

spazi in

# Tensione

Il quartiere di San Siro tra pressioni e trasformazioni

## **SPAZI IN TENSIONE**

Il quartiere di San Siro tra pressioni e trasformazioni

**Politecnico di Torino**  
**Dipartimento di Architettura e Design**

Laurea magistrale in Architettura Costruzione Città  
A.A. 2024/2025

## **SPAZI IN TENSIONE**

Il quartiere di San Siro tra pressioni e trasformazioni

**Relatore:** Prof. Alessandro Armando

**Correlatore:** Saskia Gribling

**Candidati:** De Matteo Simone e Rolando Silvia

## Abstract

La ricerca indaga la questione delle periferie attraverso l'analisi di un significativo caso studio: il quartiere San Siro di Milano. La conoscenza diffusa di questo territorio è spesso limitata alla presenza dello stadio, ma estremizzare il quartiere al solo impianto architettonico e ingegneristico destinato esclusivamente a manifestazioni sportive e culturali comporta un approfondimento superficiale e parziale del territorio. All'interno di San Siro si colloca una porzione di territorio denominata "il quadrilatero": una vasta area di forma romboidale che ospita il quartiere di Edilizia Residenziale Pubblica più grande della Lombardia<sup>1</sup>. Il quartiere nasce a cavallo della Seconda Guerra Mondiale e, fin dalle sue origini, viene classificato periferico, percepito come un'area ai margini del centro cittadino. Le successive espansioni di Milano lo inglobano senza mai integrarlo pienamente nel tessuto urbano, trasformandolo in una specie di bolla. Questo isolamento comporta significative criticità e fenomeni di marginalità legati alla sua conformazione urbana. Una progressiva esclusione dalla vita sociale della città ha inizialmente comportato una segregazione esterna e, successivamente, una segregazione interna: gli abitanti non si conoscono tra loro e manifestano timore verso chi offre loro supporto. La conoscenza di questo luogo è stata sviluppata tramite il dialogo con gli attori che lo gestiscono e lo vivono. Lo studio preliminare, unito alla successiva elaborazione progettuale, seguono una metodologia basata sull'ascolto e sull'analisi dei dati, con lo scopo di generare scenari progettuali in grado di rispondere concretamente alle necessità dei cittadini, restituendo dignità a luoghi e comunità da tempo trascurati.

(1) Cognetti F. (2015),  
Dal progetto disegnato al progetto abitato.  
Abitare al 'San Siro'. In *Territorio*, fascicolo  
71/2014, 112-120.

# Indice

INTRODUZIONE 10

**01 LA CITTA' TRA CAMBIAMENTO E CONFLITTO 15**

01.1 Spazi sotto pressione: Milano tra investimenti e disuguaglianze 16

01.2 Speculazioni e opportunità a San Siro 26

**02 UN MOSAICO DI SITUAZIONI 33**

02.1 Metodologia e approccio alla ricerca 34

02.2 Studio Progetto CMR 38

02.3 Mapping San Siro 46

02.4 Comune di Milano - Municipio 7 52

02.5 Azienda Lombarda Edilizia Residenziale 66

02.6 Una posizione consapevole 74

**03 POLITICHE DELL'ABITARE E TRASFORMAZIONI URBANE 79**

03.1 L'evoluzione dell'Edilizia Residenziale Pubblica in Italia 80

03.2 L'edilizia Residenziale Pubblica nella trasformazione urbana di Milano 88

03.3 Marginalità e complessità dell'abitare 112

**04 UN QUARTIERE ETEROGENEO 119**

04.1 Un quartiere costruito per parti 120

04.2 Tra confini sociali e servizi marginali 128

04.3 Gli spazi del quartiere 136

4.3.1 Frammentazione urbana

4.3.2 Cortili e comunità

4.3.3 Gestione e conflitti della casa pubblica

04.4 I profili degli abitanti 180

04.5 Micro azioni interne 186

**05 UN PROCESSO DI TRASFORMAZIONE 191**

05.0 L'area di intervento 192

05.1 Volumi sospesi 214

05.2 Continuità urbana 230

05.3 Sistemi distributivi e trasformazioni volumetriche 240

05.4 Spazio cerniera 254

RIFLESSIONI 268

CONCLUSIONI 270

Bibliografia e sitografia 272

## Introduzione

Dall'inizio del nuovo millennio, le grandi città europee sono state interessate da significative trasformazioni urbane generate da fenomeni globali che hanno profondamente ridefinito gli assetti urbani e sociali. L'aumento esponenziale della popolazione, la globalizzazione, la competizione internazionale e la finanziarizzazione rappresentano solo alcuni dei fattori principali in grado di innescare tali mutamenti territoriali. In Italia, queste pressioni hanno iniziato a manifestarsi specialmente a Milano, città che in maniera progressiva si è ritrovata coinvolta all'interno di dinamiche, fenomeni e flussi di cambiamento generati dal contesto internazionale. Grandi interventi di rigenerazione urbana, come quelli di Porta Nuova e City Life, hanno codificato radicalmente il volto della città riuscendo ad introdurre una nuova stagione di sviluppo urbano basata su operazioni di forte attrattività simbolica, culturale ed economica. In questo modo, la città si presenta come il principale polo internazionale a livello italiano, acquisendo anche una forte rilevanza europea comparabile a grandi città come Berlino e Parigi. I forti cambiamenti a cui Milano si è dovuta sottoporre nell'ultimo decennio, oltre che a generare le forti trasformazioni citate, hanno anche provocato significativi squilibri a livello strettamente urbano: una progressiva espulsione dei propri abitanti, causata da un eccessivo aumento del valore fondiario e immobiliare, ha determinato fenomeni di disuguaglianza e gentrificazione. La crescita e lo sviluppo, a tratti incontrollati, della città hanno determinato una frammentazione del tessuto urbano, favorendo la

formazione di quartieri periferici. Queste porzioni di territorio, classificate come “periferie interne”, a differenza di quanto avviene in altre città, non si collocano ai margini del centro topografico, ma si trovano a pochi chilometri di distanza dai principali poli nevralgici del capoluogo lombardo. Aree caratterizzate da fragilità sociali e degrado strutturale diventano spazi strategici per l’attuazione di interventi radicali e speculativi. In questo contesto, il quadrilatero di San Siro si identifica come un caso simbolico: nonostante si presenti come un territorio isolato, segnato da criticità sociali e abitative e chiuso in sé stesso, occupa una posizione centrale e strategica sul tessuto urbano. Il quartiere, infatti, è ben collegato al resto della città ed è prossimo sia al centro urbano sia a poli di rilevanza internazionale.

La ricerca si basa su un approccio volto alla conoscenza di un territorio spesso oscurato dalle trasformazioni urbane che interessano il territorio milanese. Se, da un lato, la conoscenza del quartiere è determinata dalla presenza dello stadio Giuseppe Meazza, dall’altro poco si conosce il quadrilatero di Edilizia Residenziale Pubblica situato a breve distanza. La volontà di indagare questo territorio converge nella scoperta e nella conoscenza della gestione del suo patrimonio di edilizia popolare, nelle dinamiche di esclusione e segregazione sociale e nel reale distacco esistente tra il vissuto quotidiano e l’immagine mediatica. Il lavoro di ricerca prende avvio da un’osservazione diretta e autonoma del territorio, che ha permesso un’immersione totale all’interno del tessuto urbano cittadino, per poi svilupparsi attraverso il confronto diretto con diversi attori che, in maniera diretta e indiretta, vivono e operano all’interno del quadrilatero. Realtà locali, come il laboratorio di ricerca Mapping San Siro del Politecnico di Milano, ha contribuito alla costruzione di una conoscenza puntuale del quadrilatero, attori istituzionali, come il Municipio 7 e la Regione Lombardia, hanno offerto una conoscenza riguardo le responsabilità e le modalità di intervento utilizzate sul territorio, e infine, lo studio di architettura Progetto CMR ha condiviso un punto di vista più radicale su un potenziale intervento di rigenerazione urbana.

La comprensione delle criticità, dei punti di vista raramente condivisi e spesso divergenti, ha consentito di definire una chiara posizione all’interno di un complesso e frammentato tessuto urbano. L’utilizzo del progetto come mezzo capace di attenuare problematiche sociali e strutturali è risultata cruciale per riuscire a delineare un percorso di rigenerazione urbana capace di rispondere sia a problematiche architettoniche sia a problematiche sociali. L’approccio progettuale, quindi si basa sulla risposta concreta a reali criticità emerse durante i diversi confronti avvenuti con gli attori che quotidianamente vivono nel quartiere con l’obiettivo di riuscire a contribuire, anche in minima parte, al miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini.

Attraverso lo studio e la ricerca sviluppati in questa tesi si tende a definire un percorso critico e progettuale centrato su un territorio complesso e marginale. Il lavoro non vuole esclusivamente descrivere la situazione attuale del quartiere, ma assumere una posizione consapevole rispetto il suo futuro, utilizzando strumenti in grado di combattere e fronteggiare le principali criticità fisiche e sociali.

La tesi è così strutturata: il primo capitolo analizza le dinamiche urbane che caratterizzano la città di Milano, il secondo restituisce una descrizione del quartiere attraverso il confronto con differenti punti di vista, il terzo ne approfondisce gli aspetti storici, architettonici e urbanistici, mentre l’ultimo presenta lo strumento della progettazione come mezzo principale per la riqualificazione e la valorizzazione del quadrilatero di San Siro.

Raccontare San Siro significa interrogare Milano sulle proprie contraddizioni: tra prestigio e marginalità, tra centro e periferia, tra ciò che appare e ciò che realmente vive.

# la città tra cambiamento e conflitto

dinamiche urbane e territori in trasformazione

## 01

Milano si evolve da cuore industriale a metropoli globale, tra disuguaglianze e gentrificazione, tra interventi di rigenerazione e grattacieli. San Siro si colloca al centro di speculazioni immobiliari e interventi trasformativi, risultando sempre più vicina a logiche economiche e distante dalle esigenze dei cittadini.

- 01.1 Spazi sotto pressione: Milano tra interventi e disuguaglianze
- 01.2 Speculazioni e opportunità a San Siro



## 01.1 Spazi sotto pressione: Milano tra investimenti e disuguaglianze

(1) Adorni D., Tabor D., (2024).  
*Pensare la città. Condizione abitativa e  
politiche pubbliche nel "triangolo industriale"  
(1950-1980)*, Viella Editrice.

(2) Cognetti F. (2015),  
Dal progetto disegnato al progetto abitato.  
Abitare al 'San Siro'. In *Territorio*, fascicolo  
71/2014, 112-120.

La città di Milano, oggi, può essere letta come un unico e grande spazio urbano proiettato su larga scala internazionale, sempre più paragonabile, per sviluppo e ambizioni, a realtà come Parigi e Berlino. Si tratta di una trasformazione profonda, che l'allontana drasticamente da quell'identità che la caratterizzava nel Novecento, quando, insieme a Torino e Genova, rappresentava il grande cuore industriale d'Italia. In quel contesto, la città di Genova si attestava come la prima città di porto commerciale del nostro Paese, Milano si configurava come il centro delle attività del settore secondario, mentre a Torino, nel 1899, nasceva la Fiat, emblema dello sviluppo industriale nazionale.<sup>1</sup>

Grattacieli firmati da architetti di fama internazionale accompagnano grandi interventi di rigenerazione urbana della città di Milano, la quale, negli ultimi anni, ha avviato al suo interno grandi processi di densificazione capaci di trasformare, in modo significativo, il suo assetto fisico e sociale.<sup>2</sup> Gli interventi di espansione della città non vengono più solo rivolti ai bordi esterni, ma si procede ad attuare piani e programmi capaci di rigenerare e riqualificare aree interne alla città stessa (fig. 01). Sui territori dismessi o un tempo periferici, in questi ultimi anni, stanno sorgendo nuovi quartieri residenziali ad alta densità e dal forte valore immobiliare; veri

# Interventi di rigenerazione urbana nel comune di Milano

e propri poli di prestigio in chiave contemporanea costituiti da una presenza di funzioni miste, grattacieli e architetture di firma internazionale. Non si possono non notare i forti squilibri e contrasti che questi interventi generano sul territorio: aree di forte valorizzazione, che sono state oggetto di consistenti investimenti, si contrappongono ad aree caratterizzate da piccole operazioni di trasformazione e quindi lasciate al margine. City Life e Porta Nuova sono i due esempi più emblematici di trasformazioni sul territorio capaci di dare un nuovo volto al capoluogo lombardo, proiettando così la città di Milano verso un'immagine internazionale. Gli effetti di questi interventi hanno portato ad un aumento significativo del valore fondiario, a fenomeni di gentrificazione e sostituzione sociale e disuguaglianze interne alla città.<sup>3</sup> Attualmente, il valore di un immobile è strettamente legato al valore del suolo in cui esso è posizionato, ovvero direttamente proporzionato ad un valore di natura posizionale: il costo di un'abitazione dipende e varia in funzione della sua specifica localizzazione. Prima degli anni Settanta, l'aumento del costo delle abitazioni era principalmente attribuibile ad un progressivo aumento dei costi di costruzione, successivamente, tale incremento, è stato determinato da un accrescimento del valore fondiario. L'aumento del valore del suolo in determinati contesti urbani rappresenta un ostacolo per molti soggetti pubblici, determinando, in questo modo, una condizione tale per cui l'attività edificatoria risulti riservata esclusivamente a soggetti privati. Gli unici interventi immobiliari, in queste aree, sono destinati al mercato dell'edilizia di lusso, ovvero a quelle operazioni capaci di sostenere, in una prima fase, gli elevati costi di acquisizione del terreno e, successivamente, un'adeguata redditività. Questo processo, priva le istituzioni di strumenti in grado di ostacolare meccanismi speculativi e favorisce il fenomeno della gentrificazione urbana, determinando una progressiva espulsione delle fasce meno abbienti e di ceti medi da specifici luoghi urbani.<sup>4</sup>

(3) Pattison A., Kawall J., (2018). Pianificazione equa dell'azione climatica locale: alloggi sostenibili e accessibili. In *Etica, politica e ambiente*, volume 21, 17-20.

(4) Gainsforth S., (2025). *L'Italia senza casa*, Laterza.

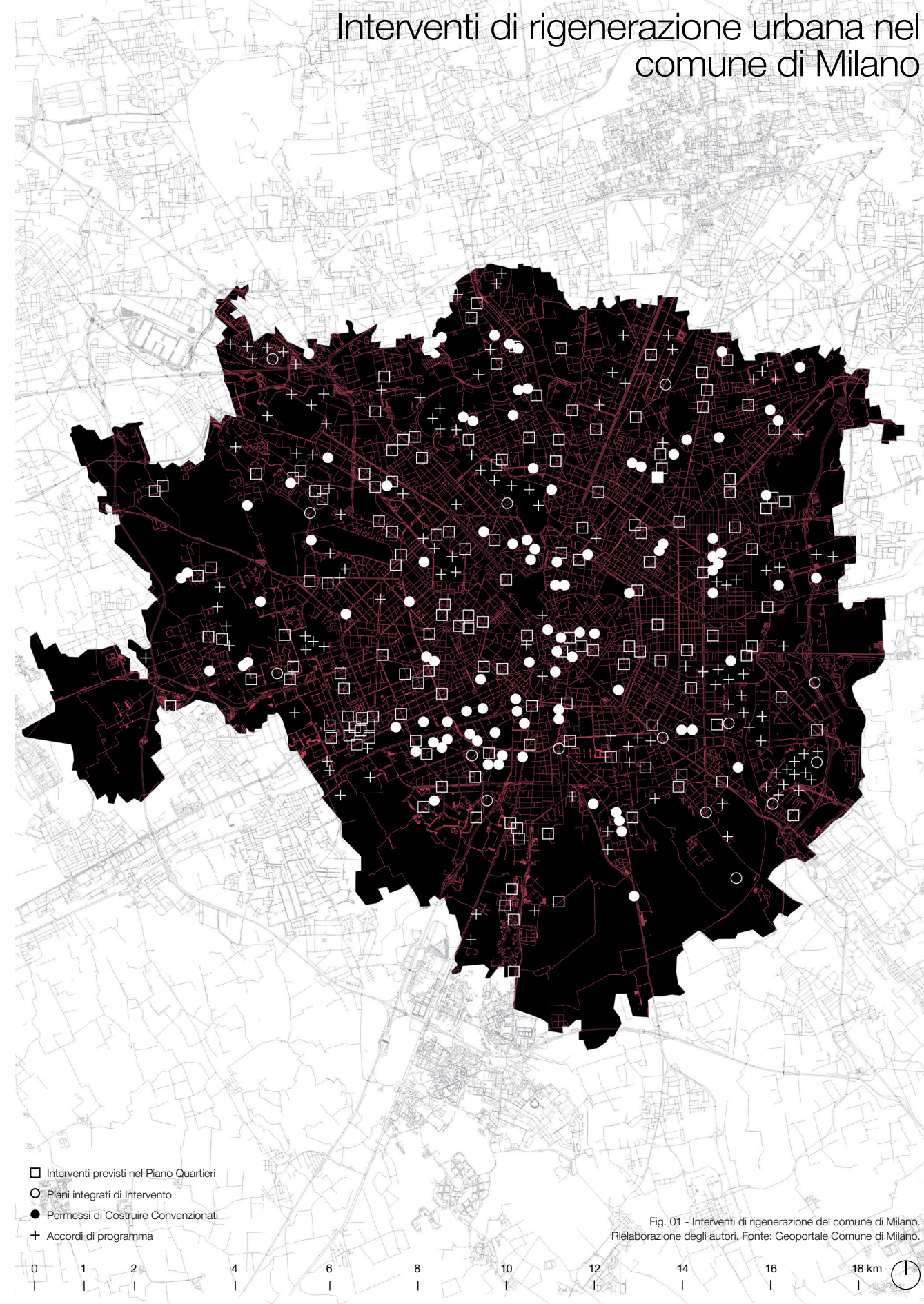


Fig. 01 - Interventi di rigenerazione del comune di Milano. Rielaborazione degli autori. Fonte: Geoportale Comune di Milano.

Possono, questi arresti, essere definiti un effetto collaterale dato da un sistema urbano spinto da logiche fortemente economiche e speculative?

L'urbanistica, in questo modo, rischia di non essere più uno strumento di pianificazione pubblica?

(5) Gainsforth S., (2025).  
*L'Italia senza casa*, Laterza.

I quartieri popolari, che un tempo occupavano ampie zone del capoluogo lombardo, sono stati progressivamente trasformati in zone residenziali destinate all'élite locale, aree privilegiate da cui automaticamente sono stati esclusi gli abitanti storici, che a causa del rincaro immobiliare si sono trovati costretti a spostarsi verso le aree più periferiche della città. Il forte valore simbolico e attrattivo che oggi può essere associato a Milano ha determinato un significativo aumento dei prezzi nelle sue principali aree centrali, risultando nettamente superiore rispetto ad altre città Italiane. Il capoluogo lombardo, infatti, è diventato inaccessibile per una famiglia italiana media: la casa non è più concepita come un bene d'uso ma come un investimento finanziario. Questo nuovo schema ha alimentato, negli ultimi anni, un'importante crisi abitativa. La città appare sempre più come una merce, mentre il patrimonio residenziale e il suolo pubblico vengono impiegati come moneta di scambio all'interno di complesse dinamiche speculative.<sup>5</sup>

Questo forte percorso di crescita ha comportato un inesorabile aumento di competizione e di interesse verso la concessione di permessi edilizi, documentazione obbligatoria per poter attuare piani di rigenerazione, cambi di indici volumetrici e di destinazioni d'uso. In un settore dove tempi rapidi e profitti elevati risultano essere fattori determinanti, una macchina amministrativa lenta o d'intralcio, in alcuni casi, ha favorito agevolazioni di pratiche edilizie irregolari in cambio di vantaggi personali o professionali. I magistrati di Milano, da circa due anni, indagano funzionari pubblici, costruttori e progettisti per presunti abusi edilizi messi in atto per la costruzione di nuovi palazzi. In un primo momento, le indagini si concentrarono sulla realizzazione dei grandi grattacieli; successivamente, l'attenzione si estese anche sugli edifici aventi una minore dimensione ma che, comunque, partecipano alla progressiva densificazione del suolo milanese. L'inchiesta evidenzia la mancata richiesta



Milano, 2025.

del permesso di costruire, titolo edilizio essenziale per la costruzione di nuovi edifici. Numerosi interventi, infatti, sono stati realizzati aggirando le normali procedure urbanistiche e diversi fabbricati risultano costruiti tramite il semplice utilizzo della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Questo specifico titolo edilizio, pur consentendo un inizio immediato dei lavori, è pensato solo per operazioni più lievi, come la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia.<sup>6</sup> Gli arresti di alcuni dirigenti pubblici, nei primi mesi del 2025, possono quindi essere letti come una conseguenza indiretta di un forte modello di trasformazione della città, garantendo agevolazioni e accelerazioni di procedure.<sup>7</sup> Tramite tali pratiche, l'amministrazione milanese guida il suo territorio senza prendere in considerazione le reali necessità dei cittadini: si governa contro i suoi stessi abitanti. Questo genera un progressivo aumento di disuguaglianze sociali all'interno del capoluogo causando un'automatizzata espulsione dei poveri e dei ceti medi dal suo centro urbano.<sup>8</sup>

(6) Il mondo (2025, 18 luglio).  
Le indagini sull'urbanistica a Milano [Podcast].  
Spotify. [https://open.spotify.com/episode/1ZmL7yKM15Jdx\\_Oy9OYQaij?si=b39469a3ec814b19](https://open.spotify.com/episode/1ZmL7yKM15Jdx_Oy9OYQaij?si=b39469a3ec814b19).

