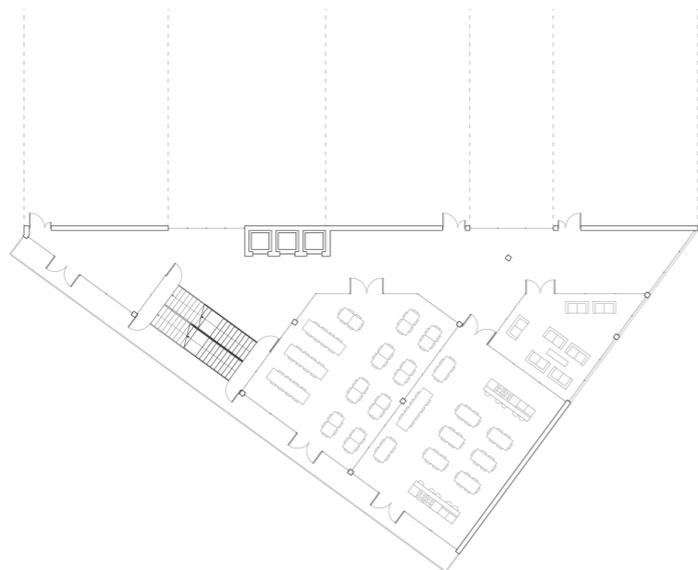
# Piante città verticale



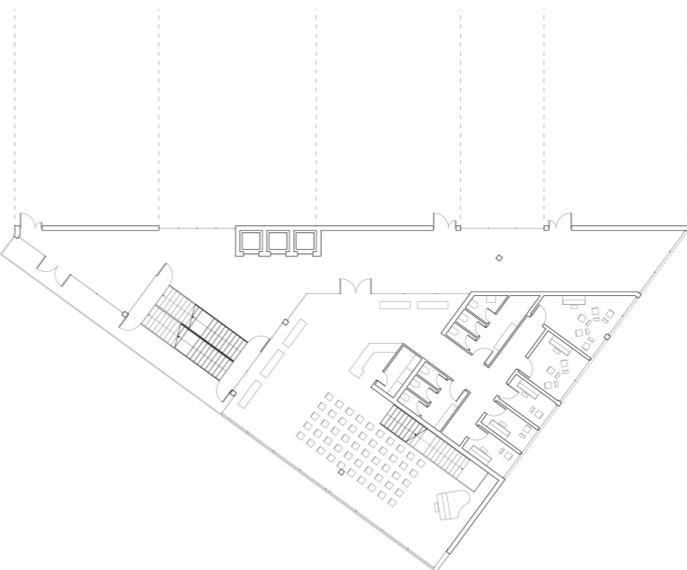
piano terzo: gioco



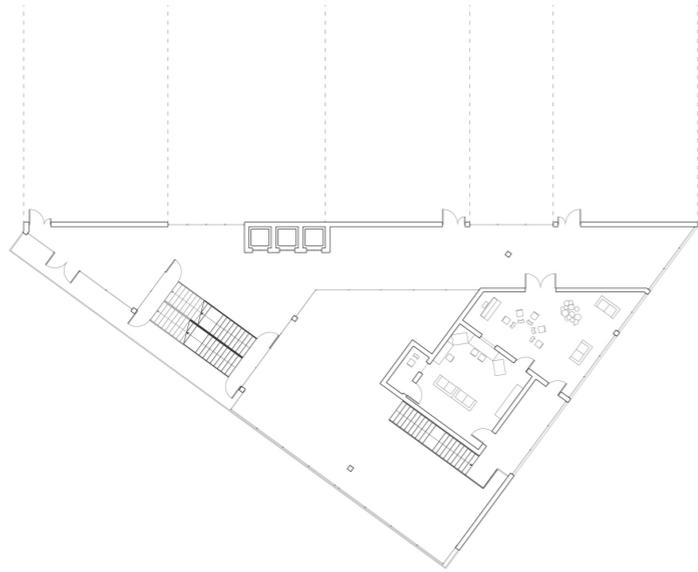
piano quarto: relax, lavoro, lavanderia



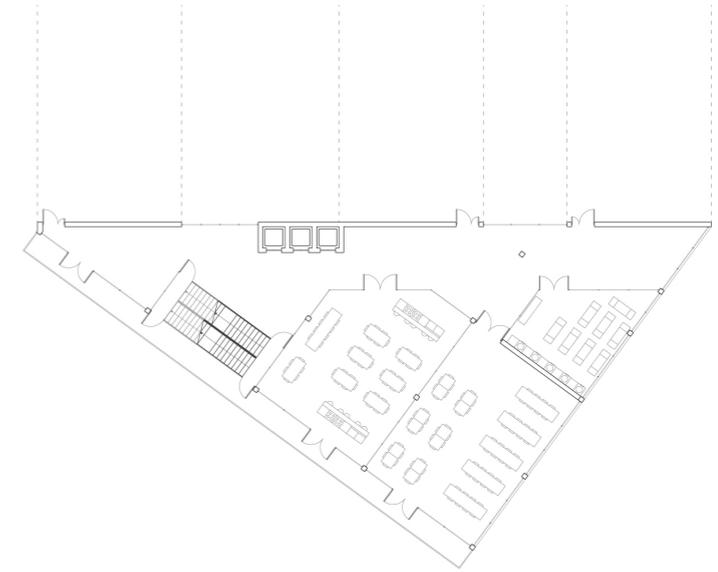
piano quinto: lavoro, cucina, relax



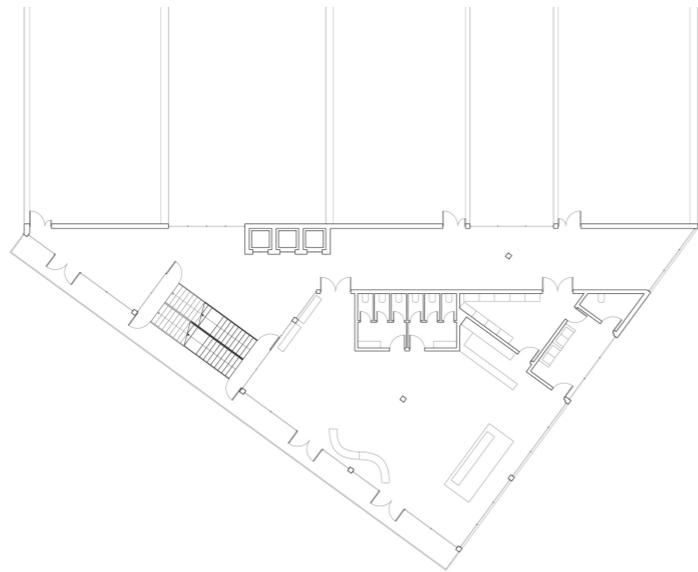
piano sesto: musica



piano settimo: musica

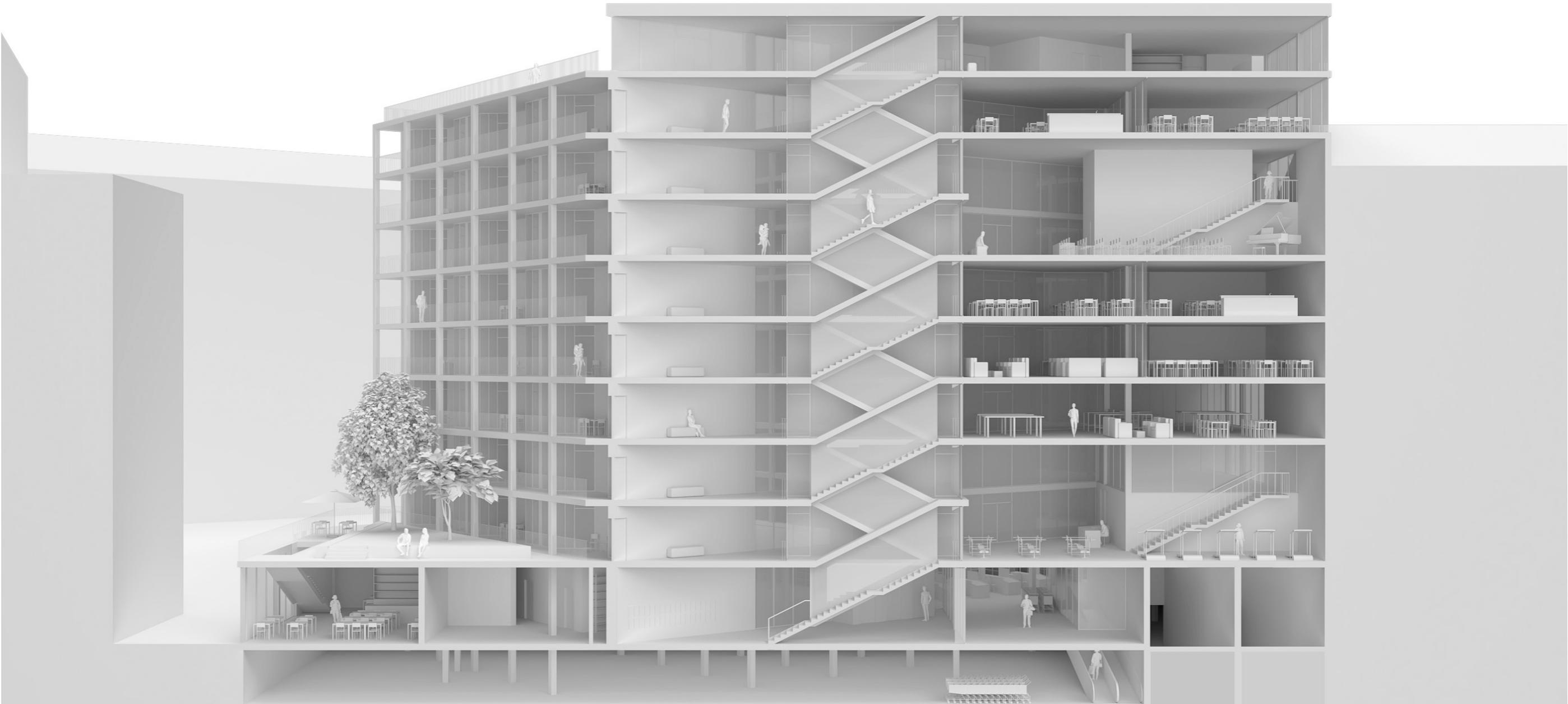