(7) Il primo arresto per la storia dei permessi edilizi a Milano, [www.ilpost.it/](http://www.ilpost.it/)  
[ultima consultazione: giugno 2025].

(8) Il mondo (2025, 18 luglio).  
Le indagini sull'urbanistica a Milano [Podcast].  
Spotify. [https://open.spotify.com/episode/1ZmL7yKM15Jdx\\_Oy9OYQaij?si=b39469a3ec814b19](https://open.spotify.com/episode/1ZmL7yKM15Jdx_Oy9OYQaij?si=b39469a3ec814b19).

## “Scattano gli arresti nell’inchiesta sull’urbanistica a Milano

<sup>9</sup> Tancredi e Catella ai domiciliari. Cadono le accuse di indebita induzione per Sala e Boeri. Nell’inchiesta sulla gestione della rigenerazione urbana di Milano che ha squassato Palazzo Marino, la Procura mette a segno un punto a suo favore. Si vede accogliere la ricostruzione di un “sistema tentacolare e sedimentato, nel quale una parte della classe politica, dei dirigenti comunali, dell’imprenditoria e delle libere professioni prospera piegando a proprio uso le regole esistenti” o aggirandole.”

agosto 2025

## “Caso urbanistica Milano, cosa sta succedendo e i progetti al centro dell’inchiesta

<sup>11</sup> Da un piccolo caso venuto a galla quasi tre anni fa, fino all’ultimo passo di un’inchiesta che sta terremotando Palazzo Marino con una valanga giudiziaria che promette anche ulteriori sviluppi: la morsa stretta dalla Procura di Milano su un “sistema” di “speculazione edilizia selvaggia”, rimasto “indisturbato” per anni cambiando lo skyline della città, ha portato ieri alla richiesta di arresto per un assessore del Comune con accuse di concorso in corruzione, falso e induzione indebita. „

luglio 2025

## “Parcelle per gli incarichi, pressioni sui politici e lettere di fuoco

<sup>10</sup> Dall’ordinanza del gip che ha portato a sei arresti emerge un quadro di conflitti d’interesse. L’ex presidente della commissione Paesaggio, Marinoni, «accettava supinamente ingerenze di colleghi e “superiori”, a loro volta incalzati dai privati e da loro latatamente minacciati» „

agosto 2025

## “Il Modello Milano sotto inchiesta

luglio 2025

## “Incontrollata espansione edilizia a Milano

<sup>13</sup> La Procura di Milano chiede l’arresto dell’assessore Tancredi (“asservimento sistemico”) e altre 5 persone nell’inchiesta sull’urbanistica. Accuse di corruzione e falso. Duri riferimenti al sindaco Sala. „

luglio 2025

<sup>12</sup> Oltre 20 indagati, sei richieste d’arresto, un terremoto giudiziario che scuote la giunta di Milano e tutto il centrosinistra milanese che si trova di fronte a qualcosa di inedito: il coinvolgimento della politica nelle inchieste della magistratura. Deciderà il gip nelle prossime settimane se eseguire gli arresti chiesti ieri dalla Procura, ma le parole utilizzate dai pm pesano come macigni. Nella richiesta di misure cautelari per l’assessore all’Urbanistica Giancarlo Tancredi i magistrati scrivono di «eversive degenerazioni dell’assessore in sintonia con il sindaco Sala». „

(9) Ansa  
[https://www.ansa.it/sito/notizie/cronaca/2025/07/31/scattano-gli-arresti-nellinchiesta-sullurbanistica-a-milano\\_3e9c84e9-e11d-451e-8e16-6462c5498fcc.html](https://www.ansa.it/sito/notizie/cronaca/2025/07/31/scattano-gli-arresti-nellinchiesta-sullurbanistica-a-milano_3e9c84e9-e11d-451e-8e16-6462c5498fcc.html).  
[ultima consultazione: agosto 2025].

(10) Corriere della sera  
[https://milano.corriere.it/notizie/cronaca/25\\_agosto\\_01/inchiesta-milano-accuse-urbanistica-a1fb2f12-9ab2-44fd-ad9a-6adc801daxlk.shtml](https://milano.corriere.it/notizie/cronaca/25_agosto_01/inchiesta-milano-accuse-urbanistica-a1fb2f12-9ab2-44fd-ad9a-6adc801daxlk.shtml).  
[ultima consultazione: agosto 2025].

(11) Sky tg 24  
<https://tg24.sky.it/cronaca/2025/07/17/inchiesta-urbanistica-milano-progetti>.  
[ultima consultazione: agosto 2025].

(12) Il manifesto  
<https://ilmanifesto.it/modello-milano-sotto-inchiesta>. [ultima consultazione: agosto 2025].

(13) Il fatto quotidiano  
<https://www.ilfattoquotidiano.it/2025/07/16/inchiesta-urbanistica-milano-arresti-tancredi-news/8063100/>. [ultima consultazione: agosto 2025].

## 01.2 Speculazioni e opportunità a San Siro

(14) Cognetti F., (2015). Dal progetto disegnato al progetto abitato. Abitare al 'San Siro'. In *Territorio*, fascicolo 71/2014, 112-120

Nonostante la sua posizione centrale, rispetto al centro della città di Milano, San Siro tende a collocarsi ai margini di grandi contesti sociali, culturali ed economici che investono il capoluogo lombardo<sup>14</sup>. Il quartiere è conosciuto, nominato o ricercato sul web solo ed esclusivamente per la presenza dello stadio Giuseppe Meazza, ma chi veramente conosce le problematiche che tutt'oggi investono la realtà di questo luogo? Durante il percorso di ricerca, il confronto con persone esterne e non informate sulle dinamiche di San Siro, ha fatto emergere la loro conoscenza del quartiere esclusivamente per la presenza dello stadio, associandolo a quel luogo in cui tende a recarsi solo per la partecipazione di grandi eventi, come partite di calcio e concerti, risultando totalmente ignari a tutto ciò che realmente lo circonda. Questo breve scambio è riuscito a mettere in luce il forte divario che esiste tra l'immagine pubblica di un luogo e la sua realtà vissuta, e al come tutti noi non conosciamo realmente le problematiche sociali e urbane che coinvolgono tantissimi luoghi che sentiamo nominare quotidianamente da numerose testate giornalistiche.

In questa fase di narrazione iniziale è importante evidenziare fin da subito la suddivisione degli spazi che compongono il quartiere, specificando che l'area oggetto di ricerca

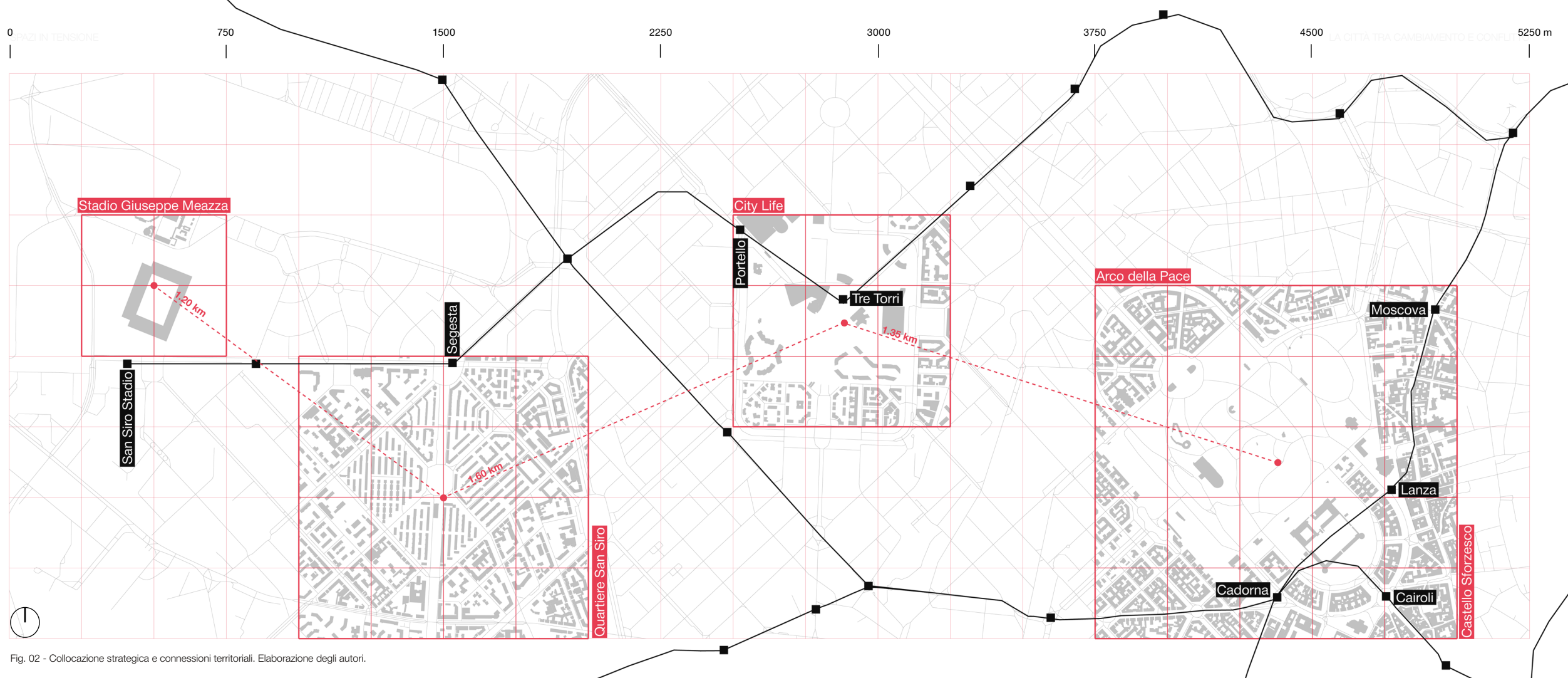


Fig. 02 - Collocazione strategica e connessioni territoriali. Elaborazione degli autori.

corrisponde con quella racchiusa all'interno di uno spazio che nel corso della tesi identificheremo come "quadrilatero". Sui bordi di quest'area si vanno a collocare abitazioni appartenenti a ceti sociali medio-alti, persone che tendono a manifestare un evidente rifiuto di utilizzo e di condivisione di quei determinati spazi.

La popolazione di questo quartiere sembra assente, raramente viene citata e presa in considerazione nei dibattiti amministrativi, come se le reali necessità della popolazione residente, progressivamente, si marginalizzassero all'interno di un racconto ufficiale prodotto dalle istituzioni e dai diversi strumenti di pianificazione urbana. L'analisi di dibattiti politici o pubblici sottolinea come la popolazione

diviene esclusivamente oggetto di indagine statistica, inserita all'interno di parametri legati all'origine etnica e alla condizione socioeconomica, invece che essere riconosciuta nella sua soggettività e complessità. Una qualsiasi idea progettuale sul territorio, che non inglobi una partecipazione strutturata della comunità locale, rischia di rispondere esclusivamente a logiche esterne al contesto, generando trasformazioni e cambiamenti non coerenti con gli effettivi bisogni della popolazione residente. Il quartiere di San Siro, si rende protagonista di diversi dibattiti pubblici, riguardati numerosi ragionamenti e proposte di intervento, per tutto ciò che ne concerne un suo futuro assetto. La collocazione strategica del quartiere all'interno del tessuto urbano milanese non passa inosservata (fig.02): la vicinanza con

l'area di City Life e con lo stadio Giuseppe Meazza, rendono San Siro oggetto di numerose proposte progettuali di carattere speculativo, potenzialmente capaci di modificarne in maniera significativa il suo assetto morfologico e sociale. L'interesse dei grandi investitori ricade esclusivamente sul potenziale valore economico che questa specifica area di Milano potrebbe creare in termini di attrattività. Un esempio significativo è rappresentato dall'approccio metodologico introdotto dall'architetto Massimo Roj e dall'ingegnere Gianni Verga (capitolo 02.3), che prevede la concretizzazione di un quartiere fortemente suggestionato da quello situato a meno di un chilometro di distanza dal quadrilatero oggetto di ricerca: City Life. Dall'analisi della proposta progettuale compare una visione secondo cui fenomeni intricati, come il degrado architettonico e sociale, siano facilmente risolvibili tramite interventi di rigenerazione urbana di forte carattere trasformativo. Secondo tale approccio, la demolizione, la ricostruzione e la realizzazione di una presunta mixité sociale sono le soluzioni univoche alle diverse criticità e fragilità del quartiere.

A interventi fortemente trasformativi, capaci di incidere in maniera importante sull'attuale tessuto urbano della città, si affiancano interventi puntuali sostenuti da erogazioni di denaro provenienti dall'Unione Europea. All'interno del quadrilatero, sono stati attivati alcuni interventi finanziati attraverso l'utilizzo di fondi PNRR. Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, approvato nel 2021<sup>15</sup>, avente come obiettivo la ripresa economica e sociale del paese a seguito della crisi pandemica, rappresenta lo strumento tramite il quale il nostro paese ha definito l'utilizzo dei fondi messi a disposizione dall'Unione Europea nell'ambito del programma Next Generation EU. Ciascun investimento e ogni riforma finanziata attraverso PNRR è vincolato al rispetto di precisi traguardi e obiettivi, da raggiungere entro il termine massimo del 31 dicembre 2026. Il piano si articola in sette missioni,

(15) Parlamento italiano, Il Piano Nazionale di Resilienza e Ripresa, Camera dei deputati. Documentazione parlamentare. <https://temi.camera.it/leg19/pnrr.html> [data ultima consultazione: luglio 2025].

(16) Malavasi P., (2022). *PNRR e formazione. La via della transizione ecologica*. Università cattolica del Sacro Cuore.

(17) Regione Lombardia, Social housing - Piano innovativo per la qualità abitativa (PinQuA) – Riqualificazione e incremento, Regione Lombardia. [monitoraggiopnrr.regione.lombardia.it](http://monitoraggiopnrr.regione.lombardia.it) [data ultima consultazione: luglio 2025].

corrispondenti a sette aree tematiche, all'interno delle quali devono rientrare gli interventi per poter accedere alle relative sovvenzioni: digitalizzazione innovazione competitività e cultura, rivoluzione verde e transizione ecologica, infrastrutture per una mobilità sostenibile, istruzione e ricerca, inclusione e coesione, salute, RePowerEu.<sup>16</sup> Attualmente, una parte di questi fondi, è impiegata all'interno del quadrilatero di San Siro attraverso il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) inserito nella missione "inclusione e coesione" (capitolo 02.4). Il programma prevede la promozione di interventi mirati alla rigenerazione urbana di aree e immobili in stato di degrado, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita dei cittadini.<sup>17</sup> Il Municipio 7, mediante l'impiego di questi fondi, promuove attività di ristrutturazione, manutenzione, riqualificazione di alcune aree presenti all'interno del quartiere di San Siro, con particolare attenzione al quadrilatero. Dovranno essere svolte operazioni puntuali e di piccole dimensioni, che, sulla base di quanto affermato dalla pubblica amministrazione, rappresentano il criterio fondamentale delle differenti azioni previste sul territorio.

L'interesse verso quest'area è particolarmente importante, numerosi dibattiti dimostrano come ci si interroga sulle differenti tipologie di intervento che potrebbero essere adottate. Molteplici sono le proposte avanzate: tutte capaci di spaziare da interventi di tipo rigenerativo o conservativo a visioni di trasformazioni radicali. Attualmente, non esiste una linea di intervento pienamente condivisa, ogni proposta diventa oggetto di giudizio provenienti principalmente da divergenze ideologiche e politiche. I differenti approcci disciplinari generati da pensieri di intervento contrapposti sia in campo architettonico che in quello urbanistico, generano un clima di costante indecisione progettuale, capace di rallentare qualsiasi possibilità di cambiamento.



# 02

San Siro è un quartiere fragile e chiuso, all'interno del quale fenomeni come degrado edilizio e isolamento sociale si sovrappongono a conflitti istituzionali. L'attraversamento, l'ascolto e il dialogo sono gli unici strumenti tramite i quali si riesce a comprendere le complesse dinamiche del territorio. Emerge la necessità di pensare a interventi mirati e gradualmente capaci di restituire dignità, centralità e connessione al quadrilatero.

- 02.1 Metodologie e approccio alla ricerca
- 02.2 Studio Progetto CMR
- 02.3 Mapping San Siro
- 02.4 come di Milano - Municipio 7
- 02.5 Azienda Lombarda Edilizia Residenziale
- 02.6 Una posizione consapevole

## 02.1 Metodologia e approccio alla ricerca

Riuscire ad accedere a un contesto urbano fortemente stratificato e chiuso in sé stesso non è un processo immediato. In molte fasi, un approccio versatile, ma soprattutto prudente, si dimostra la chiave più efficace per una solida e consapevole ricerca. Riuscire ad avvicinarsi, a piccoli passi, alle diverse figure che vivono e lavorano sul territorio, è fondamentale per riuscire a conoscere le vere dinamiche che contraddistinguono il luogo oggetto di ricerca; in questo modo si riesce a cogliere e ad analizzare ciò che in molti casi, fonti ufficiali e media, tendono a trascurare o volontariamente ad ignorare. Scoprire, conoscere e raccontare un quartiere che molti cittadini temono non può avvenire esclusivamente mediante la lettura di testi, articoli o narrazioni altrui. San Siro dev'essere vissuta, sempre con estrema accortezza e con la giusta curiosità, ma dev'essere osservata in prima persona, camminata e ascoltata. Solo attraverso queste azioni si riesce ad immergersi all'interno di questi contesti. L'attraversamento del quartiere e la sua osservazione diretta risultano due strumenti fondamentali per riuscire a comprendere le dinamiche spaziali e sociali che contraddistinguono il quartiere. La corretta percezione di sensazioni ed emozioni contrastanti, che caratterizzano gli abitanti di questo luogo, avviene esclusivamente camminando tra i cortili chiusi e le

25. 02. 2025

## STUDIO PROGETTO CMR

**Massimo Roj**

Fondatore e Amministratore Delegato Progetto CMR

Illustrare l'approccio metodologico che ha guidato la proposta di intervento di rigenerazione urbana del quadrilatero di San Siro

01. 04. 2025

## MAPPING SAN SIRO

**Alice Alessandri**

Ricercatrice al Politecnico di Milano

Raccontare e analizzare le dinamiche sociali che caratterizzano il territorio

09. 05. 2025

12. 05. 2025

## COMUNE DI MILANO - MUNICIPIO 7

**Silvia Fossati**

Presidente del municipio 7

**Manuel Sciarba**

Vice presidente del municipio 7, Assessore alla cultura

**Roberta Lamberto**

Assessora all'urbanistica

Attività e competenze dell'amministrazione comunale sul territorio

21. 05. 2025

## AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE

**Aler 2**

Sportello progetto C.A.S.A.

Gestione del patrimonio abitativo da parte di Regione Lombardia

strade delimitate da alti palazzi; la sola lettura o la semplice osservazione di una mappa non consentono di comprendere realmente San Siro. Questa modalità di indagine permette di accostarsi, anche solo in parte, alle esperienze abituali di anziani, giovani e bambini, consentendo l'individuazione di strumenti utili per lo studio delle criticità e delle condizioni di vita presenti nel contesto.

La ricerca si è posta l'obiettivo di avvicinarsi e attraversare il quartiere, provando ad instaurare dei dialoghi con gli attori che quotidianamente vivono, lavorano e studiano il quadrilatero. L'osservazione autonoma e diretta sul campo ha permesso di cogliere dinamiche e fenomeni spesso difficili da restituire attraverso documenti, racconti e articoli. Le interviste che seguono analizzeranno le questioni chiave tramite un confronto diretto avvenuto con ogni singolo attore. (fig. 03) La lettura di questo capitolo permette di individuare i ruoli che questi ricoprono all'interno di questo grande territorio, affiancati da riflessioni, azioni e responsabilità. Queste voci contribuiscono la creazione di una conoscenza del quartiere, analizzando questioni che difficilmente emergerebbero da fonti come siti web o documenti di ricerca. L'ascolto, la rielaborazione e la critica costruttiva delle informazioni che sono state fornite, hanno permesso di sviluppare un pensiero riguardo cosa e chi è realmente San Siro. Non sempre, tuttavia, il tentativo di prendere contatto con interlocutori potenzialmente in grado di rispondere a specifiche curiosità ha avuto esito positivo. In alcuni casi, la mancata risposta a confronti o colloqui ha provocato inevitabilmente momenti di rallentamento nell'avanzamento del lavoro. Al termine, quindi, verrà delineato un quadro complessivo che offrirà la possibilità di assumere una specifica posizione consapevole all'interno di questo grande e complicato territorio.

Fig. 03 - Rete di incontri. Elaborazione degli autori.

## 02.2 Studio Progetto CMR

Un primo punto di vista sul quartiere ci viene offerto da Massimo Roj, amministratore delegato dello studio di architettura Progetto CMR. Insieme all'ingegnere Gianni Verga, con il quale è cofondatore di uno dei più grandi studi di architettura in Italia, nel 2021 ha presentato una proposta progettuale capace di fondarsi su una totale demolizione e ricostruzione del quadrilatero di San Siro. Il progetto risulta essere di grande rilievo architettonico ed è in grado di ridefinire le dinamiche e l'aspetto del territorio esistente.

L'architetto fornisce una breve descrizione dell'area oggetto di ricerca, evidenziandone la posizione strategica all'interno del tessuto urbano milanese. Il quartiere risulta infatti ben connesso dal sistema di trasporto pubblico locale, che consente il raggiungimento, in breve tempo, sia del centro cittadino sia di altre numerose aree importanti della città. Vengono messe in risalto differenti aree collocate in prossimità di San Siro che negli ultimi anni hanno beneficiato di interventi significativi di rigenerazione urbana, con conseguente incremento di valore immobiliare. Successivamente, effettuando un salto di scala, il quartiere viene definito come un caso emblematico di periferia urbana compromessa, descrivendolo come un luogo irrecuperabile mediante interventi parziali o puntuali. A fronte dell'attuale situazione,

appare inadeguato poter intervenire esclusivamente tramite azioni puntuali mirate ad una sola cura del quartiere. Il quadrilatero si presenta in una profonda condizione di degrado sociale, strutturale e architettonico, tale da dover ricorrere, urgentemente ad una trasformazione radicale. Massimo Roj, fornisce una descrizione e una condizione del suo stato in essere abbastanza dettagliata: *“il quartiere si trova in uno stato di forte abbandono, parliamo di edifici costruiti tra il 1930 e il 1940 che oggi presentano carenze strutturali, forti problemi di accessibilità dovuti alla mancanza di ascensori, materiali in stato di degrado e impianti non più a norma. Vogliamo anche parlare delle occupazioni abusive? Le persone si ritrovano sconosciuti in casa, rimangono costrette a vivere per strada perché qualcuno ha deciso di appropriarsi di un alloggio non suo.”* Queste situazioni provocano una frammentazione sociale sempre più evidente all'interno del quartiere, generando tensioni e criticità spesso difficili da gestire per la pubblica amministrazione.

Massimo Roj descrive, quello che, a suo avviso, rappresenta l'approccio metodologico più efficace per riuscire ad affrontare e superare le criticità architettoniche, strutturali e sociali precedentemente raccontate. La proposta presentata al Comune di Milano, in collaborazione con l'ingegnere Gianni Verga, viene definita dallo stesso architetto come: *“un approccio metodologico replicabile in altre aree periferiche della città: in aree urbane che, come San Siro, presentano un'edilizia residenziale pubblica ormai giunta al termine del suo ciclo vitale.”*

Prima di entrare nella descrizione specifica di questa metodologia di intervento è stato illustrato l'iter processuale che va ad innestarsi dietro questo grande intervento di rigenerazione urbana: *“il progetto è stato articolato in tre fasi: in un primo momento sarà fondamentale un accordo istituzionale*

“  
Il progetto che potrebbe salvare il quartiere dal degrado.  
Il piano per San Siro dimenticato dal comune  
”

Sanvito M., (2023). Il piano per San Siro dimenticato dal comune. *LiberoMilano*, p. 35.

**“Architetto, San Siro è davvero ridotta male. Da dove pensate di ripartire per risanarlo?”** Inanzitutto, visto lo stato di degrado di caseggiati costruiti tra gli anni '30 e gli anni '50, a cavallo della guerra, con materiali scadenti e con costi di manutenzione energetica superiori agli affitti incassati, bisogna ammettere che i cerotti non servono più. Servono interventi di grande respiro. Per questo abbiamo ipotizzato un piano di demolizione e ricostruzione dell'edilizia popolare.

**E gli attuali inquilini?** Non vogliamo assolutamente deportare nessuno ma costruire un'area polmone, che abbiamo individuato

nella zona di piazzale Segesta, dove realizzare le prime due torri che possono permettere il graduale svuotamento degli attuali palazzi. Nel giro di 15/20 anni avremo un quartiere completamente rinnovato.

**Che potenzialità ha San Siro?** Alte. Non dimentichiamoci che è un quartiere innervato su quattro fermate della metropolitana. L'amministrazione comunale ha già l'infrastruttura, ora deve raccogliere con l'aiuto dei privati. siamo a soli 700 metri da City Life e sappiamo tutti che trasformazione c'è stata lì. Facciamo un esempio su tutti: in Garibaldi, prima della riqualificazione, c'erano prostituzione e malavita ora le case

di ringhiera 6.000 euro al metro quadro...

**Cosa vi aspettate ora?** Il nostro unico desiderio è quello di dar vita a un programma di questa natura per rendere milano una città policentrica, attrattiva e in grado di offrire opportunità di lavoro, una migliore qualità della vita e più sicurezza.

**Che investimento serve per un intervento del genere?** Due miliardi di euro, da distribuire in 15 o 20 anni lungo un processo graduale che possa mutare in base alle necessità sociali. Servono programmazione e pianificazione. „

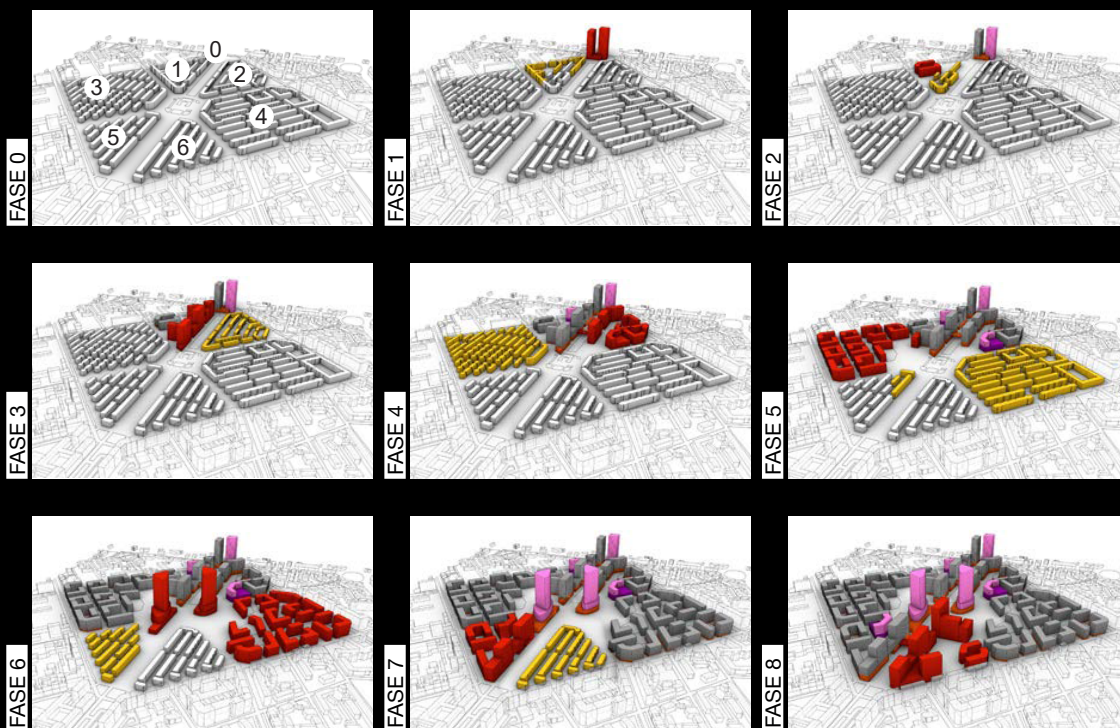
## Le azioni di progetto

Le amministrazioni interessate sottoscrivono il protocollo d'intesa, le linee guida e adottano l'accordo di programma quale variante al pgt.

Le amministrazioni interessate selezionano gli operatori privati, adottano il piano attuativo e conferiscono i titoli abilitativi.

Gli operatori privati sviluppano gli interventi e compensano le amministrazioni.

# Ipotesi di cantierizzazione



Processo metodologico di Progetto CMR, 2021.

*tra Regione Lombardia, Comune di Milano e ALER, ente gestore dell'edilizia residenziale pubblica lombarda, al fine di mettere sul tavolo tutte le reali necessità che ogni figura necessita di soddisfare in quel territorio; in una fase intermedia avverrà la redazione di un masterplan urbano e infine verrà avviata una gara per selezionare l'operatore privato che si farà carico dell'intero intervento." Secondo quanto previsto dagli articoli 15, 16 e 17 del Piano di Governo del Territorio (PGT) della città di Milano, per ogni metro quadro demolito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) è possibile realizzare un metro quadro di nuova edilizia residenziale pubblica, un metro quadro di edilizia residenziale libera e un metro quadro destinato a servizi. Questa metodologia di intervento, permette di rigenerare l'intero territorio del quadrilatero senza perdere la volumetria esistente di edilizia popolare, e di conseguenza, finanziare l'intero intervento tramite la futura vendita della nuova edilizia residenziale libera. In questo modo, San Siro acquisirebbe un nuovo volto, trasformandosi in uno spazio centrale e attrattivo per l'intera città. Il progetto, si pone come obiettivo, una nuova forma di mixité abitativa, composta da una coesistenza di diversi ceti all'interno dello stesso contesto urbano, incentivando una rinnovata stabilità tra le diverse componenti sociali del quartiere. Il progetto, in una sua lettura generale, prevede la totale demolizione e ricostruzione di tutti i beni immobili presenti sul suo territorio, ma, solo attraverso uno sguardo più attento è possibile capire e osservare le diverse fasi temporali che l'architetto e l'ingegnere hanno sviluppato per un'ottima riuscita del lavoro.*

Alla base della proposta progettuale si colloca un piano di demolizione e ricostruzione dell'intero patrimonio di edilizia residenziale pubblica, strutturato in nove distinte fasi. Tale struttura permette di garantire un'efficiente gestione del cantiere e un'ottimale organizzazione dell'intero processo



Elaborazione finale di Progetto CMR , 2021.

di trasformazione. Il primo passo del progetto si basa sull'individuazione di una specifica area, definita "area polmone", localizzata in piazzale Segesta. In questo luogo sarà prevista la realizzazione delle nuove torri residenziali che permetteranno lo svuotamento e lo spostamento, al proprio interno, di un primo blocco di abitanti. Successivamente al primo svuotamento, si proseguirà con la demolizione della porzione di abitazioni libere e con la sua conseguente ricostruzione. Questo consentirà un consecutivo ulteriore spostamento degli abitanti all'interno dei nuovi alloggi, permettendo in questa maniera di attivare una sequenza

ciclica di trasferimento, demolizione e ricostruzione che progressivamente guiderà l'intera trasformazione dell'area. Come appena evidenziato, attraverso la creazione di differenti fasi di intervento si riuscirà a garantire la continuità del tessuto abitativo del quadrilatero di San Siro. Il progetto è stato articolato su un orizzonte temporale di circa 15-20 anni, in conclusione del quale si ipotizza la realizzazione di un nuovo quartiere interamente rinnovato. Il nuovo quadrilatero di San Siro sarà caratterizzato principalmente dalla presenza di tre differenti tipologie edilizie: a torre, a corte e in linea. Gli edifici avranno altezze variabili tra gli otto e i dodici piani, i piani terra saranno assegnati alle funzioni pubbliche, tra cui spazi per la cultura, per la sanità e per il commercio. All'interno dell'area verranno anche inseriti edifici di maggiore altezza, fino a 20-25 piani, che ospiteranno principalmente uffici, scuole e laboratori. Le aree verdi rappresenteranno uno degli elementi centrali dell'intervento: il loro ampliamento è stato reso possibile dalla scelta progettuale di verticalizzare il costruito, strategia che ha permesso di ottenere una maggiore valorizzazione del suolo.

L'interesse verso l'area di San Siro, da parte dello studio di architettura, risulta evidente e chiaro. Attraverso questa discussione, Massimo Roj, sottolinea le forti potenzialità di questo territorio, dichiarando chiaramente la volontà di non lasciarsi sfuggire un'opportunità di tale portata. L'architetto supporta con relativa convinzione la validità della sua personale idea progettuale, accentuando come essa tenga in considerazione, in ogni suo aspetto, la cultura locale e dei suoi specifici bisogni. L'obiettivo del progetto non può essere semplicemente riassunto come una sostituzione di un patrimonio edilizio degradato, ma si configura come un'operazione di ricostruzione identitaria. L'obiettivo è trasformare il quadrilatero di San Siro in una nuova centralità urbana.

## 02.3 Associazione Mapping San Siro

Mapping San Siro è un progetto di ricerca del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, la cui sede operativa è collocata direttamente all'interno del quadrilatero di San Siro, in uno spazio denominato Off Campus, coordinato dalla professoressa Francesca Cognetti. Il progetto nasce per supportare una ricerca sperimentale basata sulla prossimità territoriale, sul dialogo, sull'ascolto e sulla coproduzione di conoscenza con soggetti locali. Il gruppo di ricerca è composto da urbanisti, antropologi e architetti. La loro ricerca affronta parallelamente tre ambiti tematici distinti: casa e abitare, spazi vuoti e sottoutilizzati, spazi pubblici e comuni, attraverso una raccolta integrata di dati quantitativi e qualitativi finalizzati a comporre quello che definiscono "un osservatorio multiforme": uno strumento capace di dare voce e di restituire chiarimenti attendibili all'interno di un contesto definito "opaco". Il lavoro che quotidianamente svolgono all'interno di questo territorio risulta prezioso per tutti coloro che decidono di entrarvi la prima volta. L'esperienza maturata da questi ricercatori, unita alla partecipazione di professori del Politecnico di Milano, contribuisce alla diffusione di una conoscenza che diversamente risulterebbe difficile da acquisire.





Spazio di ricerca Off Campus, 2022.

Sin dalle prime fasi del nostro avvicinamento, la professoressa Francesca Cognetti e la ricercatrice Alice Alessandri, indirizzano il nostro sguardo verso un dialogo attento, un approccio cosciente e progressivo, nei confronti del quadrilatero di San Siro, sottolineando come un reale accesso alle dinamiche sociali che attraversano questo territorio avviene esclusivamente attraverso una conoscenza e una curiosità non invasiva del luogo. A causa di queste difficoltà relazionali, il loro lavoro di ricerca si è rilevato, inizialmente, lento e, in alcuni casi, non privo di barriere: la conoscenza del luogo, anche attraverso il racconto diretto

dei cittadini, deve avvenire tramite una costruzione di fiducia, che in molti casi, avviene solo con un dialogo quotidiano e una presenza costante.

All'interno di questo quartiere numerosi sono i temi che devono essere analizzati: la casa, i cortili, gli spazi pubblici e comuni, gli spazi vuoti e sottoutilizzati. Ciascuno di questi elementi assume un ruolo dominante all'interno del territorio e tutti richiedono uno specifico approfondimento autonomo, capace di sviluppare, in una seconda fase, una rielaborazione centrata sulle teorie di connessione e di relazione tra gli spazi. Solo in questo modo si riesce a generare una visione complessiva del contesto. Il confronto legato a dinamiche abitative, centrali in un quartiere di edilizia residenziale pubblica, richiamano aspetti ricorrenti come la manutenzione, la gestione degli edifici e le politiche della casa. L'impianto urbano da cui è costituito il quadrilatero evidenzia la presenza di ampi cortili condominiali, spazi di rilevanza fondamentale che si delineano come veri e propri "micro-mondi", nei quali si generano ripetutamente situazioni di convivenza e conflitto. Allo stesso tempo, la comune presenza di vuoti presenti all'interno del territorio, sia all'interno del patrimonio residenziale che nei luoghi non abitativi, rappresenta allo stesso tempo una risorsa potenziale e un elemento critico. Risulta importante, arrivati a questo punto, interrogarsi sulle motivazioni che hanno determinato la situazione in cui attualmente questo luogo si presenta, cercando di avviare possibili riflessioni su strategie di rigenerazione e riqualificazione urbana capaci di restituire un senso e una funzione a tali spazi.

La professoressa sottolinea come lo studio approfondito e l'analisi attenta di un territorio costituiscano strumenti fondamentali per riuscire a definire interventi minimi e mirati in grado di risolvere complesse problematiche sociali.

Crescere a San Siro. Un'esperienza condivisa.  
Reportage per immagini e rime.

Rossella Ferro e Niside Panebianco, (2021).

La città interdisciplinare.  
Per itinerari non tracciati tra saperi umani.

Francesca Cognetti e Ferdinando Fava, (2019).

“Puliamo San Siro”: lottare contro lo stigma  
territoriale in un quartiere di edilizia popolare di  
Milano.

Paolo Grassi, (2020).

Quale giustizia tra gli spazi scolastici della  
disuguaglianza?  
Un'esperienza di progettazione in corso.

Francesca Cognetti, (2012).

Troppo competenti? Riflessioni sull'abilitazione delle competenze degli  
attori locali nei processi di rigenerazione di contesti marginali.

Alice Ranzini, (2018).

Per un'analisi critica della “partecipazione”: il caso del Bilancio  
Partecipativo 2017-2018 di Milano visto dal quartiere di edilizia popolare  
di San Siro.

Paolo Grassi, (2018).

Il ruolo della conoscenza locale nell'attivazione di comunità di pratiche e  
di progetto. Il caso della rete Sansheroes (Milano).

Elena Maranghi, (2019).

Uscire dall'emergenza della casa e dell'abitare. Riflessioni a partire da  
un'esperienza di ricerca azione nel quartiere di San Siro.

A cura del Gruppo di ricerca Mapping San Siro, (2014).

# L'angosciosa resistenza: decostruire la categoria dell' “abbandono istituzionale” nel quartiere di edilizia popolare di San Siro.

Paolo Grassi, (2018).