piano ottavo: cucina, lavoro, lavanderia



piano nono: club

Sezione longitudinale





Bar



Musica



A modern multi-story building with a grid facade and cantilevered balconies. The building features a ground-floor bar and a rooftop terrace with people. The balconies are cantilevered and have dark railings. The building is situated in an urban street between older brick buildings.

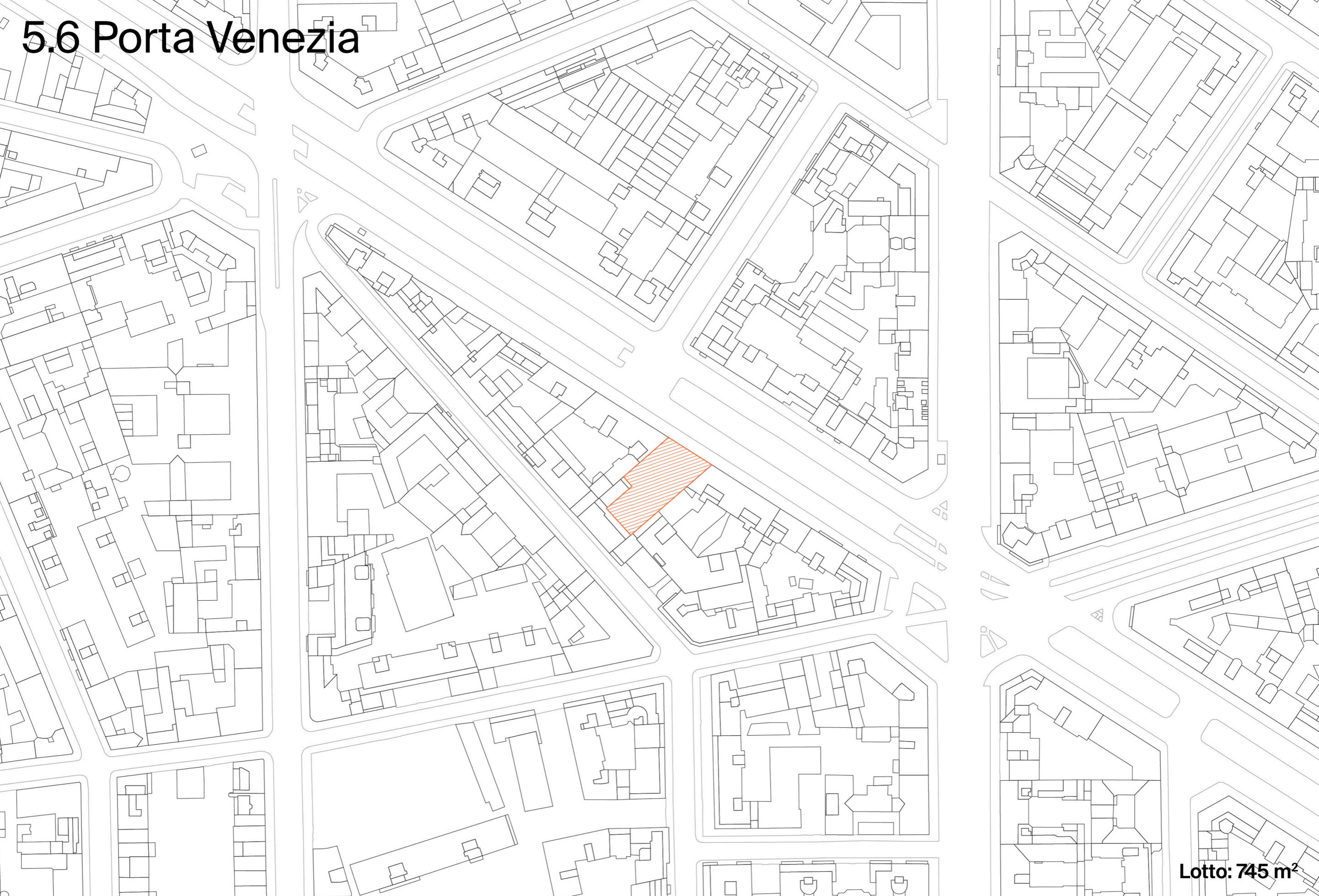
Thinking about a GUINNESS?