## 02.4 Comune di Milano Municipio 7

Il quadrilatero di San Siro si configura come un territorio complesso e, in alcune circostanze, difficile da decifrare. Attraverso questo dialogo con l'assessora all'urbanistica Roberta Lambert e la Presidente Silvia Fossati del Municipio 7, circoscrizione entro il quale ricade il quartiere, è stato possibile comprendere i differenti ruoli e le rispettive competenze che ciascun attore esercita sul quadrilatero. Nonostante, molti additano il comune di Milano come il responsabile del forte stato di degrado degli edifici del quartiere, pochi sanno realmente che l'amministrazione pubblica non possiede margini di intervento sulla gestione delle abitazioni. Tutto ciò che riguarda il controllo degli edifici presenti all'interno del quadrilatero è di competenza esclusiva della Regione Lombardia, in particolare dell'ALER (Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale).

Roberta Lambert illustra le azioni che l'amministrazione comunale esercita sul territorio di San Siro affermando che: *“il nostro margine di intervento risulta molto limitato, dal momento in cui tutto ciò che riguarda il costruito della zona rientra all'interno delle competenze della Regione Lombardia, noi cerchiamo di agire, attraverso interventi puntuali, in molti casi temporanei, su spazi pubblici con attività di carattere manutentivo, a livello infrastrutturale, sociale e culturale.*



Evento Playground Aretusa, 2022.

*Diverse sono state le attività, che durante l'anno, cerchiamo di organizzare in piazza Segesta o in piazza Selinunte, vogliamo creare un forte senso di comunità, che in moltissimi casi all'interno di queste realtà tende a mancare, attraverso attività di gruppo. Questo viene fatto principalmente per coinvolgere i bambini, la fascia più vulnerabile del quartiere. Crescere nel quadrilatero di San Siro non è semplice, bisogna spiegargli che la vita è fatta di obiettivi da raggiungere e sogni da realizzare." La Presidente e l'Assessora riconoscono come, l'importanza di un giusto sguardo da rivolgere ai più piccoli, sia fondamentale per riuscire ad introdurre, all'interno del quadrilatero, elementi di attrattività e di bellezza. Si sottolinea come molto spesso ci si dimentica di come il bello debba essere un diritto, soprattutto per un bambino e una bambina, che pur crescendo in contesti urbani fragili e difficili, dovrebbe comunque riconoscerla come parte integrante del proprio ambiente di vita. Attraverso quest'ottica viene illustrata un'iniziativa simbolica promossa durante il periodo natalizio: la pista di pattinaggio del Municipio, unica sul territorio comunale, è stata collocata nell'area retrostante la struttura dell'ex mercato, in prossimità di piazza Selinunte, in maniera tale da poterci accedere solo attraversando fisicamente il quadrilatero.*

(1) Blog del Municipio 7 Milano (Luglio 2023), Protocollo d'Intesa per il quartiere San Siro. Regione Lombardia. <https://municipio7milano.it/protocollo-d-intesa-per-il-quartiere-san-siro>. [ultima consultazione: luglio 2025].

(2) Regione Lombardia (Luglio 2022), Milano, Qt. San Siro: ok schema 'accordo collaborazione' rigenerazione urbana. Lombardia notizie online. <https://www.lombardianotizie.online/san-siro-rigenerazione-urbana/>. [ultima consultazione: luglio 2025].

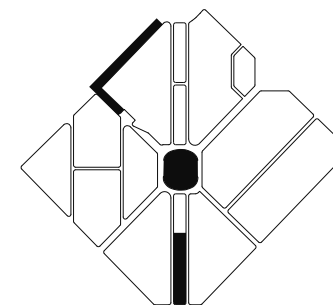
(3) Regione Lombardia, Social housing – Piano innovativo per la qualità abitativa (PinQuA) – Riqualificazione e incremento, Regione Lombardia. [monitoraggiopnrr.regione.lombardia.it](https://monitoraggiopnrr.regione.lombardia.it) [data ultima consultazione: luglio 2025].

Tra il 2021 e il 2022 sono stati sottoscritti, dai diversi attori e ricercatori attivi sul territorio, due protocolli d'intesa<sup>1</sup> e un accordo di collaborazione<sup>2</sup>. Tre documenti nei quali ciascun firmatario si impegnava a contribuire, attraverso azioni mirate, al miglioramento, anche minimo, del territorio di San Siro.

Il progetto più rilevante e importante illustrato dall'amministrazione è il PINQUA<sup>3</sup> (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'abitare fig.04), un Piano di investimento inserito all'interno del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), che prevede la realizzazione di interventi sociali e di rigenerazione urbana, precedentemente approfondito nel capitolo uno. La metà di questo investimento sarà destinata alla realizzazione di una nuova caserma, struttura ad oggi mancante sul territorio gestito dal Municipio 7, la restante parte, invece, sarà impiegata per una serie di interventi puntuali sull'intero quartiere San Siro, alcuni dei quali programmati anche all'interno del quadrilatero. (fig.05) Migliorare l'attrattiva del quartiere valorizzando zone puntuali del territorio, migliorare l'arredo e inserire funzioni per il gioco e per lo sport attraverso interventi di urbanista tattica, pedonalizzazione di nuove aree, rialzamento di alcuni attraversamenti pedonali, riconfigurazione di aiuole verdi, inserimento di elementi di arredo, nuovi filari di alberi, sostituzione e creazione di nuovi posti auto, sono i principali interventi presentati dall'assessora e dalla Presidente del Municipio. Alcuni di questi interventi sono già stati avviati ad inizio anno, altri sono in programma a breve, invece, non sono stati ancora ufficializzati i tempi di chiusura, in quanto, a detta dell'assessora Lamberto, diverse sono le problematiche che potranno sorgere e che automaticamente faranno slittare il loro termine.

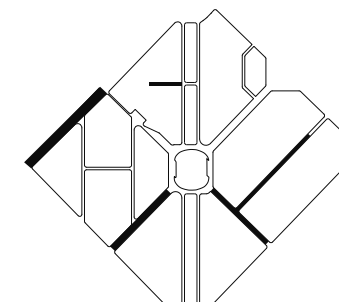
**PRIORITA' 1**

2.4 milioni euro



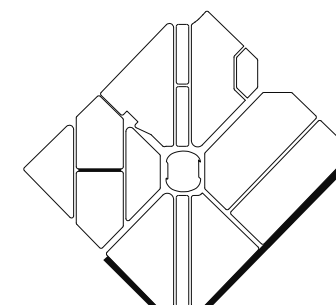
**PRIORITA' 2**

+900 mila euro



**PRIORITA' 3**

+700 mila euro



**PRIORITA' 4**

+700 mila euro

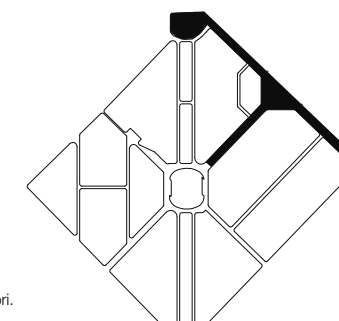


Fig. 04 - Progetto PINQUA. Rielaborazione degli autori. Fonte: Agenzia Mobilità Ambiente Territorio del 2022.

Un altro tema ampiamente discusso dall'Assessora dell'urbanistica è legato al futuro dello stadio Giuseppe Meazza: seppur, attualmente, non abbiano saputo provvedere a fornire indicazioni relative alla tipologia di intervento da avviare, la Presidente, Silvia Fossati, ci ha comunicato che, indubbiamente, dovrà essere presa una decisione entro fine anno. L'importanza di questo intervento viene evidenziata dall'amministrazione, in quanto l'operazione riuscirebbe a garantire una notevole sovvenzione economica da destinare al territorio: l'idea è quella di indirizzare gli oneri di urbanizzazione dell'intervento alla Regione Lombardia, al fine di consentire notevoli interventi di riqualificazione all'interno del quadrilatero di San Siro.

# Pinqua San Siro

Fig. 05 - Progetto PINQUA. Rilaborazione degli autori.  
Fonte: Agenzia Mobilità Ambiente Territorio del 2022.

## SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

10.000 mq di nuove aree pedonali, marciapiedi e spazi per ciclisti e pedoni

## DEPAVIMENTAZIONI

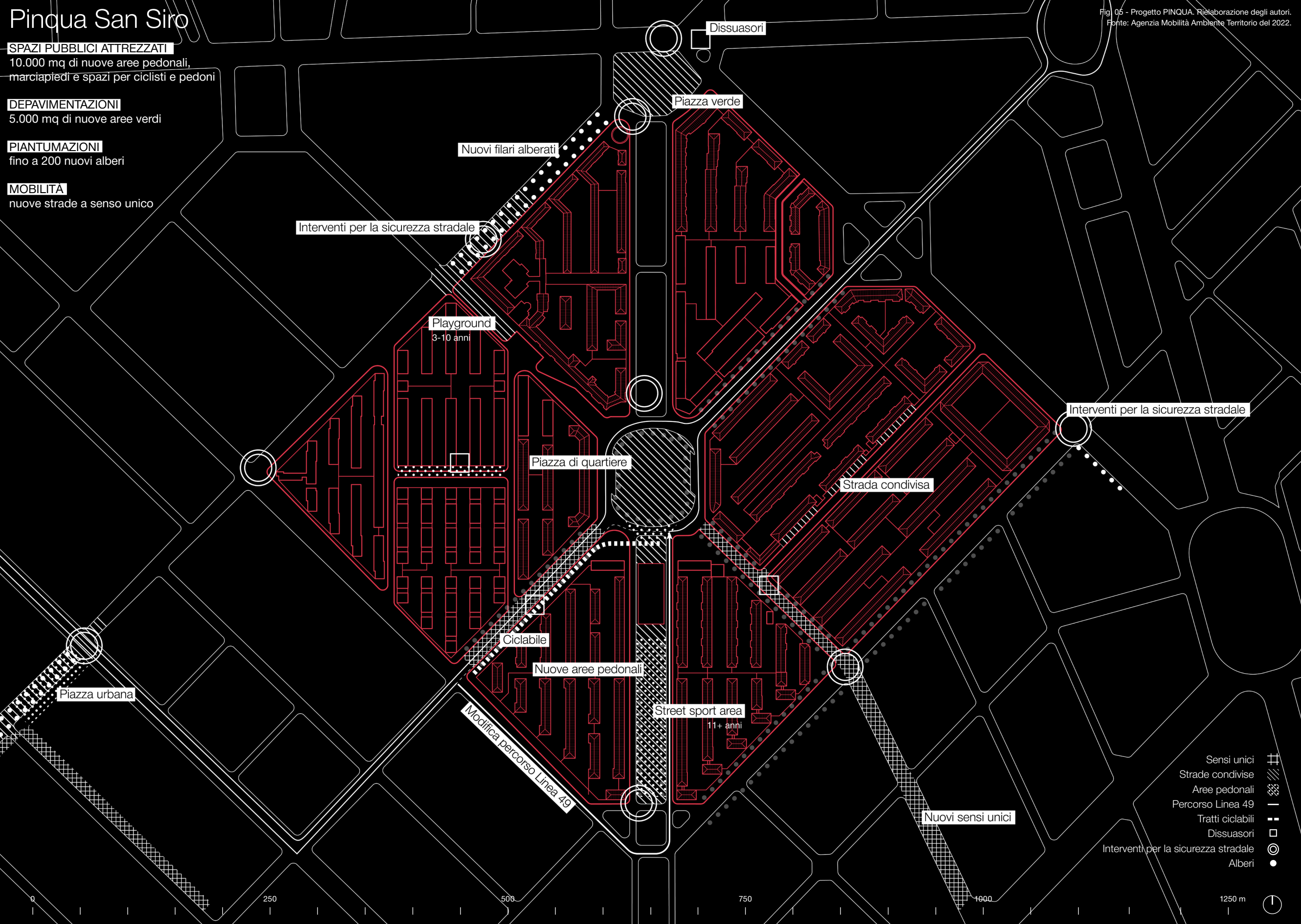
5.000 mq di nuove aree verdi

## PIANTUMAZIONI

fino a 200 nuovi alberi

## MOBILITÀ

nuove strade a senso unico



Interventi per la sicurezza stradale

Strada condivisa

Piazza di quartiere

Playground  
3-10 anni

Street sport area  
11+ anni

Ciclabile

Nuove aree pedonali

Piazza urbana

Modifica percorso Linea 49

- Sensi unici
- Strade condivise
- Aree pedonali
- Percorso Linea 49
- Tratti ciclabili
- Dissuasori
- Interventi per la sicurezza stradale
- Alberi

Nuovi sensi unici



Quartiere San Siro, i binari del tram come limite. Foto degli autori.



Quartiere San Siro, i binari del tram come limite. Foto degli autori.

L'assessora e la Presidente sottolineano l'attenzione rivolta alla struttura dell'ex mercato, spazio che ad oggi, si sta cercando di assegnare attraverso un bando pubblico, al fine di trasformarlo in un luogo centrale per le attività dei giovani del quartiere. Spazio utilizzabile anche da chi non risiede dentro il quadrilatero, con l'obiettivo di provare a rompere quel muro di vetro che, simbolicamente, isola il quartiere dal resto del territorio. Affrontando tematiche di rilevanza sociale legate al territorio, emerge la presenza di un confine invisibile e intangibile che tende a isolare il quadrilatero dal resto del quartiere. La Presidente del Municipio evidenzia come questo limite possa essere fisicamente riconosciuto nei binari del tram che perimetrano l'area. A nord si trovano abitazioni appartenenti alla medio-alta borghesia, caratterizzata dalla presenza di ville e di una scuola privata francese; a sud, invece, si distribuisce il tessuto dell'edilizia residenziale pubblica. Questa barriera, che separa due differenti realtà, può essere definita un confine di natura sociale raramente attraversata in maniera volontaria. Poche sono le persone che decidono di entrare all'interno del quadrilatero, mentre chi vi abita tende a spostarsi verso zone circostanti, venendo spesso accusata, a volte ingiustamente, di azioni e comportamenti che non necessariamente mette in atto.







Quartiere San Siro, struttura ex-mercato. Foto degli autori.

In conclusione, emergono disaccordi inerenti riguardo due soggetti esterni: verso la proposta metodologica presentata dallo studio Progetto CMR e l'operato dell'ALER. La critica mossa verso il progetto di Massimo Roj e Gianni Verga, si basa su uno sguardo totalmente differente rispetto la tipologia di intervento che questi propongono sul quadrilatero di San Siro. Una totale demolizione e ricostruzione risulta essere un atto totalmente radicale e invasivo, la storia di questo quartiere deve essere protetta e salvata e quindi gli interventi devono essere fatti in maniera molto più graduale e attenta, arrivando egualmente a un risultato eccelso. Le risorse economiche necessarie, che dovrebbero essere investite, sembrano, secondo l'amministrazione, quasi irraggiungibili, concludendo con l'opinione che un progetto di tale portata, seppur teoricamente ben pensato e strutturato, difficilmente potrebbe essere concretizzato. Per assumere le distanze, invece, dall'operato messo in atto dalla Regione Lombardia nel quadrilatero, il Municipio ha manifestato il proprio dissenso sia verso modalità d'intervento attuate sul territorio in passato, sia in merito alle scelte che attualmente mette in atto. Questo astio affonda le sue radici in una discordanza politica, manifesto di una visione e un orientamento ideologico totalmente differente.

Gli interventi messi in atto e programmati, fino ad oggi, dal Comune di Milano appaiono di carattere minimo e puntuale. Come dichiarato dalla Presidente e dall'Assessora, il margine di intervento dell'amministrazione risulta ben delineato. La tipologia di intervento adottata diverge sostanzialmente da quella proposta da ALER, in seguito approfondita, e da Massimo Roj, concentrandosi su operazioni di carattere riqualificativo, di piccola scala, capaci di configurarsi come strumenti attraverso cui si dovrebbe tentare una trasformazione sociale del territorio.

## 02.5 Azienda Lombarda Edilizia Residenziale

(4) ALER Milano, L'Azienda, ALER Milano.  
<https://aler.mi.it/lazienda/>  
[ultima consultazione: luglio 2025].

(5) ALER Milano,  
Progetti Casa Next Casa Oltre, ALER Milano.  
<https://aler.mi.it/socialita/progetti-casa-next-casa-oltre/> [ultima consultazione: luglio 2025].

Il confronto, che ci è stato permesso di avere, con i tecnici responsabili dell'ALER, ha rappresentato per il nostro lavoro una profonda riflessione di chiarimento rispetto alcune dinamiche interne al quartiere, con un focus specifico al funzionamento del sistema di edilizia residenziale pubblica. ALER Milano (Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale) è un ente pubblico di natura economica, proprietario e gestore del patrimonio di edilizia pubblica del Comune di Milano e della provincia. L'organizzazione è una delle aziende per la casa maggiori a livello europeo e la più grande a livello nazionale; dotata di un proprio Statuto approvato da Regione Lombardia (art. 14 L.R.4.12.2009 n.27).<sup>4</sup> All'interno del quartiere, l'ente ha attivato un'iniziativa denominata Progetto C.A.S.A, con l'obiettivo di fornire risposte rapide ed efficaci alle numerose problematiche burocratiche che quotidianamente coinvolgono gli abitanti del quadrilatero. Il progetto, supportato da Regione Lombardia, si inserisce all'interno delle iniziative promosse dal quadro della Politica di Coesione 2021-2027.<sup>5</sup> ALER, risulta essere il principale proprietario del patrimonio edilizio del quadrilatero, con l'eccezione di alcuni edifici, la cui differenza verrà successivamente approfondita. Lo spazio quotidianamente accoglie numerosi abitanti che sollecitano problematiche e criticità relative agli alloggi, per le quali dovrebbe fornire assistenza.

I referenti ALER, tramite una conoscenza maturata attraverso il lavoro che quotidianamente svolgono al suo interno, descrivono il quadrilatero di San Siro come una periferia interna: un'area inizialmente collocata ai margini della città, che con il passare del tempo, a causa di una continua espansione urbana, è stata gradualmente inglobata dal tessuto urbano, fino a trasformarsi in una bolla isolata. Questa tipologia di dinamica ha coinvolto anche altri quartieri milanesi, che dopo essere nati come periferici si sono ritrovati assorbiti da un intenso sviluppo urbano, concorrendo a definire quel tessuto frammentato che distingue la città milanese da qualsiasi altra città italiana. San Siro è un quartiere vulnerabile e fragile, spesso paragonato a situazioni di degrado sproporzionate. Per quanto non si possano negare le molteplici difficoltà che affliggono il quartiere, accade spesso che media e testate giornalistiche, pur di generare informazioni di un certo impatto, utilizzino terminologie non coerenti con la reale condizione del quartiere. Il quadrilatero di San Siro viene percepito come un luogo chiuso, sfornito di una valida motivazione che spinga a oltrepassarne i confini. I cittadini delle aree limitrofe preferiscono aggirarlo piuttosto che attraversarlo. Gli abitanti stessi, progressivamente, si sono ritirati all'interno delle proprie abitazioni. Gli anziani, in particolare, escono sempre meno di casa, sia a causa di difficoltà legate a problemi di accessibilità degli edifici, sia per un aumento di diffidenza nei confronti dei nuovi cittadini stranieri che, negli ultimi anni, si sono insediati all'interno di questo territorio. Lo spazio domestico è diventato l'unico luogo, da loro, ritenuto sicuro; i condomini non si conoscono, ognuno si rinchiede all'interno della propria abitazione e mostra totale indifferenza verso chiunque viva a pochi passi da loro. I cortili non sono sicuri, in alcuni di essi, nelle ore serali, si sconsiglia fortemente di accedere a causa di attività illegali e criminali, che si svolgono al proprio interno. Dopo il tramonto le famiglie non escono, si chiudono in casa,



Spazio Progetto C.A.S.A., 2024.

all'interno di quell'unico spazio che ritengono realmente sicuro. Nel corso degli anni, numerose piccole attività commerciali storicamente presenti nel quartiere hanno dovuto chiudere, lasciando spazio a minimarket, spesso gestiti dai nuovi cittadini stranieri, provvisti di prodotti di vario genere e di beni di prima necessità. Una volta a settimana si svolge il grande mercato di quartiere, che rappresenta una delle occasioni in cui gli abitanti tendono a rifornirsi di prodotti di qualsiasi natura. contemporaneamente, durante la settimana, si svolgono mercatini illegali, nei quali vengono spesso venduti materiali e attrezzature, dai tecnici dell'ALER definiti, di dubbia provenienza.



Quartiere San Siro, accesso alle abitazioni. Foto degli autori.

Il responsabile del Progetto C.A.S.A. evidenzia come l'edilizia residenziale pubblica abbia subito un'evoluzione significativa dalla nascita del quartiere ad oggi, sottolineando che attualmente non tutti gli appartamenti del quadrilatero risultano essere di proprietà della Regione Lombardia. Solo con il tempo, alcuni assegnatari hanno acquistato la proprietà delle loro abitazioni dall'ente gestore, l'ALER, diventandone i proprietari a tutti gli effetti. L'acquisizione di queste proprietà ha comportato una responsabilità diretta verso la manutenzione dell'alloggio, l'ente pubblico, invece, è chiamato a garantire esclusivamente il mantenimento delle abitazioni di sua proprietà. Un discorso simile lo possiamo associare alla gestione condominiale: nel tempo, in risposta a numerose criticità, alcuni assegnatari hanno deciso di costituire formalmente dei condomini, designando degli amministratori in grado di assumersi a proprio carico problematiche comuni e di rappresentare gli interessi degli abitanti. Parallelamente all'inserimento di una gestione condominiale autonoma, in alcuni edifici viene inserita la figura del portinaio, incaricata di compiere attività di sorveglianza e di cura di ambienti comuni. Il sorvegliante è diventata nel tempo una figura di riferimento per tutti i cittadini, a lui vengono espresse preoccupazioni e in alcuni casi si fa carico di comunicare all'ALER diverse criticità che le zone comuni possono presentare.

Ad oggi, sul territorio, viene dichiarato da ALER, essere presenti 5996 alloggi totali, di cui 353 sottosoglia (5.7%), 4472 tra i 28 e i 45 mq (72.9%), 1250 tra i 45 e i 65 mq (20%) e, infine, 52 oltre i 65 mq (0.8%). Gli alloggi sottosoglia al momento non possono essere assegnati tramite bando pubblico, in quanto non rispettino la normativa e, di conseguenza, non risultino agibili. Questi, però, possono essere destinati, esclusivamente, a soggetti appartenenti alla categoria del Fuori Edilizia Residenziale Pubblica (FERP), ovvero a persone che, nonostante non posseggano i requisiti



Quartiere San Siro, accesso alle abitazioni. Foto degli autori.

necessari per l'assegnazione di un'abitazione rientrante all'interno dell'edilizia residenziale pubblica, necessitano di sistemazioni abitative alternative come l'edilizia residenziale sociale o altre forme di sostegno pubblico. Queste abitazioni, per normativa, vengono classificate come monocali e possono essere conferiti esclusivamente a persone singole.

Attualmente, sono presenti progetti attivi per la riqualificazione e la valorizzazione di immobili ALER, alcuni progetti sovvenzionati dal PNRR, o tramite il Programma CIPE e Progetto C.A.S.A. hanno consentito alla Regione Lombardia di intervenire sulle loro proprietà. Alcuni di essi sono già stati conclusi e altri sono in piena cantierizzazione.

Numerose sono state le critiche rivolte all'operato della pubblica amministrazione milanese, in particolare al Municipio 7. Le critiche, in modo specifico, sono state rivolte al progetto di riqualificazione PINQUA, il quale viene riconosciuto come un intervento finalizzato più a un investimento economico dei fondi a disposizione che a una ricerca di una possibile soluzione riguardo problemi del quartiere. Per i referenti ALER, quei fondi potrebbero essere impiegati in maniera più mirata, ad un unico progetto sul territorio. La proposta da loro avanzata suggeriva la realizzazione di un impianto sportivo, pensato come un luogo sicuro in cui la comunità, in particolare i bambini, potrebbero ritrovarsi, svolgere attività sportive e socializzare, il tutto all'interno di uno ambiente sicuro e protetto. Il Municipio, a loro avviso, risulta essere poco interessato ai reali bisogni dei cittadini e, sicuramente una distanza ideologica e politica differente, contribuisce a un mancato dialogo e ad una mancata collaborazione. Una maggiore apertura, da parte di entrambi, sarebbe necessaria per poter raggiungere un compromesso tra le parti e poter garantire una risposta più efficace alle numerose esigenze di chi abita il quadrilatero di San Siro.

Attraverso il loro dialogo si delinea, con maggiore chiarezza, la suddivisione delle responsabilità all'interno del territorio. Sono stati presentati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati a garantire il giusto stato di manutenzione degli alloggi e sebbene emerga una chiara volontà di intervento, viene evidenziata una scarsa collaborazione tra i diversi attori coinvolti nel territorio, seguita da insufficienti risorse economiche necessarie a sovvenzionare azioni più incisive.

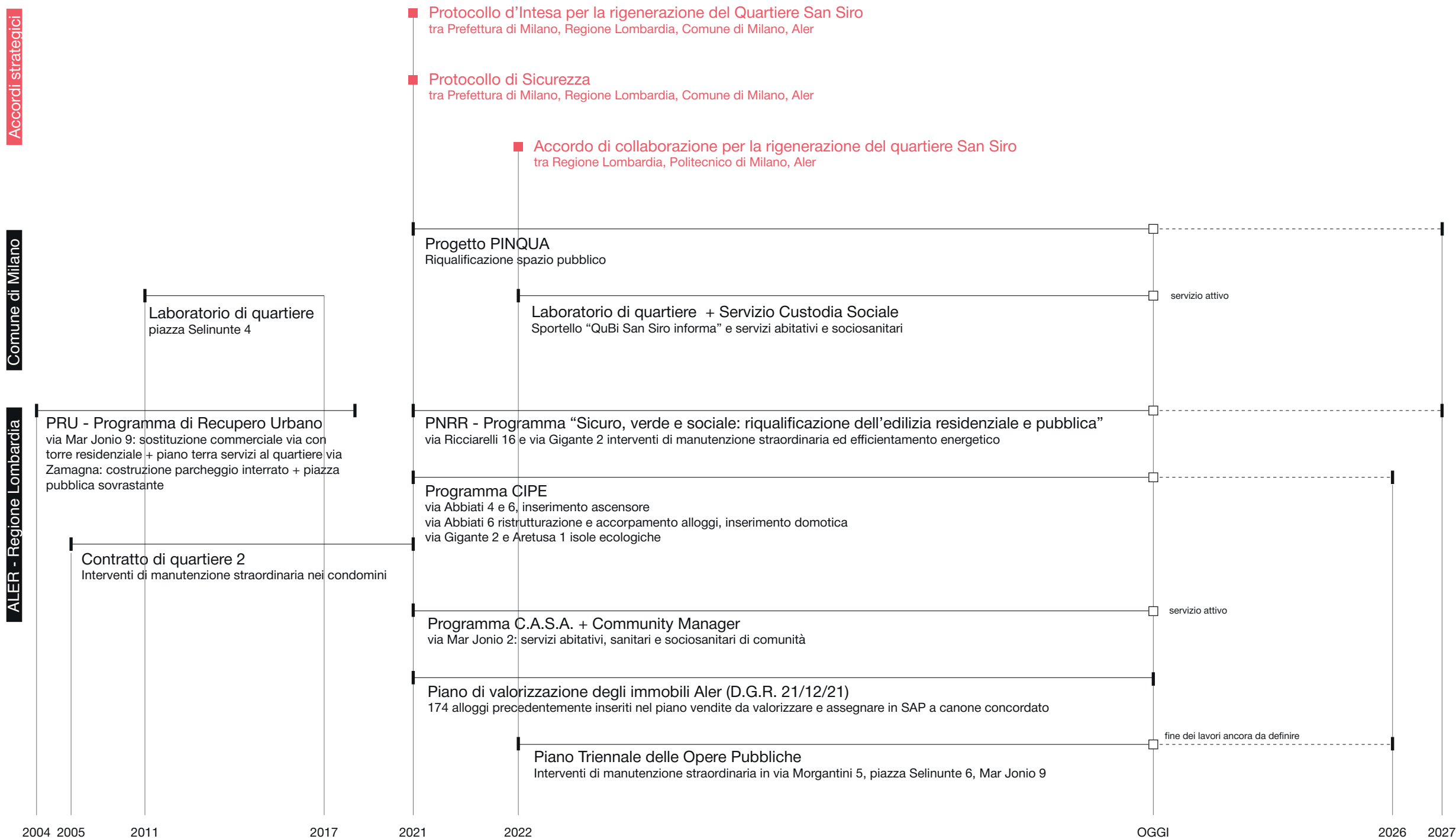
## 02.6 Una posizione consapevole

L'ascolto attivo, l'osservazione diretta, la rielaborazione dei racconti raccolti e la capacità di generare una riflessione critica autonoma hanno rappresentato una complessa sfida nel contesto di una ricerca qualitativa. I dialoghi si sono sviluppati attraverso la metodologia dell'intervista non strutturata: l'assenza totale di una guida e di una griglia precostituita di domande ha permesso di sostenere una discussione libera e approfondita dei temi trattati. Questo approccio ha generato un confronto informale e aperto in cui l'intervistato potesse manifestare le proprie idee con maggiore autenticità e libertà.

L'assunzione di una posizione consapevole e determinata all'interno di un territorio tanto complesso avviene esclusivamente in conclusione dell'articolato processo di ascolto e conoscenza. Il tragitto percorso ha progressivamente generato una volontà di presentare una proposta progettuale alternativa rispetto gli interventi fino ad ora esposti. L'obiettivo si concentra sull'elaborazione di un intervento capace di integrare le differenti prospettive emerse in questo capitolo, provando a dare una forma concreta e unitaria al quadrilatero di San Siro. La posizione assunta, all'interno di un complesso sistema di enti politici, si radica e sviluppa in una serie di considerazioni teoriche sviluppate anche nel corso degli studi. La definizione di un preciso periodo temporale, in cui collocarsi, e una distinta divisione in fasi di cantierizzazione si dimostrano fondamentali per una proposta concreta ed efficace.

# Timeline degli interventi

PNRR / PINQuA Programma Innovativo per la Qualità dell’Abitare	15 mln €
Programma di Recupero Urbano	23 mln €
Contratto di Quartiere 2	45 mln €
Programma CIPE	8.6 mln €
PNRR / Programma Sicuro Verde Sociale	7.5 mln €
Piano Triennale delle Opere Pubbliche	12 mln €



## politiche dell'abitare e trasformazioni urbane

tracce, mutazioni e scenari della città pubblica

# 03

Dalla legge Luzzatti al tramonto dei quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica. A Milano i quartieri periferici diventano terre di conflitto e di esclusione, segnate da disuguaglianza, marginalità e degrado. San Siro si configura come caso emblematico: un territorio fragile e allo stesso tempo complesso.

- 03.1 L'evoluzione dell'Edilizia Residenziale Pubblica in Italia
- 03.2 L'edilizia Residenziale Pubblica nella trasformazione urbana a Milano
- 03.3 Marginalità e complessità dell'abitare



## 03.1 L'evoluzione dell'Edilizia Residenziale Pubblica in Italia

(1) Legge 31 maggio 1903, n.254.  
"Legge Luzzatti".  
<https://www.gazzettaufficiale.it/>.

(2) Regio Decreto 12 agosto 1908, n.528.  
<https://www.normattiva.it/>.

(3) Legge 28 febbraio 1949, n.43.  
"Provvedimento per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori."  
<https://www.gazzettaufficiale.it/>.

(4) Legge 9 agosto 1954, n.640.  
"Provvedimenti per l'eliminazione delle abitazioni malsane".  
<https://www.gazzettaufficiale.it/>.

(5) Legge 22 ottobre 1971, n.865.  
"Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica".  
<https://www.gazzettaufficiale.it/>.

(6) Decreto 22 aprile 2008.  
"Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea". <https://www.gazzettaufficiale.it/>.

Nel linguaggio comune, le case sociali vengono riconosciute tramite l'espressione "casa popolare", ma, in ambito tecnico e normativo, la terminologia corretta è mutata nel corso del tempo, assumendo differenti formulazioni a seguito di progressivi provvedimenti legislativi, in ordine cronologico leggiamo: case popolari<sup>1</sup>, edilizia popolare ed economica<sup>2</sup>, case per i lavoratori<sup>3</sup>, case popolarissime<sup>4</sup>, edilizia residenziale pubblica<sup>5</sup>. Attualmente il termine corretto con cui riconoscere questa tipologia abitativa è social housing<sup>6</sup>, ma, tuttavia, esiste un'importante equivocità nel corretto impiego del termine.

Lo sviluppo dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) all'interno del nostro Paese è caratterizzato da un percorso articolato e complesso, legato fortemente alla sua storia economica, politica e sociale. La storia italiana colloca la nascita dell'edilizia residenziale pubblica nel 1903, con l'introduzione della legge Luzzatti, la quale, per la prima volta, garantiva il diritto a un'abitazione per le fasce di popolazione che, per ragioni economiche, non potevano accedere all'acquisto di un proprio immobile. Il modello di casa popolare veniva destinato a coloro che possedevano un reddito inferiore ad una soglia prestabilita e tali abitazioni rappresentavano una risposta concreta all'emergenza



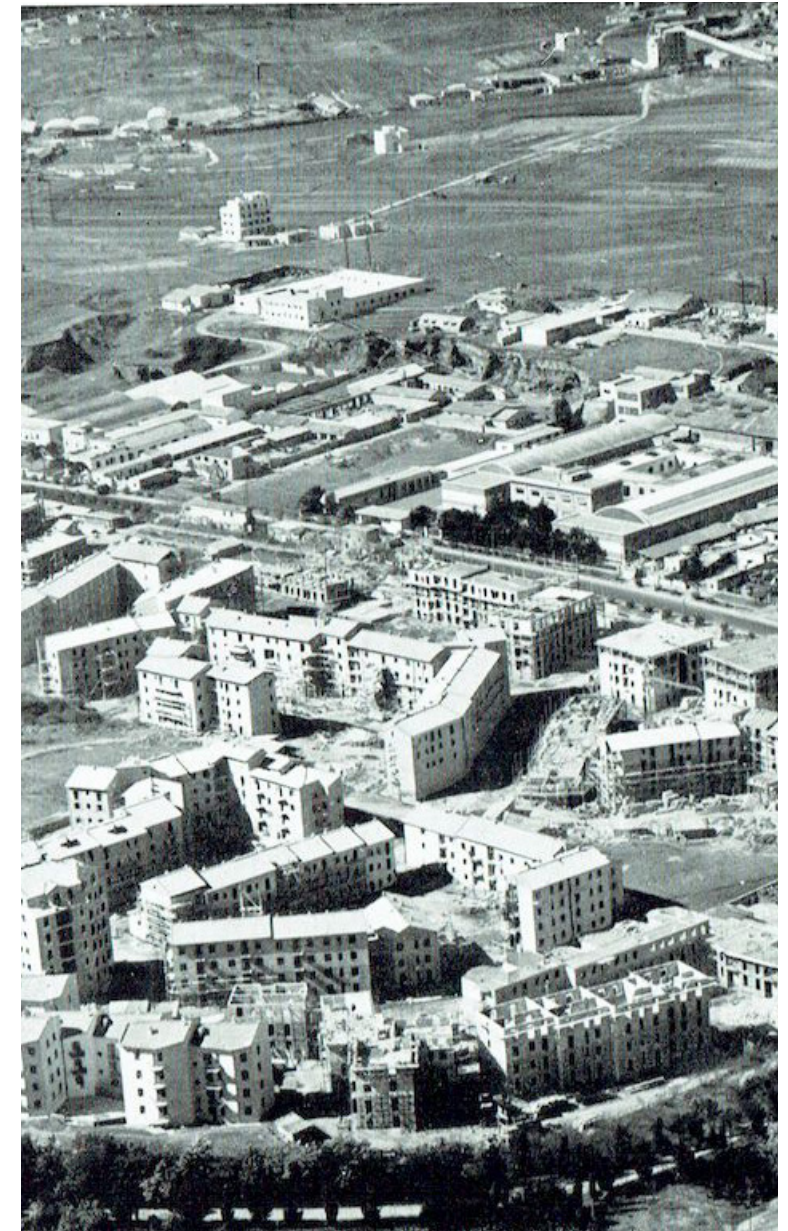
INA Casa quartiere Tiburtino, 1949.

abitativa che caratterizzava i centri urbani, in particolare quelli soggetti a un forte sviluppo industriale. Il “popolo” a cui rimanda Luigi Luzzatti, era composto da *“proletari che vivono di magri salari, in quartieri luridi e in pietre nude che si devono trasformare, risanare e abbattere. Ma popolo, per noi, è anche l’artigiano indipendente, che sta poco meglio di quegli infelici compagni. È popolo i piccoli coloni, i piccoli proprietari rurali, i piccoli fabbricati: è popolo l’infelice impiegato civile, l’infelice funzionario delle pubbliche amministrazioni ed è popolo l’operaio del pensiero, che fatica più volte, assai peggio di quello del lavoro delle proprie braccia vive, comincia questo con il maestro di scuola, per passare all’insegnante mal retribuito delle scuole secondarie di primo e secondo grado, e finisce anche, in regione più alte, allo scrittore di giornali, a tanta altre miserie intellettuali che noi conosciamo.”* (Pugliese, *La casa popolare in Lombardia. 1903-2003-2005*, p.35).

(7) Capamolla R., Vittorini R., (2004). *L’architettura Ina Casa (1949-1963). Aspetti e problemi di conservazione e recupero.* Gangemi Editore.

Negli anni successivi alla Seconda Guerra Mondiale, attraverso il Piano INA-Casa del 1949<sup>7</sup>, si osserva un’espansione senza precedenti: il piano favorisce la costruzione di nuovi quartieri caratterizzati da un’impronta urbanistica maggiormente strutturata, al fine di creare un unico grande territorio in grado di congiungere molteplici funzioni, quali: servizi, spazi pubblici e alloggi. Inizialmente, il piano prevedeva una scadenza settennale, ma successivamente venne prolungato per i successivi sette anni: al termine dei

Quartiere Tiburtino, 1949.





Quartiere Tiburtino, 2019.

(8) Capamolla R., Vittorini R., (2004). *L'architettura Ina Casa (1949-1963). Aspetti e problemi di conservazione e recupero.* Gangemi Editore.

(9) Antonucci D., (2009). *Piano casa. Il punto sulla normativa regionale e nazionale.* Edizioni giuridiche Simone.

(10) Osservatorio ERP, L'Osservatorio ERP: uno strumento per conoscere, rappresentare e agire. FederCasa. <https://www.federCasa.it/osservatori/osservatorio-erp> [ultima consultazione: luglio 2025].

quali si realizzarono circa 350.000 alloggi in tutto il territorio italiano<sup>8</sup>. Tra il 1971 e il 1972, l'espansione dell'edilizia residenziale pubblica non sempre venne seguita dalla costruzione di adeguate infrastrutture e servizi, generando la formazione di quartieri dormitorio: luoghi emarginati, rispetto al centro urbano, e caratterizzati da importanti problemi sociali e ambientali. Una fondamentale diminuzione dell'intervento pubblico nel settore abitato, verificatosi in seguito alla crisi economica dei primi anni Ottanta, ha comportato un progressivo slittamento delle strategie di intervento: si passa infatti da una politica fortemente indirizzata alla costruzione di nuove abitazioni a una metodologia incentrata sul recupero del patrimonio esistente. A partire dall'inizio del nuovo millennio si è cercato di elaborare un approccio innovativo in grado di affrontare il crescente disagio abitativo che continua a caratterizzare il nostro paese. Nel 2008, con il Piano Casa<sup>9</sup>, viene ufficializzata la nozione di "alloggio sociale": concetto che cerca di congiungere il diritto a un'abitazione decorosa, per la popolazione più vulnerabile, con l'esigenza di assicurare un contesto urbano appropriato e inclusivo.