BAR

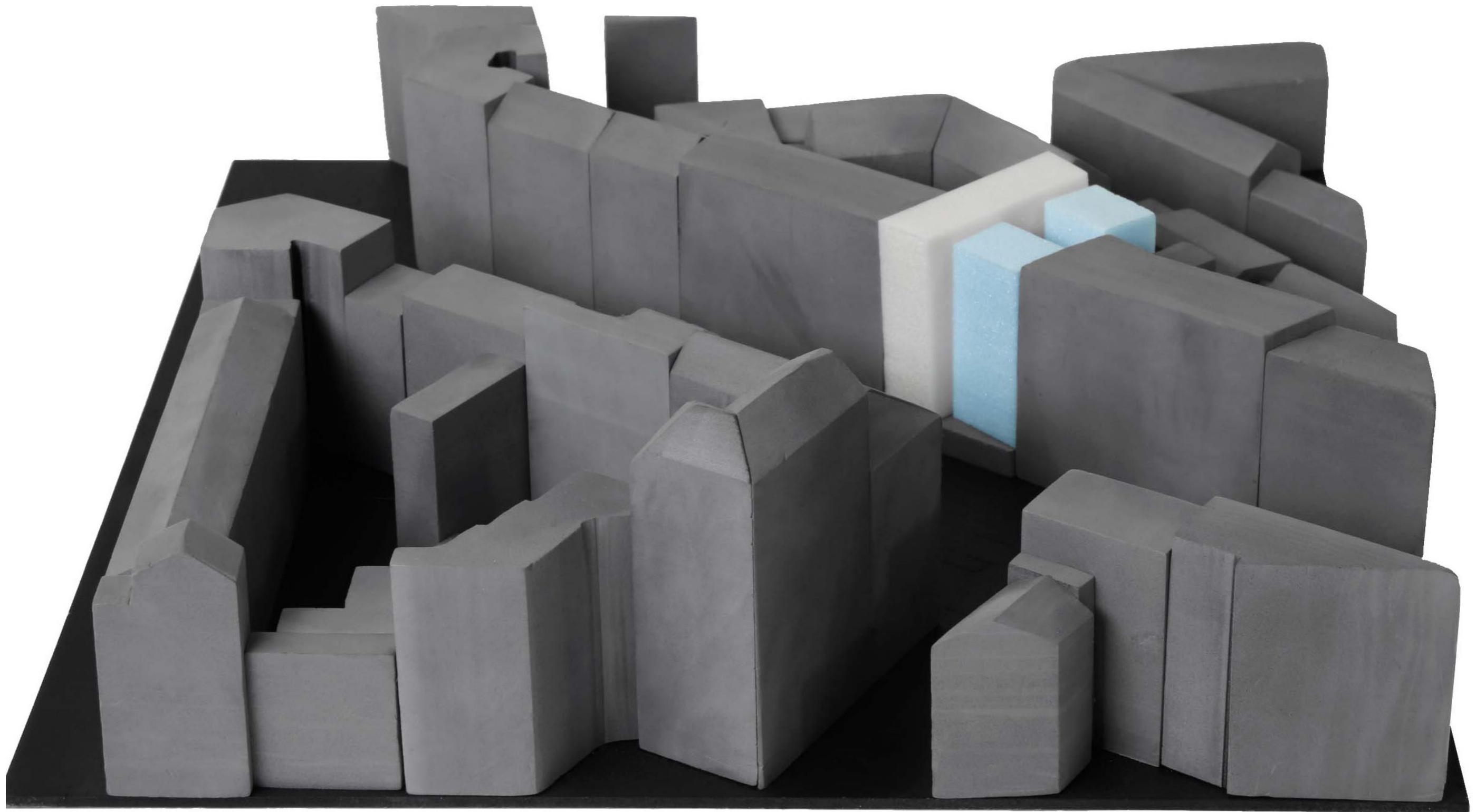
ESSELUNGA

38

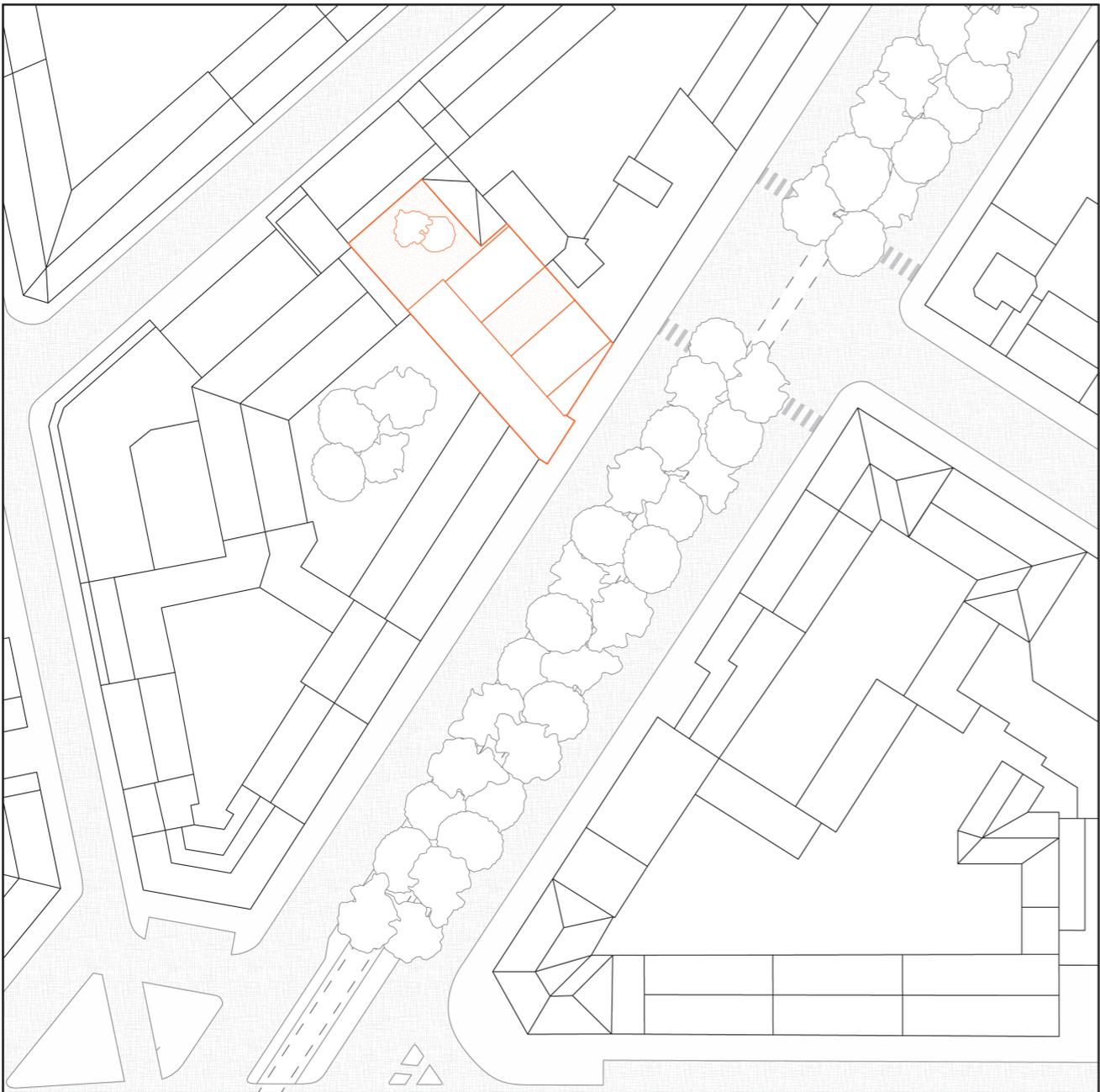
# 5.6 Porta Venezia



Lotto: 745 m<sup>2</sup>