In Italia, l'edilizia residenziale pubblica risulta maggiormente diffusa nelle regioni settentrionali e meridionali della penisola. I centri urbani che più registrano la dislocazione di edilizia popolare sul proprio territorio sono, in ordine, Roma, Milano, Napoli e Torino. (fig. 07) Queste quattro città italiane, da sole, ricoprono circa il 25% dell'intero patrimonio italiano.<sup>10</sup> (fig.08)

# Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica

Top 4 città con maggior numero di alloggi ERP in Italia

ROMA  
MILANO  
NAPOLI  
TORINO

25%  
dell'intero patrimonio italiano

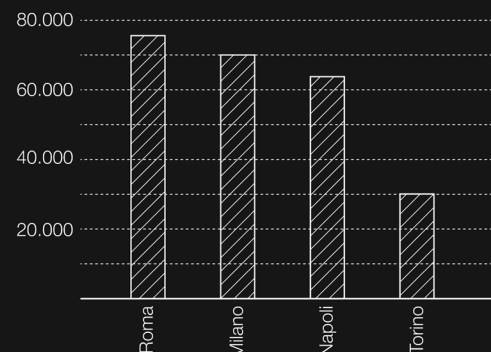


Fig. 07 - Top 4 città con maggior numero di alloggi ERP.  
Rielaborazione degli autori. Fonte: Federcasa.

Province con maggior numero di alloggi ERP in Italia

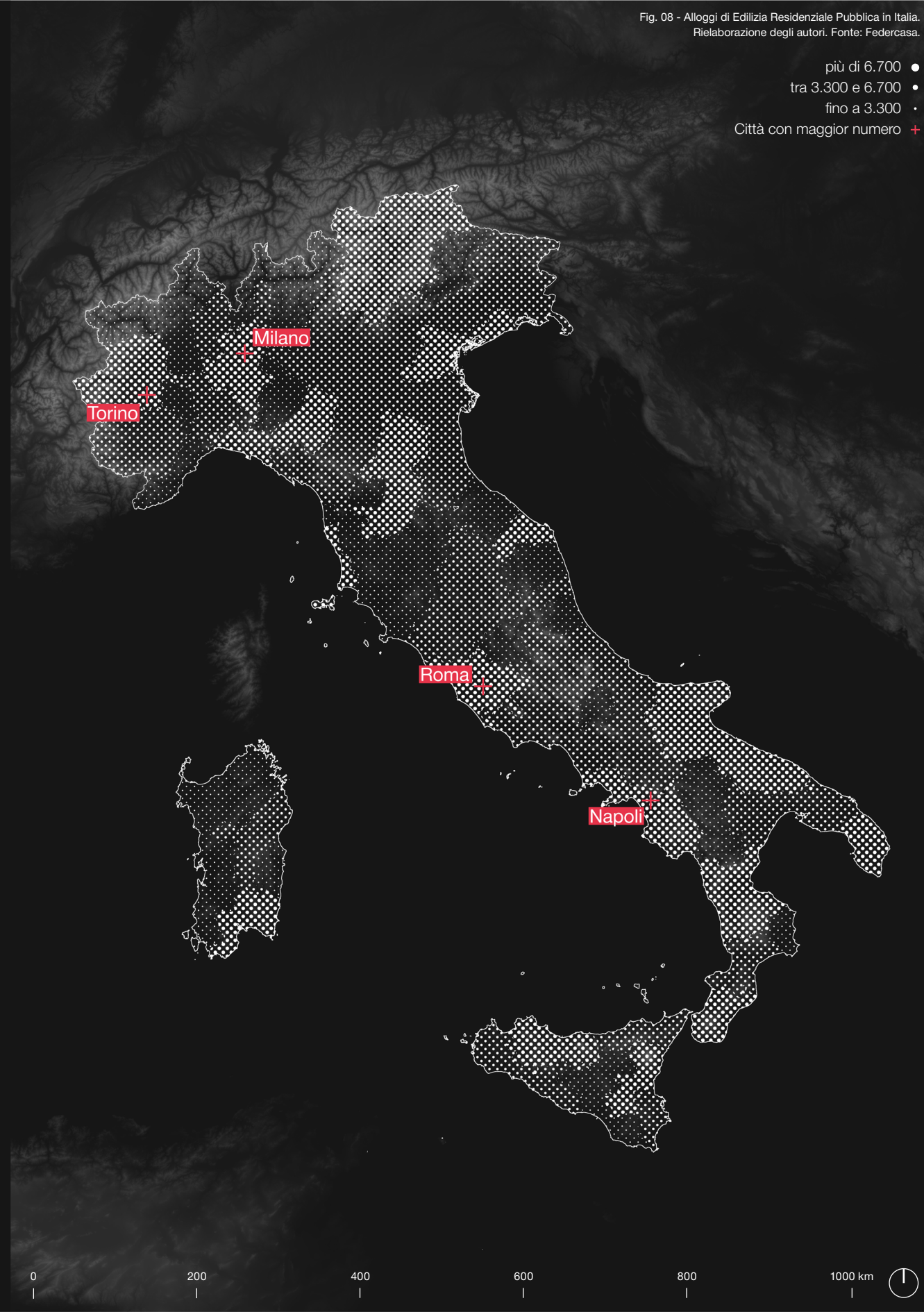
## Nord Italia

Brescia,  
Trento,  
Bolzano,  
Padova,  
Venezia,  
Trieste,  
Genova,  
Bologna,  
Parma.

## Sud Italia

Foggia,  
Bari,  
Lecce,  
Salerno,  
Cosenza,  
Reggio Calabria,  
Catania,  
Palermo,  
Cagliari.

più di 6.700 ●  
tra 3.300 e 6.700 ●  
fino a 3.300 ·  
Città con maggior numero +



## 03.2 L'Edilizia Residenziale Pubblica nella trasformazione urbana di Milano

(11) Ordine e fondazione dell'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Milano. La casa popolare. Ordine e fondazione dell'ordine degli architetti. <https://ordinearchitetti.mi.it/it/cultura/itinerari-di-architettura/20-la-casa-popolare/saggio> [ultima consultazione: agosto 2025].

Analizzando l'edilizia residenziale pubblica della città di Milano, emerge un complesso intreccio di problematiche riconducibili alla questione abitativa, con ripercussioni di natura ideologica, tipologica e morfologica dell'architettura residenziale. Tali tematiche si manifestano all'interno del concetto di urbanità<sup>11</sup>, inteso come la relazione che costituisce un legame diretto tra la vita sociale e la forma dello spazio. Nonostante, non esista una reale connessione tra il comportamento delle persone e l'aspetto degli edifici, è evidente che la qualità della vita possa essere influenzata dalle decisioni progettuali relative all'edificazione e all'organizzazione degli alloggi in un quartiere.

All'inizio del Novecento, tramite la legge Luzzatti del 1903, cominciano a svilupparsi interventi promossi dal Comune e dall'Istituto per le Case Economiche Popolari, con l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative delle classi popolari, riconosciute come le principali aree a rischio di conflitti sociali. Quartieri ad alta densità edilizia e tipologie costruttive che prediligevano il blocco chiuso, ispirato alla città compatta dell'Ottocento, progrediscono negli anni successivi con la sostituzione del ballatoio con blocchi scala, con lo spostamento interno dei servizi igienici e con la nascita dei primi servizi collettivi. Esempi rilevanti di questa

(12) Ordine e fondazione dell'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Milano. Quartiere Mac Mahon. Ordine e fondazione dell'ordine degli architetti. <https://ordinearchitetti.mi.it/it/cultura/itinerari-di-architettura/20-la-casa-popolare/opere/648-quartiere-mac-mahon> [ultima consultazione: agosto 2025].

(13) Ordine e fondazione dell'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Milano. Quartiere Regina Elena (ora Mazzini). Ordine e fondazione dell'ordine degli architetti. <https://ordinearchitetti.mi.it/en/cultura/itinerari-di-architettura/20-la-casa-popolare/opere/655-quartiere-regina-elena-ora-mazzini> [ultima consultazione: agosto 2025].

(14) Guidarini S., (2011). Il tradimento delle immagini: il piano Milano Verde del 1938. In *Territorio*, fascicolo 2011/57, 112-124.

(15) Ordine e fondazione dell'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Milano. Franco Albini e Milano. Ordine e fondazione dell'ordine degli architetti. <https://ordinearchitetti.mi.it/it/cultura/itinerari-di-architettura/15-franco-albini-e-milano/saggio> [ultima consultazione: agosto 2025].

(16) Ordine e fondazione dell'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Milano. Quartiere sperimentale VIII triennale. Ordine e fondazione dell'ordine degli architetti. <https://ordinearchitetti.mi.it/it/cultura/itinerari-di-architettura/40-piero-bottoni-la-dimensione-civile-della-bellezza/opere/653-quartiere-sperimentale-viii-triennale> [ultima consultazione: agosto 2025].

(17) Zajczyk F., (2005). *Milano: quartieri periferici tra incertezza e trasformazione*. Paravia Bruno Mondadori Editori.

trasformazione sono i quartieri Mac Mahon<sup>12</sup> e Regina Elena<sup>13</sup>. All'inizio degli anni Trenta del Novecento, con la diffusione dei principi del Movimento Moderno, il progetto dell'abitare si fonde con un rinnovato senso del vivere: volumi ben definiti, moduli aggregativi e lo studio dello spazio verde, sempre più pensato come elemento integrante dell'ambiente domestico, ne diventano componenti centrali. A questo periodo storico appartengono progetti come Milano Verde (1938)<sup>14</sup> e Quattro città Satelliti (1940)<sup>15</sup>, capaci di esprimere interamente tali principi, contrapposti al quartiere di San Siro (1934) dove, invece, non si sono trovate le loro piene applicazioni. Con l'attivazione del Piano INA-Casa (1949-1963), il principale riferimento è il quartiere QT8<sup>16</sup>, l'architettura inizia a dialogare e a confrontarsi con le differenti scale del vivere: dal quartiere si passa all'unità di vicinato, fino ad arrivare alla dimensione della residenza. Nascono, in questo contesto, interventi più complessi rispetto al precedente rigore di stampo nazionalista, pur mantenendo un coerente rapporto tra struttura e forma. Durante gli anni Sessanta e Settanta, in risposta alla forte espansione urbana determinata dalle pressioni migratorie, i quartieri di edilizia residenziale pubblica, oltre che ad aumentare numericamente, assumono una funzione di contenimento rispetto la crescita disordinata che stava interessando la città di Milano, offrendo, allo stesso tempo, alloggi a basso costo. Questi quartieri, di conseguenza, risentono di un'eccessiva standardizzazione e si caratterizzano principalmente per la funzione residenziale: l'obiettivo primario era quello di fornire nuove abitazioni al grande numero di persone che si stavano trasferendo nel capoluogo, trascurando la realizzazione di spazi destinati alle relazioni sociali e alla qualità urbana.<sup>17</sup> In seguito all'intensa attività di costruzione di edilizia popolare che ha interessato la città di Milano fino alla fine degli anni Novanta, l'inizio del nuovo Millennio presenta l'introduzione di un nuovo approccio che ancora oggi caratterizza la nostra nazione. Nel 2008, con il Piano Casa, vengono introdotti gli alloggi sociali,

vere e proprie abitazioni dignitose inserite in un contesto urbano decoroso.

Oggi il tessuto urbano di Milano si presenta frammentato. La maggior parte dell'edilizia residenziale pubblica si concentra nei quartieri periferici nati tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento e, attualmente, compongono un importante elemento della periferia milanese. Queste aree, si distribuiscono in maniera disomogenea sul territorio e vengono classificate come "periferie interne"<sup>18</sup>, quali: Quarto Oggiaro, Comasina, San Siro, Giambellino, Sant'Ambrogio, Stadera e Corvetto. (fig. 09)

Se nella seconda metà del Novecento, questi luoghi venivano collocati "ai margini" del cuore del centro abitato milanese, l'espansione dei confini della città ha generato un fenomeno di incorporazione di queste aree all'interno del proprio tessuto, generando una fusione urbana, senza, però, comportare un'integrazione sociale e funzionale. A Milano diventa complicato ragionare in termini puramente spaziali, un tempo esisteva una divisione tra il fitto centro urbano e la sua zona più esterna, mentre oggi l'elevata e incontrollata espansione della città ha in qualche modo connesso le differenti aree confinanti, generando un unico e continuo agglomerato urbano. La morfologia urbana, quindi, non è più in grado, in molti casi, di determinare e definire una città periferica. Ciò che all'interno della città contemporanea tende a identificare un quartiere o un luogo periferico è il suo stato in essere, ovvero quella condizione abitativa, sociale, economica con cui questa appare.<sup>19</sup> Non sorprende osservare come, in moltissimi casi, a questi luoghi viene associato il termine degrado, come se si stesse parlando di un luogo considerato "senza redenzione", un luogo "invisibile" agli occhi di tutti, verso il quale o non si guarda per nulla o bisogna mostrare solamente compassione. Si parla di un luogo caratterizzato da una difficile accessibilità e da disuguaglianze sociali, di reddito e di opportunità.

(18) Erban F., (2021). *Dove ricomincia la città. L'Italia delle periferie. Reportage dai luoghi in cui si costruisce un Paese diverso*. Manni.

(19) Balducci A., (2023). *La città invisibile. Quello che non vediamo sta cambiando la metropoli*. Fondazione Giangiacomo Feltrinelli.

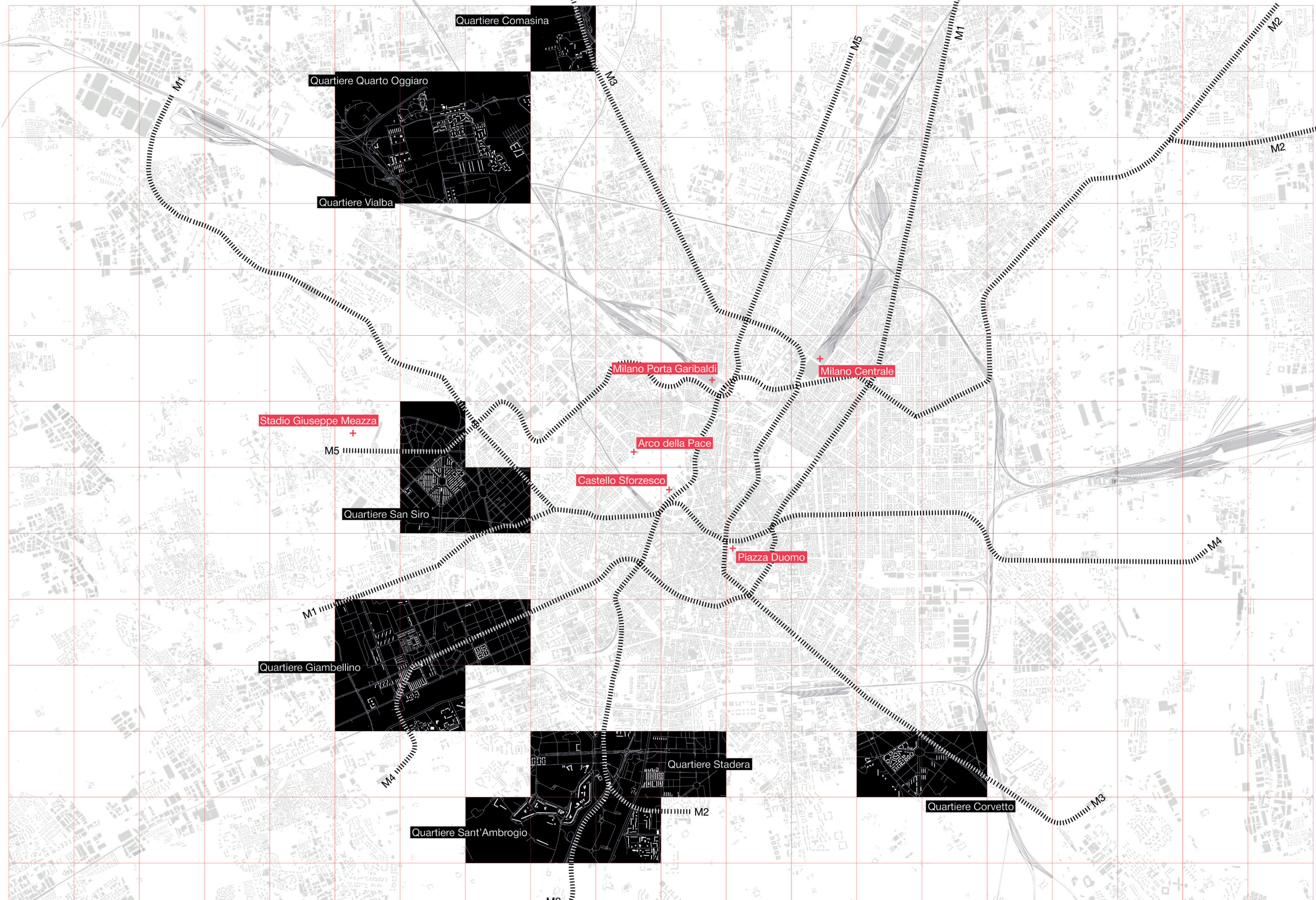
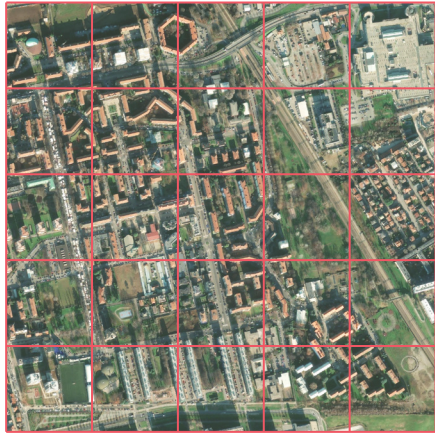


Fig. 09 - Edilizia Residenziale Pubblica a Milano. Elaborazione degli autori.

# Edilizia Residenziale Pubblica a Milano

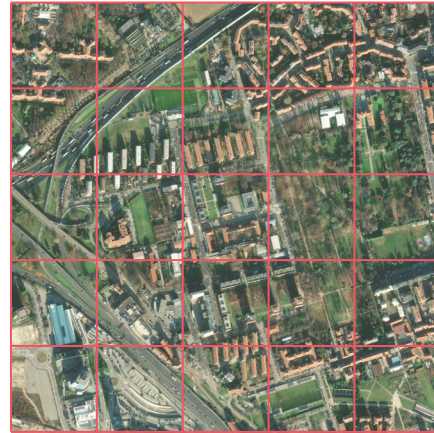


0 0.2 0.4 0.6 0.8 1 km



QUARTO OGGIARO 45°30'55.0"N  
9°08'36.8"E

0 0.2 0.4 0.6 0.8 1 km



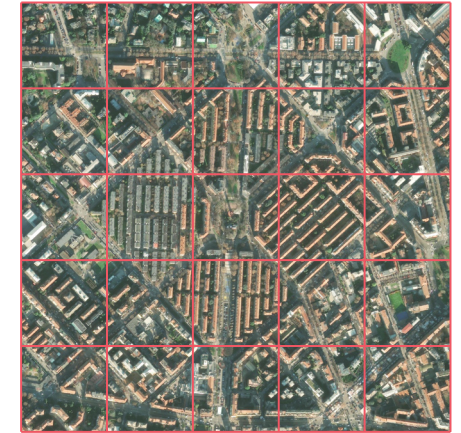
VIALBA 45°30'52.9"N  
9°07'42.7"E

0 0.2 0.4 0.6 0.8 1 km



COMASINA 45°31'34.2"N  
9°09'45.2"E

0 0.2 0.4 0.6 0.8 1 km



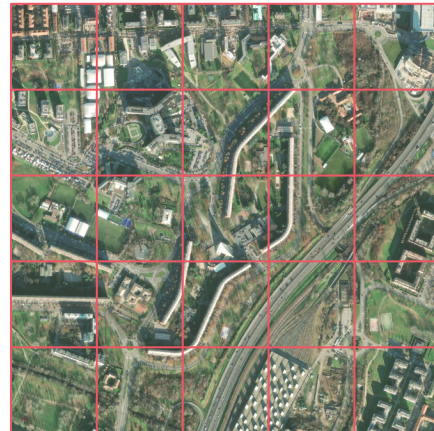
SAN SIRO 45°28'20.2"N  
9°08'13.7"E

0 0.2 0.4 0.6 0.8 1 km



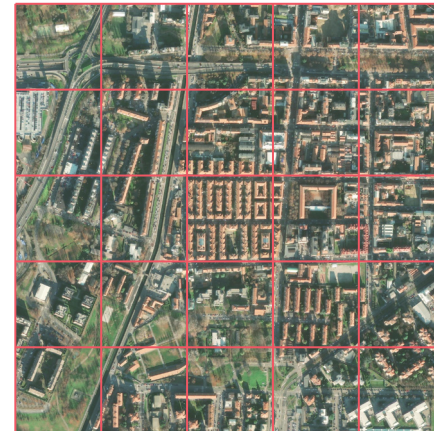
GIAMBELLINO 45°26'48.3"N  
9°07'51.8"E

0 0.2 0.4 0.6 0.8 1 km



SANT'AMBROGIO 45°25'53.6"N  
9°09'45.8"E

0 0.2 0.4 0.6 0.8 1 km



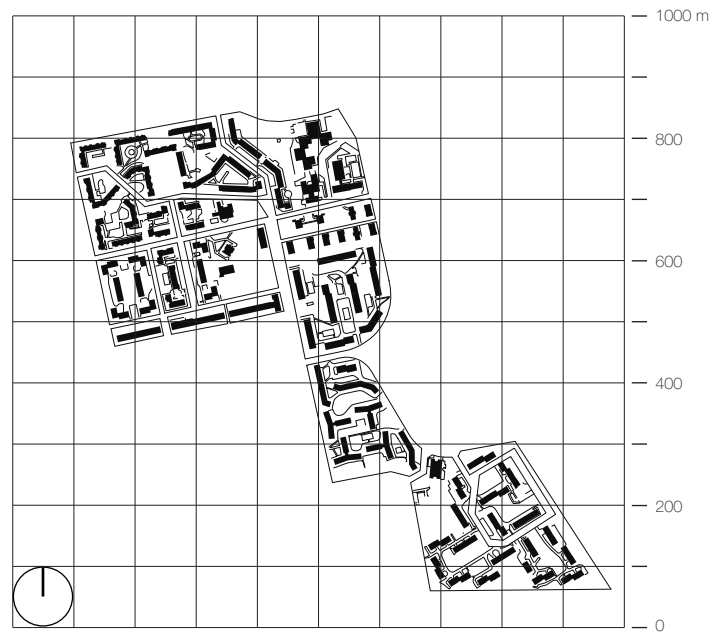
STADERA 45°26'02.3"N  
9°10'33.7"E

0 0.2 0.4 0.6 0.8 1 km



CORVETTO 45°26'15.3"N  
9°13'13.0"E





Quarto Oggiaro



Fig. 10 - Quarto Oggiaro. Elaborazione degli autori.

Quartiere Quarto Oggiaro. Fonte: Milano Today, 2025.

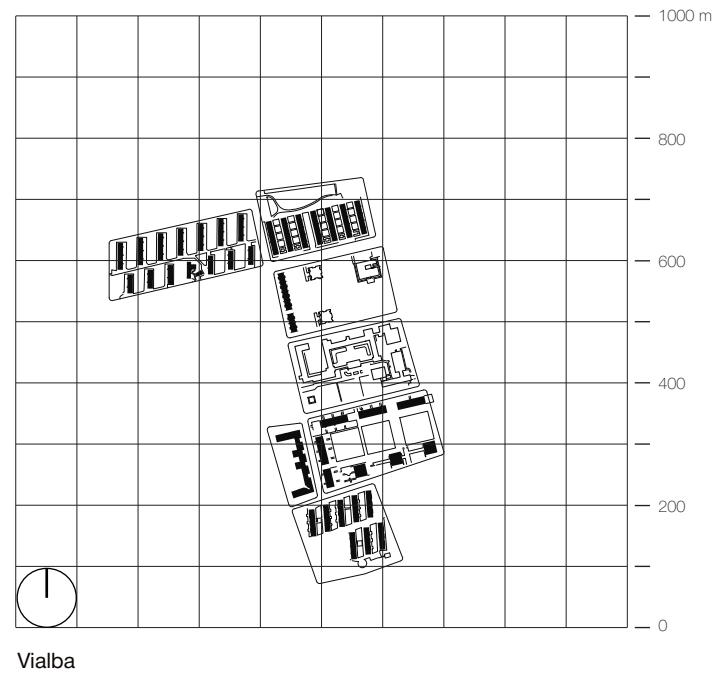
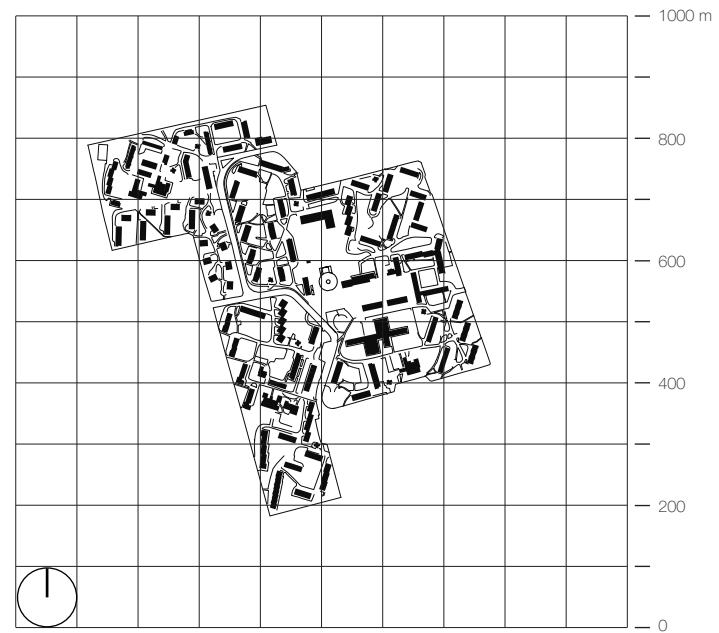


Fig. 11 - Vialba. Elaborazione degli autori.

Quartiere Vialba. Fonte: Urbanfile, 2021.

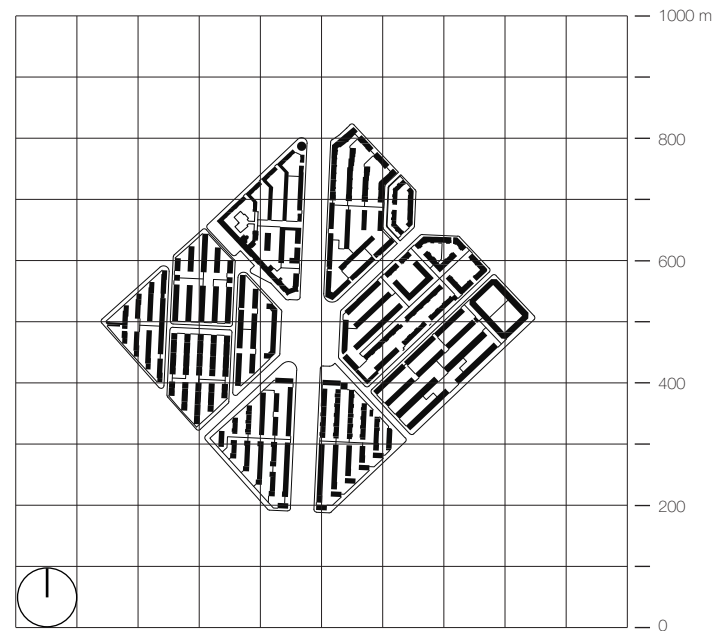


Comasina



Fig. 12 - Comasina. Elaborazione degli autori.

Quartiere Comasina. Fonte: Urbanfile, 2017.



San Siro

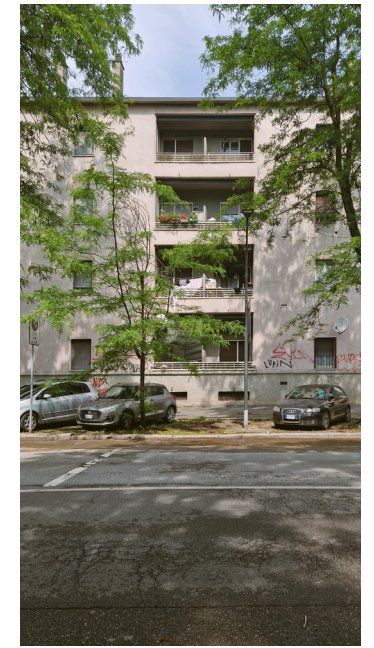
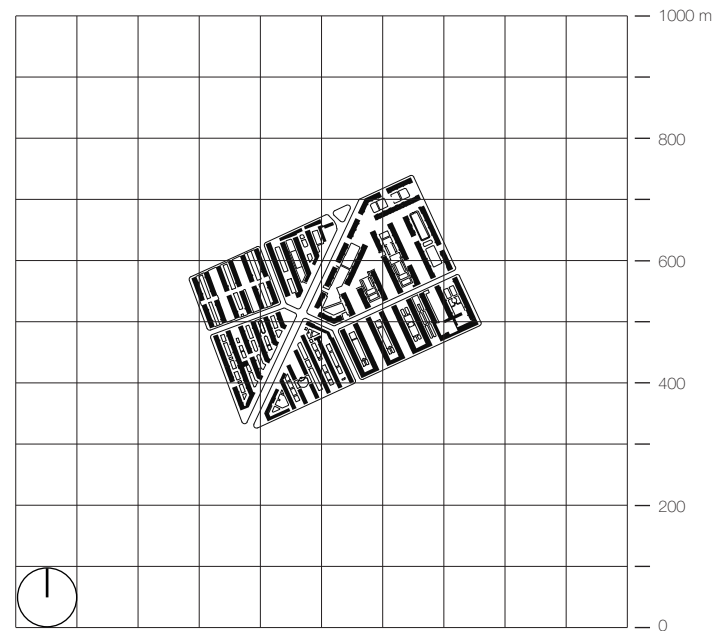


Fig. 13 - San Siro. Elaborazione degli autori.

Quartiere San Siro. Foto degli autori.

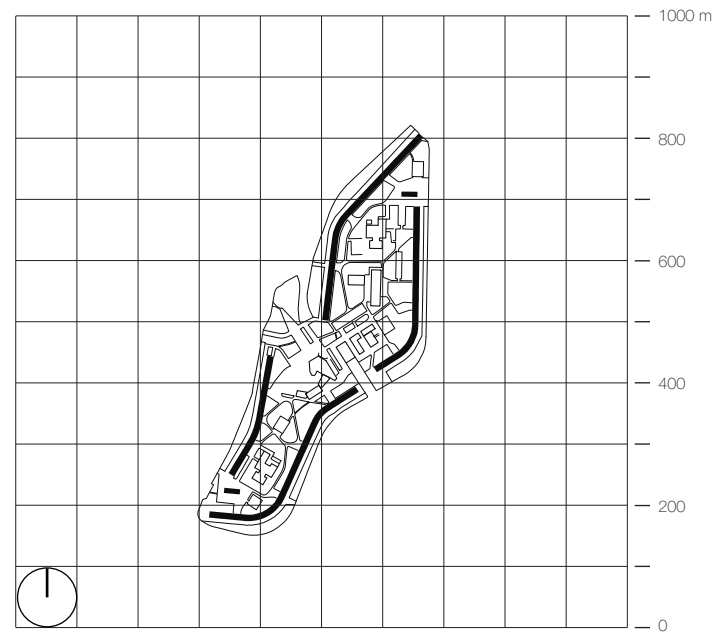


Giambellino



Fig. 14 - Giambellino. Elaborazione degli autori.

Quartiere Giambellino. Fonte: Urbanfile, 2024.



Sant' Ambrogio

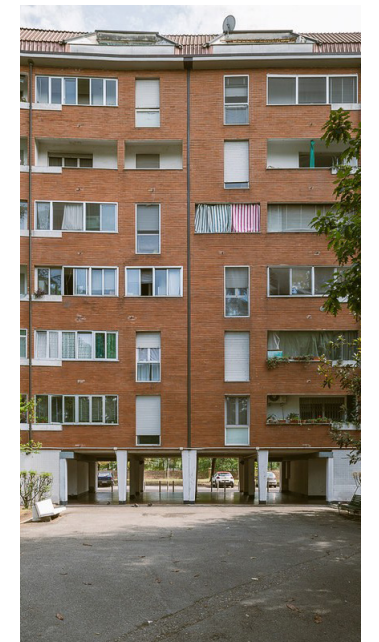
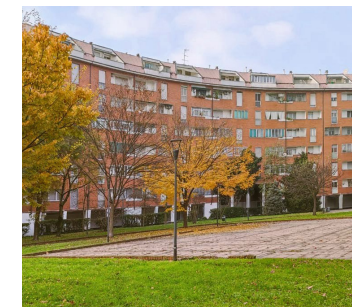
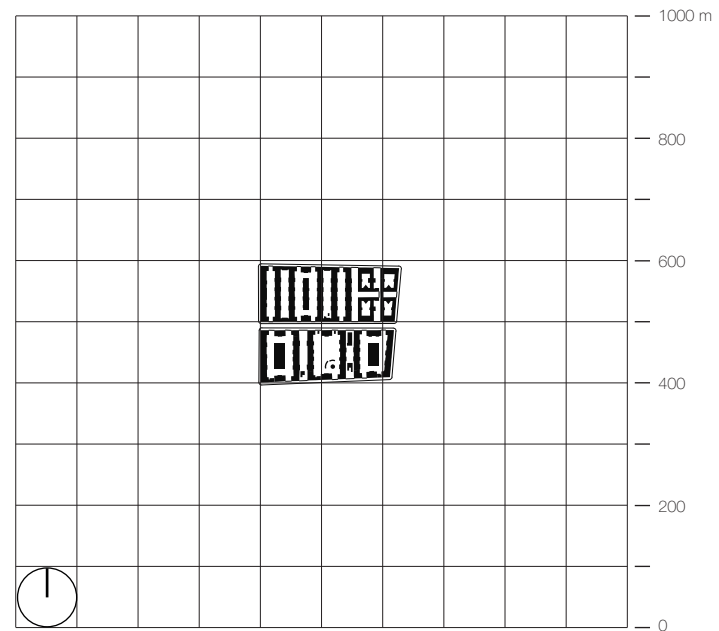


Fig. 15 - Sant' Ambrogio. Elaborazione degli autori.

Quartiere Sant' ambrogio. Fonte: Platform architecture, 2022.

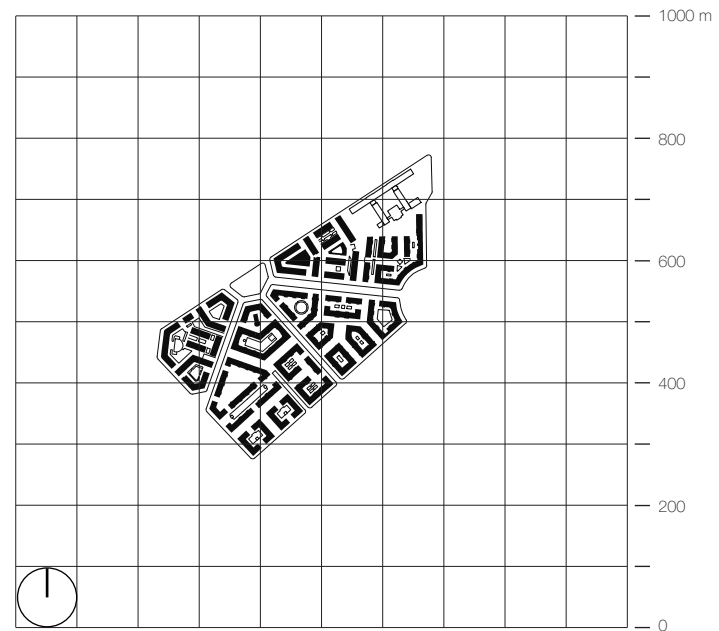


Stadera



Fig. 16 - Stadera. Elaborazione degli autori.

Quartiere Stadera. Fonte: Urbanfile, 2015.



Corvetto

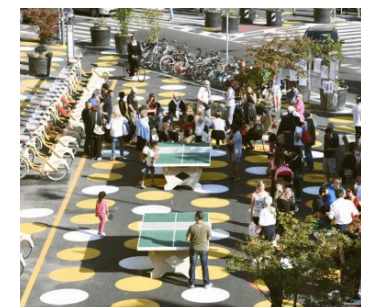


Fig. 17 - Corvetto. Elaborazione degli autori.

Quartiere Corvetto. Fonte: Urbanfile, 2022.



### 03.3 Marginalità e complessità dell'abitare

(20) Cagnetti F., Padovani L., (2018). *Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa.* Franco Angeli.

I quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica rappresentano una sfida e una risorsa strategica all'interno delle nuove traiettorie delle politiche abitative<sup>20</sup>, in un contesto urbano sempre più disomogeneo e frammentato. È proprio all'interno di questa società complessa che tali luoghi sollecitano una riflessione critica sul ruolo dello spazio residenziale pubblico, spesso percepito come residuale, da marginalizzare o da eliminare. In alcuni casi, questi territori dovrebbero essere esaminati in un'ottica di potenziale sperimentazione per nuove forme di giustizia sociale, inclusione e cittadinanza.

(21) Franz G., Leder F., (2003). *La riqualificazione delle periferie residenziali: scenari ed elementi per una futura politica di intervento.* Alinea, c2003.

All'interno di questi quartieri ritroviamo una realtà complessa e stratificata, un intreccio articolato di dinamiche sociali e quadri normativi. La loro comprensione richiede una lettura attenta, capace di scomporre e ricomporre i molteplici livelli su cui si articola il funzionamento delle dinamiche sociali vissute quotidianamente nel tessuto urbano, per coglierne i veri meccanismi sociali interni.<sup>21</sup> Risulta dunque essenziale decostruire e ripensare gli assetti consolidati di pratiche istituzionali, relazioni sociali e strutture fisiche, che operano a differenti livelli di intervento e gestione, ma che risultano spesso opache e interconnesse a fenomeni legati alla marginalità sociale, l'informalità abitativa, la vulnerabilità economica e la segregazione<sup>22</sup>. Tali categorie interpretative

(22) Cagnetti F., Padovani L., (2018). *Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa.* Franco Angeli.

possono essere articolate e riscritte, superando le dicotomie convenzionali e le semplificazioni concettuali che hanno dominato il discorso pubblico sulle periferie, aprendo così la possibilità di sviluppare percorsi di conoscenza e ricerca radicati nei contesti locali, capaci di accogliere e valorizzare la complessità delle pratiche abitative e di destrutturare configurazioni cristallizzate. Si osserva una persistente carenza di attenzione delle politiche verso la quotidianità e le complesse relazioni tra gli spazi costruiti e le pratiche d'uso sviluppate dagli abitanti. L'edilizia residenziale pubblica appare sempre più esposta al rischio di essere rilegata a una modalità di intervento marginale, diventando un semplice residuo di modello funzionale in continuo declino e dismissione. Si tratta di un contesto stratificato, multidimensionale, dove emergono numerose criticità e interrogativi legati al suo destino urbano e alla possibilità di innescare un complesso processo di rigenerazione strutturale, sociale e urbana.

San Siro si configura come un contesto emblematico, la cui complessità, talvolta percepita come disturbante, mette in evidenza i limiti strutturali nella capacità di risposta, sia da parte delle istituzioni che della cittadinanza stessa. Il quartiere rischia così di essere ridotto a un intervento marginale,



Quartiere San Siro. Foto degli autori.



Quartiere San Siro, densità abitativa. Foto degli autori.

(23) Cognetti F., Padovani L., (2018). *Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa.* Franco Angeli.

vittima di dinamiche di dismissione e privatizzazione, che ne compromettono la funzione sociale originaria, snaturando ruolo e funzioni, e favorendo il degrado e la stigmatizzazione. Diventa pertanto fondamentale promuovere una rinnovata consapevolezza collettiva circa il significato e il valore dei processi storici che hanno dato forma a queste porzioni di città, riconoscendone il ruolo strategico nella formazione della città pubblica e delle periferie interne. Questi contesti, nella loro natura ibrida, sono frutto di un intreccio tra dimensioni materiali e immateriali<sup>23</sup>; sono stati assunti come dispositivi interpretativi privilegiati per avvicinarsi e decifrare le dinamiche complesse che sottostanno a temi quali l'abitare difficile, le regole d'uso, la gestione del patrimonio abitativo pubblico e le dinamiche di convivenza tra soggetti diversi. Attraverso l'analisi e lo studio di tali spazi, è possibile esplorare forme di interazione sociale quotidiana e processi di attivazione collettivi che sfuggono agli strumenti tradizionali di lettura, ma che costituiscono la trama viva dell'abitare urbano.