Pianta delle coperture



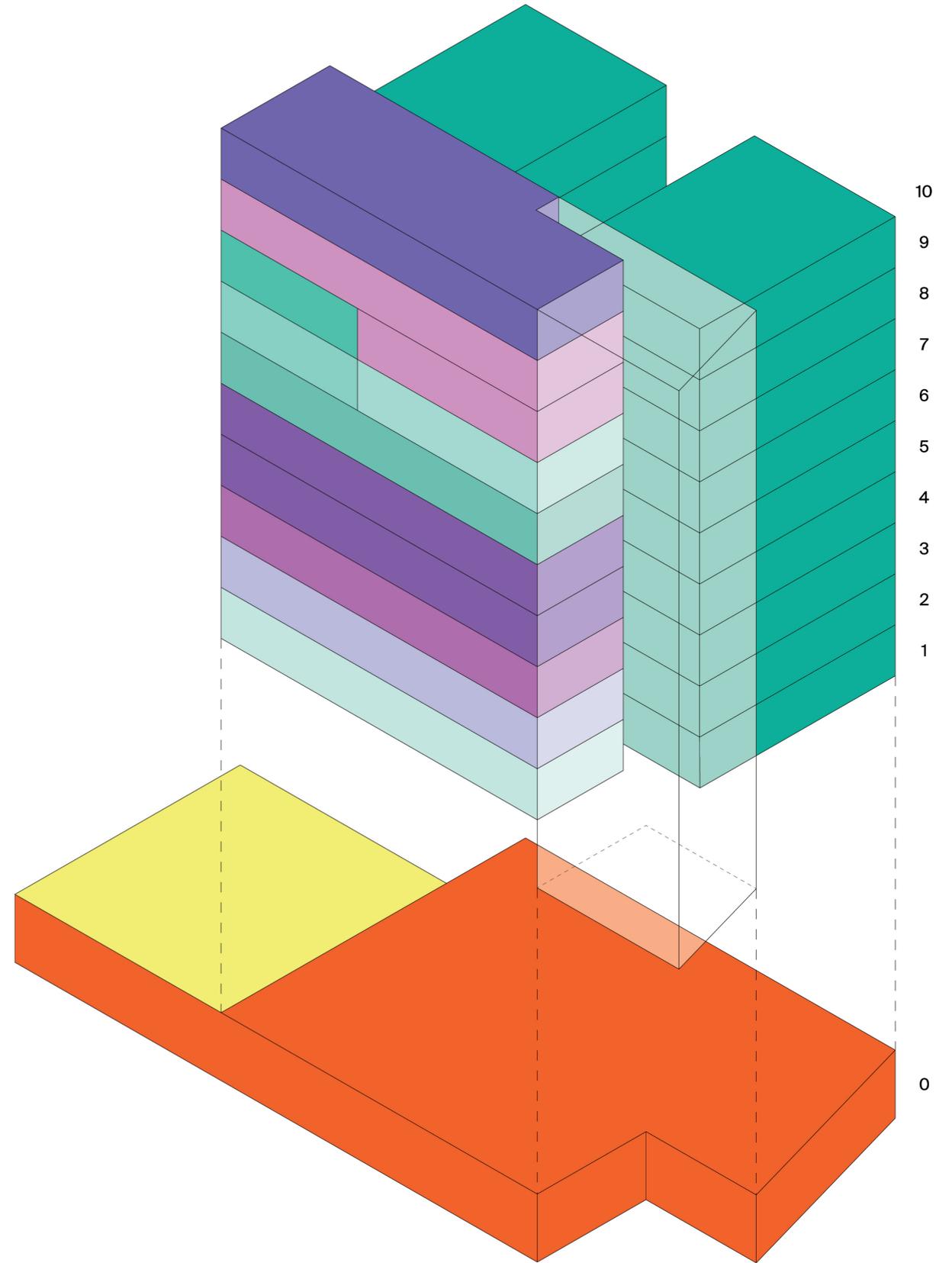
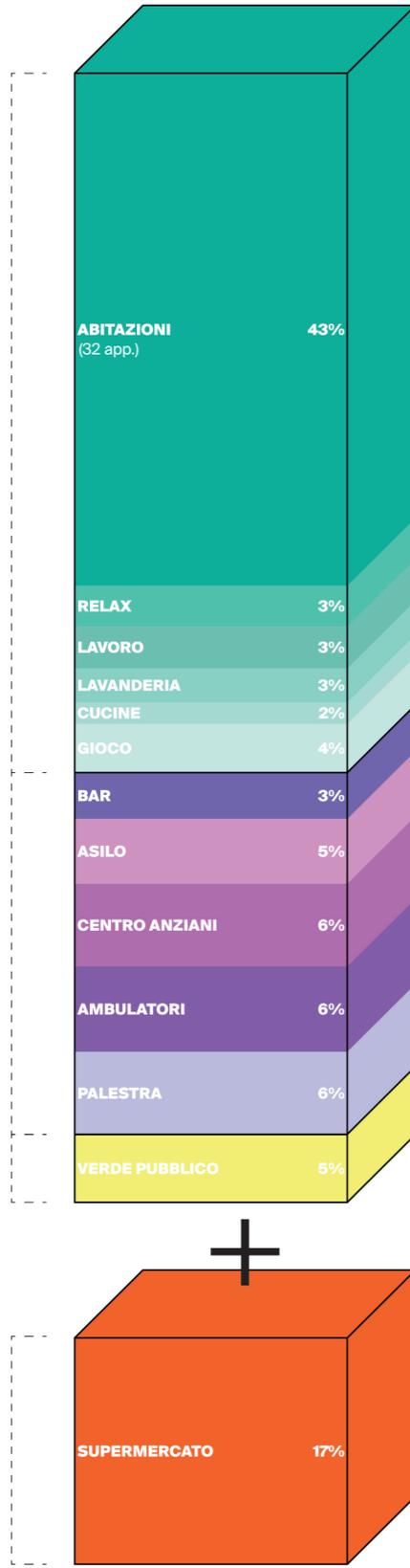
# Programma

Residenza 52%

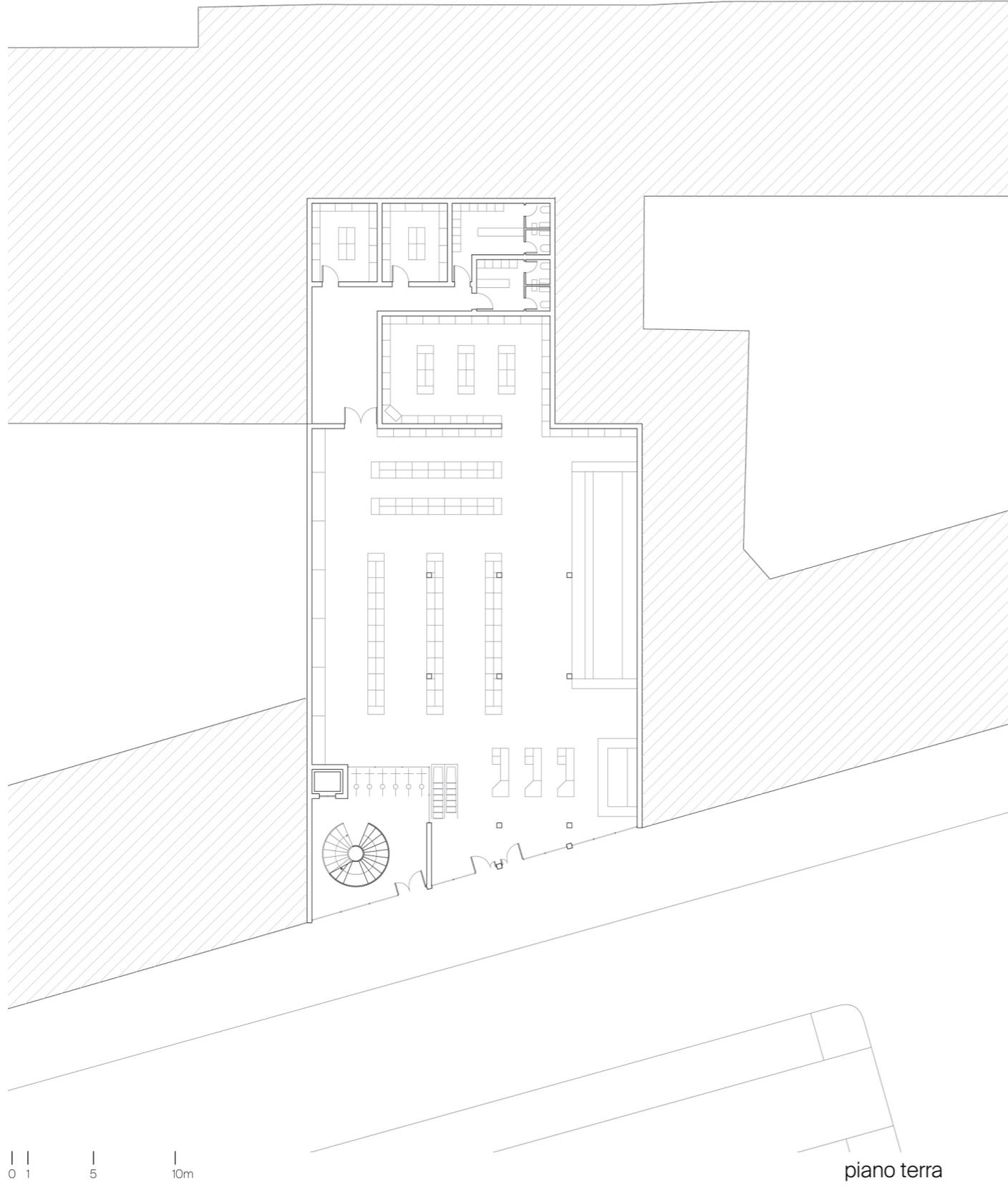
Città verticale 27%

Verde 5%

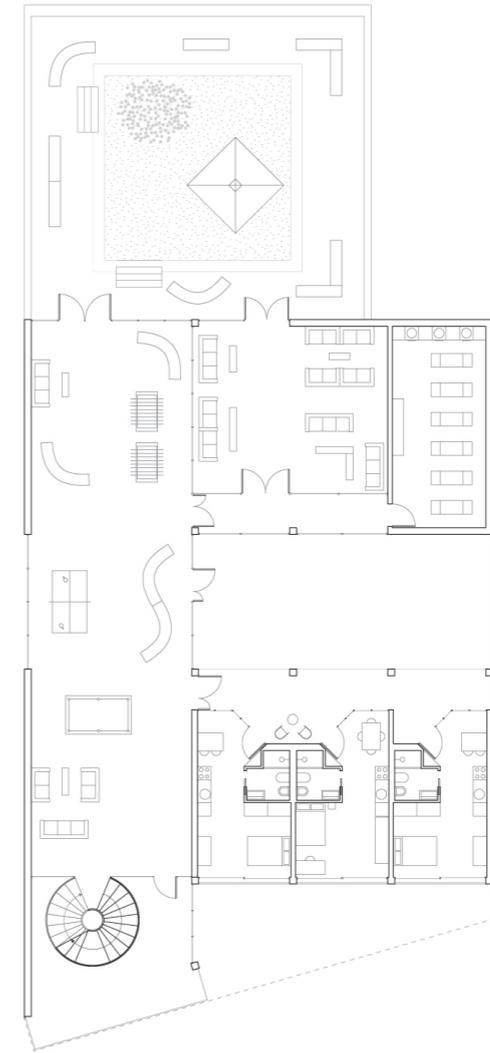
Supermercato 17%



# Piante



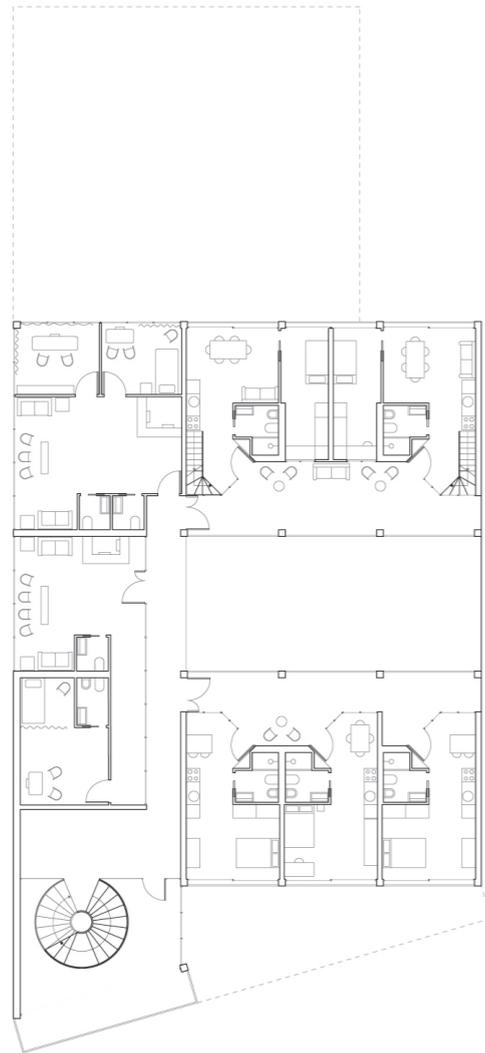
266



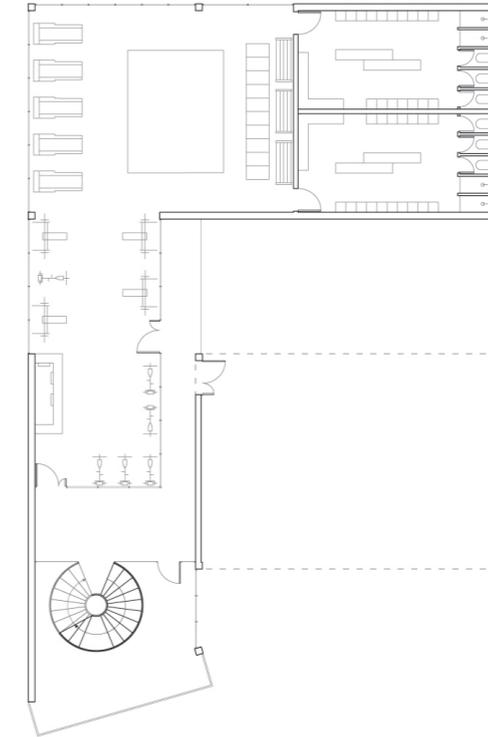
piano primo

267

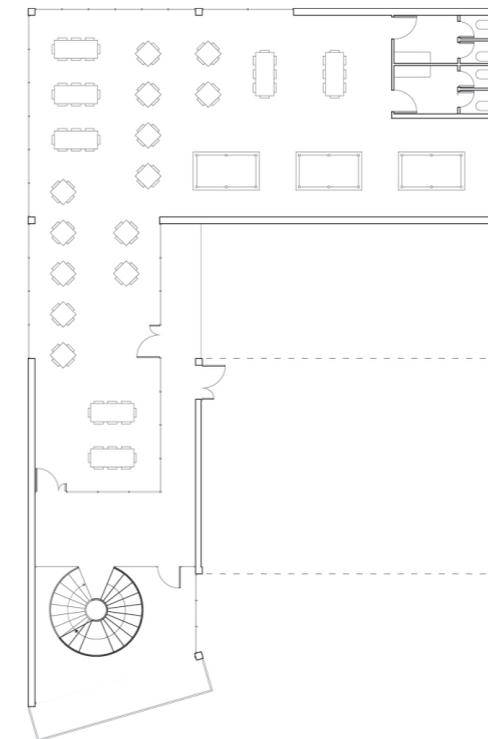
# Piante città verticale



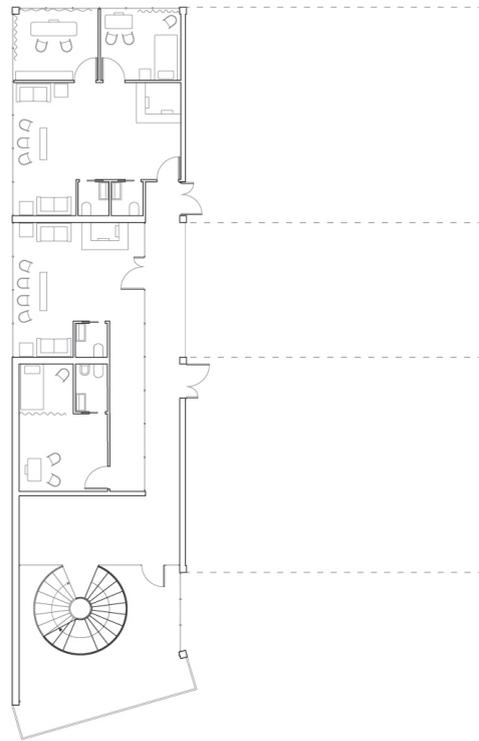
piano tipo (quarto)



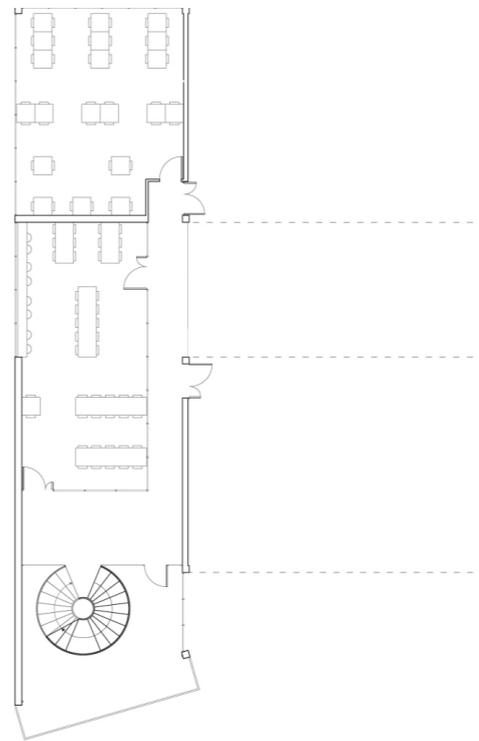
piano secondo: palestra



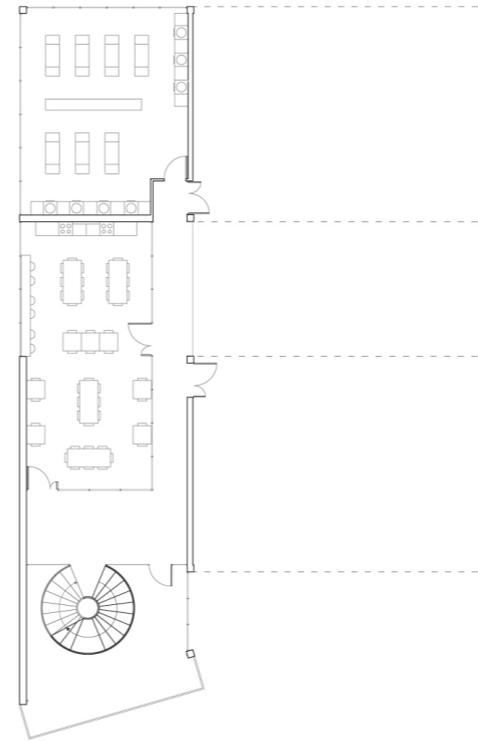
piano terzo:  
circolo ricreativo



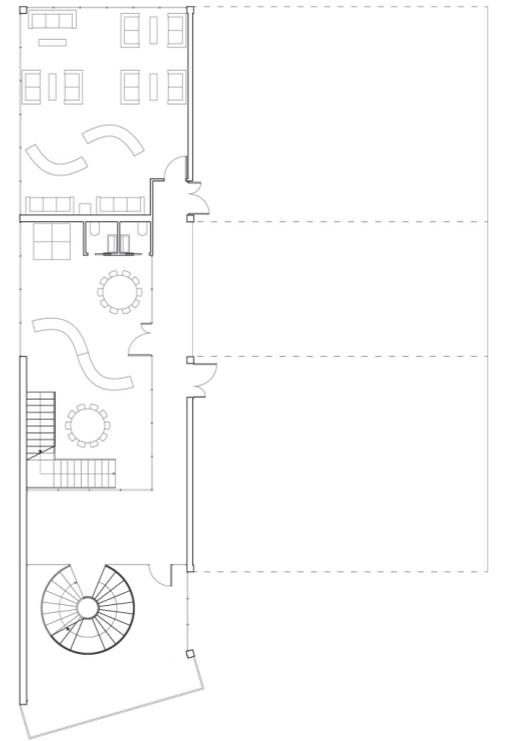
piano quinto: ambulatorio



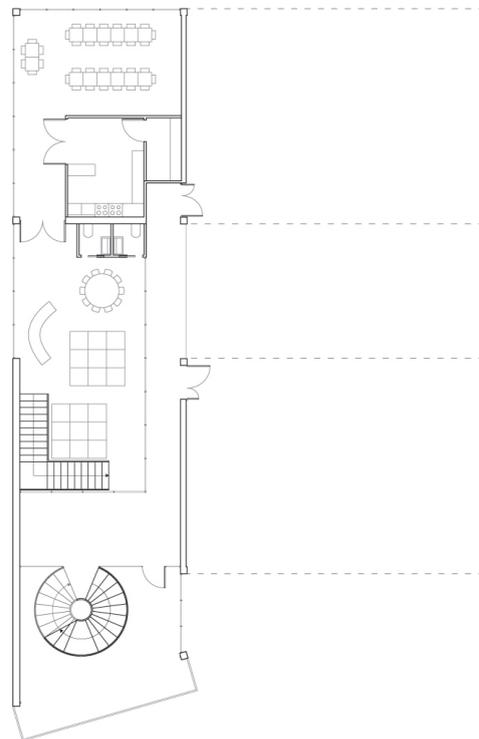
piano sesto: lavoro



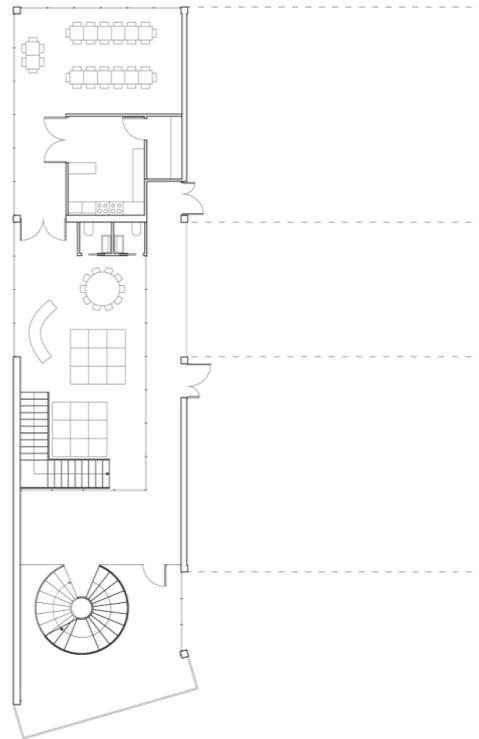
piano settimo: cucina, lavanderia



piano ottavo: asilo



piano nono: asilo



piano decimo: bar

Sezione trasversale





Ballatoio



Palestra



TECHNO

32

Carrefour

Supermarket  
GRANDI  
MARCHE  
50%

## 5.7 Un modello replicabile

Il Comune di Milano, per il 2030 ha l'obiettivo di raggiungere i 25.000 alloggi di servizi abitativi pubblici e 10.000 di housing sociale, grazie a collaborazioni tra pubblico e privato. La strategia qui proposta vuole aggiungersi a quelle già in atto, riconoscendo come anche nei tessuti più densi è possibile implementare il patrimonio di edilizia sociale residenziale, con nuove ibridazioni spaziali e funzionali evitando il consumo di nuovo suolo. Le stratificazioni verticali proposte offrono quindi nuovi spazi per il welfare abitativo e non, riconoscendo in città 98 nuovi spazi potenziali.





## Bibliografia

Biraghi, M., Lo Ricco, G., Micheli S. (2015). Guida all'architettura di Milano 1954-2014. Milano: Hoepli.

Bo Bardi, L. (Dicembre 1945) relazione su “La propaganda per la ricostruzione, finalizzata a sensibilizzare l'opinione pubblica” per il Convegno nazionale per la ricostruzione edilizia a Milano.

Boeri, S., Lattanzi, A. (1993). Il territorio che cambia. Ambienti, paesaggi e immagini della regione milanese. Palermo: Abitare Segesta.

Boriani, M., Rossari, A., Rozzi, R. (1993) La Milano del piano Beruto. (1884-1889): società urbanistica e architettura nella seconda metà dell'Ottocento. Milano: Guerini e associati.

Bottoni, P., (1972) intervista in Rossi, M., Il quartiere QT8 un esperimento di architettura e urbanistica. Tesi di laurea: Relatore Rosci, M., Università Statale di Milano.

Buzzi Donato, A. (1969). Note sullo sviluppo di Milano negli ultimi cento anni. Milano.

Campus Venuti, G., Boatti, A., Canevari, A., Erba, V., Oliva, F. (1986) “Un secolo di urbanistica a Milano”. Milano: CLUP.

Cappiello, M., D., (2010-2011). Il PGT di Milano: legittimi impedimenti. Tesi di laurea: Relatore Boatti, G. Politecnico di Milano.

Cirinnà, S., Doti, G., Neri, M. L., (2011). Architettura e città dell'Ottocento. Percorsi e protagonisti di una storia europea. Roma: Carocci.

Coccia, E. (2021). Filosofia della casa, lo spazio domestico e la felicità. Torino: Einaudi.

Collotti, F., (2011) Sdoganamento, per frammenti belli e impossibili? Le case-albergo. in “L'architettura di Luigi Moretti a Milano” a cura di Caruso, A., Casiragh, A.,

Viati Navone. ARCHI: rivista svizzera di architettura, ingegneria e urbanistica. Zurigo: Espazium.

Comune di Milano. (2019). Milano 2030: Piano di Governo del Territorio.

Comune di Milano. (2023). Forum dell'abitare: Una nuova strategia per la casa.

De Finetti, G. (2002). Milano. Costruzione di una città. Milano: Hoepli.

F. Albini, L. Belgioioso, P. Bottoni, E. Cerutti, I. Gardella, G. Mucchi, G. Palanti, E. Peressutti, M. Pucci, A. Putelli e E. N. Roger, (1946, September). Il piano AR. La descrizione del piano. Casabella n. 194, (pp. 4-18).

Galuzzi, P., Leoni, M., (2003). Itinerari di architettura milanese, La racchetta, la grande incompiuta. Milano: Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Milano.

Golinelli, C. (1989). Housing 3: Abitare Milano. Milano: Clup.

Gramigna, G., Mazza, S. (2015) Un secolo di architettura milanese. Milano: Hoepli.

Koolhaas, R., Boeri, S., Kwinter, S., Fabricius, D., Obrist, H., U., Tazi, N., (2001) Mutation. Barcellona: Actar.

Koolhaas, R., Chung, C., J, Inaba, J., Leong, S. T. (2002). Project on the city II: The Harvard Guide to Shopping. America: Los Angeles.

Koolhaas, R., Mau, B. (1997). S, M, L, XL. New York: Monacelli.

La Pietra, U. (2019). Abitare è essere ovunque a casa propria. Mantova: Corraini.

Macchi Cassia, C., Orsini, M., Privileggio, N., Secchi, M. (2004) XMilano. Milano: Hoepli.

Ministero dell'Economia e Finanze. (2022). Statistiche sulle dichiarazioni fiscali: Analisi dei dati Irpef anno d'imposta 2021.

Museum of Modern Art, New York, N.Y., (1972) Italy: the new domestic landscape achievements and problems of Italian design. a cura di Ambasz, E. Greenwich: New York Graphic Society.

MVRDV. (1998). FARMAX: Excursions on Density, Rotterdam: Nai Uitgevers Pub.  
Nomisma. (2023). Osservatorio Milano Inclusiva: Strumento conoscitivo a servizio della Città. Milano.

Oliva, F. (2002). L'urbanistica di Milano: quel che resta dei piani urbanistici nella crescita e nella trasformazione della città. Milano: Hoepli.

Oliva, F., Galuzzi, P., Vitillo, P. (2003) Itinerari di architettura milanese, Milano: quel che resta dei Piani Urbanistici. Milano: Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Milano.

Pertot, G., Ramella, R. (2016). Milano 1946, Alle origini della ricostruzione. Milano: Silvana Editoriale.

Pierini, O. S., Isastia, A., Piccolo, S., (2017) Case milanesi. 1923-1973. Cinquant'anni di architettura residenziale a Milano. Milano: Hoepli.

Politecnico di Torino, Centro Interdipartimentale FULL. (2018). Abitare oltre la proprietà. Torino.

R. Dilio, Rossari, A. (2009). Tra cultura architettonica e crescita edilizia: Milano 1945-1961; in “Gli esperti della Ricostruzione” a cura di Lanza, E. C., Bonifazio, P. Ginevra: MetisPresses.

Regione Lombardia Beni Culturali: Gli anni 1920-1940. Retrieved Febbraio 2017, from <https://www.lombardiabeniculturali.it/blog/percorsi/milano-centro-piazza-del-duomo-e-la-galleria-vittorio-emanuele-ii-parte-seconda/il-novecento-ed-oggi/>

Roncayolo, M. (1997). La città, storia e problemi della dimensione urbana. Torino: Einaudi.

Rossari, A. (1970). Milano che si costruisce: i piani regolatori. PAGEPress Publications.

Rossi, A. (1996). L'architettura della città. Milano: Il Saggiatore.

Russi, N., P. (2009). Progettare alla scala locale. I Nuclei di identità locale nel Pgt di Milano; in “Welfare e territorio, Esplorare il legame tra politiche dei servizi e dimensione urbana”, a cura di Pomilio, F. Le reti e i nuclei (pp. 136). Firenze: Alinea.

S, Caramaschi. (2022). Il verbo abitare non è all'infinito. Sull'utilizzo del patrimonio abitativo nella città contemporanea. CRIOS Critic.  
Seu, G. (2021, June, 12). Sette tipi di famiglia in città: Dati da una demografia difficile. Il Foglio.

Taige, K. (1932) The Minimum Dwelling. Cambridge: The MIT Press.

Testa, A. (2009). Il significato e l'importanza della pianificazione urbanistica nello sviluppo della città. Milano.

Grazie

a Nicola Russi, per averci guidato e formato,  
il suo sguardo critico nell'osservare la realtà e la sua capacità di  
immaginazione progettuale faranno sempre parte del nostro "background",

a Federico Coricelli, per averci accompagnato in questo percorso con  
consigli preziosi e sempre attenti.