Lo spazio fisico, in questa prospettiva, non è solo un oggetto di studio, ma un vero e proprio catalizzatore di processi sociali e politici più ampi.

# 04

San Siro ospita il più grande quartiere di Edilizia Residenziale Pubblica della Lombardia, un territorio caratterizzato da spazi pubblici abbandonati, alloggi occupati abusivamente e alloggi vuoti. La comunità si ritrova divisa tra i residenti storici e i nuovi arrivati, intrappolata all'interno di un recinto sociale intangibile. Isolamento, fragilità e conflitti rendono questo quartiere un territorio urbano fragile e complesso.

- 04.1 Un quartiere costruito per parti
- 04.2 Tra confini sociali e servizi marginali
- 04.3 Gli spazi del quartiere
- 04.4 I progili degli abitanti
- 04.5 Micro azioni interne

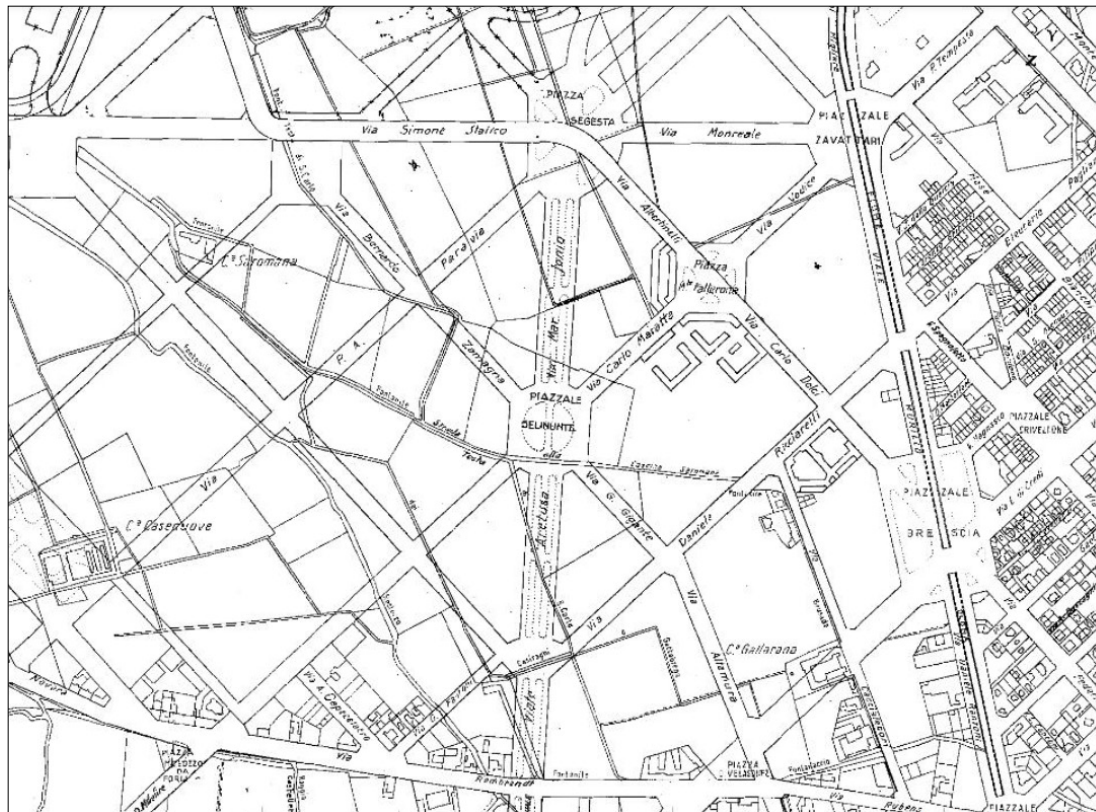
## 04.1 Un quartiere costruito per parti

(1) A cura di: Mapping San Siro, CURA Lab – Collaborative Urban Research&Action, OFF CAMPUS, Polisocial, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani, Politecnico di Milano (2024). *Abitare San Siro, Una co-ricerca sulle condizioni abitative e le reti di gestione dell'ERP.*

(2)(3) Cognetti F., Padovani L., (2018). *Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa.* Franco Angeli.

Il quartiere di Edilizia Residenziale Pubblica di San Siro si colloca nella zona ovest rispetto al centro della città di Milano. La sua forma compatta e regolare, attribuibile a un quadrilatero, lo rende immediatamente riconoscibile e facilmente individuabile attraverso la lettura cartografica del tessuto urbano milanese. Si sviluppa su una superficie di circa 240.000 mq ed è caratterizzato da un asse stradale principale, regolare e ben definito, che prima si identifica in via Mar Jonio e successivamente in viale Aretusa. Da questa traccia principale si sviluppano arterie secondarie che articolano il tessuto urbano in porzioni abitative più piccole. Il quadrilatero di San Siro rappresenta, ad oggi, il quartiere di Edilizia Residenziale Pubblica più grande della Lombardia.<sup>1</sup>

Il quadrilatero si inserisce in un periodo storico compreso tra l'inizio del Novecento e la Seconda Guerra Mondiale, durante il quale si consolidarono importanti trasformazioni a livello urbanistico (fig. 18). In un primo momento, con il Piano Albertini del 1934<sup>2</sup>, vennero autorizzate attività di demolizione, ricostruzione e ampliamento al fine di agevolare fenomeni di “decentramento territoriale”<sup>3</sup>: in questo contesto San Siro nasce come grande insediamento residenziale, esterno al tessuto urbano della città, destinato ad accogliere la popolazione espulsa dal centro storico. Nello stesso



Quartiere San Siro, 1930. Fonte: Geoportale Comune di Milano.

(4) ALER Milano, Cenni storici, ALER Milano.  
<https://aler.mi.it/cenni-storici/>  
 [ultima consultazione: agosto 2025]

periodo vennero riconosciute molteplici tipologie abitative dall'Istituto Case Popolari a Milano (ICPM)<sup>4</sup>; abitazioni assegnate a seconda di requisiti economici e sociali differenti, proporzionati alla capacità di reddito dei singoli cittadini. Il quadrilatero rientra all'interno di queste politiche abitative e, al suo interno, si possono osservare differenti articolazioni di tipologie: alloggi a riscatto destinati a piccoli e medi ceti borghesi, case popolari riservate esclusivamente a gruppi sociali eterogenei e case minime assegnate alle fasce più povere della popolazione.

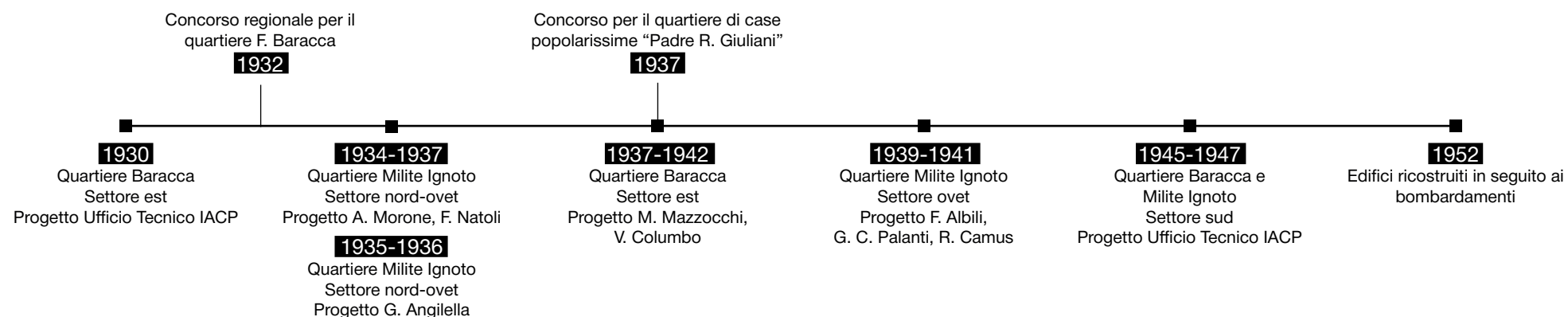
(5) Cognetti F., Padovani L., (2018). *Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa.* Franco Angeli.

Nel 1920 venne bandito un primo concorso di progettazione per la realizzazione di "un villaggio di 1000 casette"<sup>5</sup>; il progetto, mai realizzato, prevedeva la costruzione di abitazioni che richiamassero, da un lato, le origini rurali dei cittadini provenienti dalla campagna e, dall'altro, rispondessero ai bisogni di coloro che provenivano dal centro storico milanese. In seguito, alla bocciatura di questa proposta, nel 1932 venne pubblicato un secondo concorso che segnò concretamente l'avvio della lunga realizzazione del quadrilatero di Edilizia Residenziale Pubblica. La proposta vincitrice si ispirava a principi architettonici razionalisti promossi, a livello internazionale, dal Congresso Internazionale di Architettura Moderna (CIAM)<sup>6</sup>, nati dall'esigenza di promuovere interventi urbanistici e architettonici funzionali. Il progetto prevedeva la costruzione di circa 10.000 alloggi, la cui realizzazione si concretizzò in diciotto anni, tra il 1934 e il 1952<sup>7</sup>, a causa di numerose interruzioni legate allo scoppio del secondo conflitto mondiale. Una lunga e articolata progettazione e costruzione determinò la sovrapposizione di edifici differenti, capaci di rappresentare le diverse concezioni architettoniche che si susseguirono in quel periodo: edifici con ampie corti interne, riconducibili ad un'impostazione riformista di inizio secolo, si alternano a lunghe stecche edilizie allineate lungo

(6) Montanari G., Dellapiana E., (2015). *Una storia dell'architettura contemporanea.* UTET Università.

(7) Cognetti F., Padovani L., (2018). *Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa.* Franco Angeli.

Fig. 18 - Cronologia delle trasformazioni. Rielaborazione degli autori.  
Fonte: Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa, 2018.



assi eliotermici, espressione di un'architettura marcatamente modernista. All'interno del nuovo impianto progettuale venne anche inserito il concetto di "abitazione minima", la quale prevedeva unità abitative con dimensioni comprese tra i 25 e i 50 mq. Questa scelta progettuale affonda le proprie radici nella produzione seriale di abitazioni residenziali, inserendosi all'interno di una cultura progettuale finalizzata al tipo di modello di vita quotidiana dell'uomo fondata su ideali di risparmio di suolo e di materiali, spesso a svantaggio della qualità costruttiva.

La prima fase di intervento si colloca nella zona orientale rispetto la porzione di territorio delimitata da via Carlo Dolci, via Daniele Ricciarelli e via Carlo Maratta (fig. 19). Gli edifici realizzati seguono lo "stile Broglio"<sup>8</sup>: contraddistinto da elementi costruttivi robusti, una tecnologia tradizionale per l'epoca e delle decorazioni semplici. Lungo l'asse perimetrale esterno del lotto si collocano edifici a corte, che progressivamente lasciano spazio a edifici a stecca man mano ci si avvicini al cuore del quadrilatero. Gli edifici non superano mai i sei piani di altezza e gli spazi interni sono arricchiti da ampie alberature. Il linguaggio architettonico e l'impiego di specifici materiali suggeriscono che tali fabbricati appartengano a un'epoca precedente rispetto alla loro effettiva realizzazione; risulta plausibile che si tratti di progetti d'archivio non realizzati, ma successivamente adattati ad una nuova area di intervento. Attualmente, questa porzione di territorio risulta essere una delle meglio conservate e in gran parte privatizzata.

L'intervento successivo interessò l'area delimitata da via Pier Alessandro Paravia, viale Mar Jonio e via Bernardo Zamagna

attraverso la realizzazione dei progetti vincitori, del concorso emanato nel 1932, degli architetti Morone, Angilella e Natoli (fig.20). Gli edifici riprendono, in linea generale, il precedente "stile Broglio", ma attraverso una rivisitazione che ne garantisce una maggiore apertura e fruibilità. In questa porzione del quadrilatero si cercò di integrare alle residenze una serie di servizi e attività pubbliche, sia su fronte strada sia all'interno dell'isolato, con l'obiettivo di rendere quest'area una calamita<sup>9</sup> per l'intero complesso residenziale pubblico. Nonostante la volontà di assegnarle un ruolo centrale, all'interno del quadrilatero, successive trasformazioni territoriali ne modificarono profondamente l'intera struttura.

L'isolato adiacente, delimitato da via Carlo Maratta, via Mariotto Albertinelli e viale Mar Jonio, ebbe, invece, una funzione maggiormente residenziale di carattere più ordinario (fig.21).

Seguendo un rigoroso ordine cronologico, la successiva area del quadrilatero a essere edificata fu quella compresa tra via Mario Morgantini, via Pier Alessandro Paravia e Bernardo Zamagna, tra il 1939 e il 1941 (fig. 22). Questa porzione di territorio si differenzia, da un punto di vista architettonico, come la più nota e discussa, a causa di specifiche scelte progettuali adottate. La realizzazione fu coordinata dagli architetti Camus, Albini e Palanti e si contraddistingue per il suo impianto fortemente razionalista. Questa porzione di territorio si costituisce quasi esclusivamente da edifici residenziali, non è stato mai pensato un vero e proprio progetto del suolo, per la dislocazione degli spazi fra gli edifici, e non è mai esistita un'eterogeneità funzionale. "Una totale mancanza di alberi d'alto fusto e l'assenza di uno

(9) Cognetti F. (2015), Dal progetto disegnato al progetto abitato. Abitare al "San Siro". In *Territorio*, fascicolo 71/2014, 112-120.

(8) Cognetti F., Padovani L., (2018). *Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa.* Franco Angeli.

*schema di giardino già avviato e curato infonde ai quartieri uno squallore non indifferente, non certo imputabile agli architetti, costretti a risolvere la loro architettura entro le traiettorie di una rigida economia e senza quell'aiuto che la poesia necessaria e indispensabile del verde avrebbe potuto dare a tutta l'ordinaria euritmia dei quartieri"* (Pagano, Casabella 1942, p.3) Attualmente, questo lotto, si presenta come l'area più degradata e socialmente critica<sup>10</sup> dell'intero quadrilatero. Le condizioni precarie e le dimensioni minime degli alloggi hanno, nel corso degli anni, generato numerose problematiche. Nel 1942, Giuseppe Pagano, sulle pagine di Casabella, riassume questo intervento come una *"semplice e razionale lottizzazione per case di abitazioni a quattro o cinque piani fuori terra, escludendo una organizzazione più completa."* (Pagano, Casabella 1942, p.3).

Gli ultimi interventi, realizzati successivamente la Seconda Guerra Mondiale, compresero il semplice completamento della parte sud del quadrilatero, attraverso l'inserimento di edifici esclusivamente residenziali. Questi interessarono il territorio compreso tra via Mario Morgantini, viale Aretusa, via Daniele Civitali e via Giacinto Gigante (fig. 23). Nel 1952, alcuni edifici del quartiere vennero ricostruiti in seguito ai bombardamenti (fig. 24).

San Siro, oggi, può essere interpretato come un esempio significativo dell'evoluzione dell'edilizia residenziale pubblica del Novecento: nato come una proposta progettuale moderna, risulta oggi segnato da gravi problematiche legate all'esclusione sociale, alla marginalità e a un diffuso stato di degrado. Il tessuto urbano in cui si inserisce è complesso e, come illustrato in questa sezione, difficile da leggere nella sua complessità. Nonostante la presenza di una rigida maglia infrastrutturale, le forti disomogeneità sotto il profilo sociale, manutentivo e materico rappresentano l'aspetto primeggiante.

(10) Cognetti F., Padovani L., (2018). *Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa.* Franco Angeli.

**FASE 1**  
1930

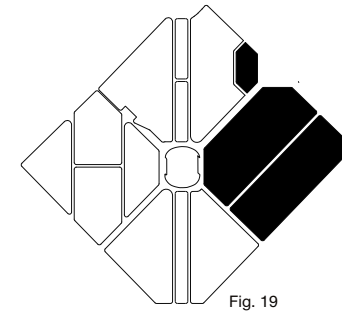


Fig. 19

**FASE 2**  
1934-1937

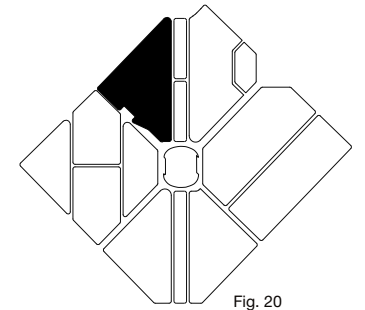


Fig. 20

**FASE 3**  
1937-1942

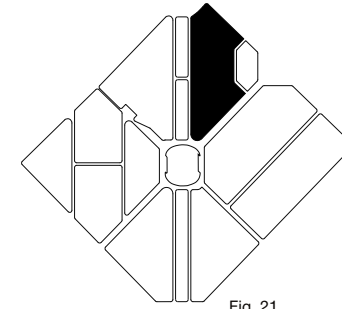


Fig. 21

**FASE 4**  
1939-1941

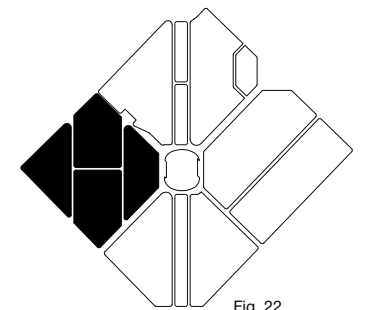


Fig. 22

**FASE 5**  
1945-1947

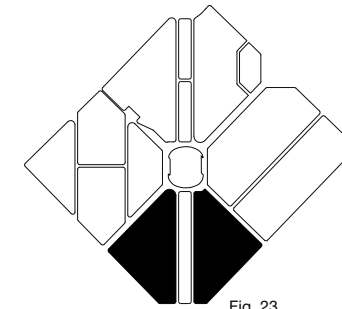


Fig. 23

**FASE 6**  
1952

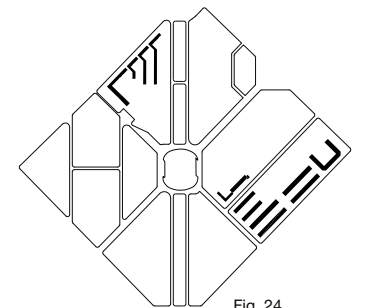


Fig. 24

Fig. 19-24 - Fasi delle trasformazioni. Rielaborazione degli autori.  
Fonte: Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa, 2018.

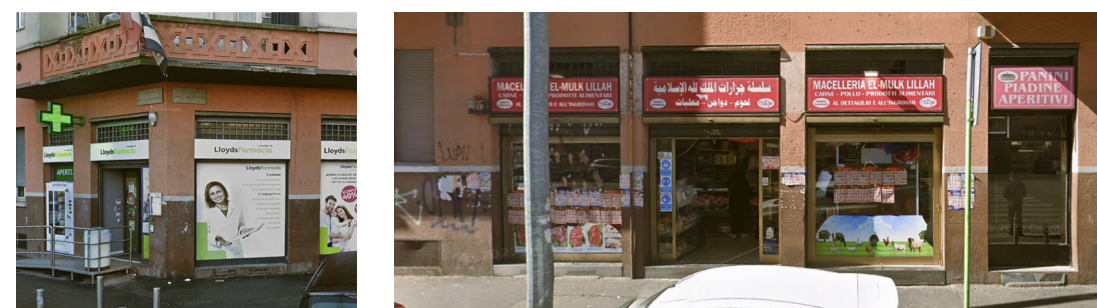


## 04.2 Tra confini sociali e servizi marginali

(11) Balducci A., (2023). *La città invisibile. Quello che non vediamo sta cambiando la metropoli*. Fondazione Giangiacomo Feltrinelli.

(12) Balducci A., (2023). *La città invisibile. Quello che non vediamo sta cambiando la metropoli*. Fondazione Giangiacomo Feltrinelli.

Il quartiere di San Siro viene definito periferico nonostante si collochi in una zona confinante al centro topografico della città di Milano e a meno di un chilometro da uno dei quartieri più prestigiosi e dominanti della città: City Life. Nonostante si trovi così vicino ad alcuni dei principali poli urbani e al centro del capoluogo lombardo, San Siro risulta un quartiere chiuso in sé stesso, contraddistinto da ostacoli sociali capaci di renderlo poco fruibile da chi non lo abita. Per questo motivo il confine che delimita questo quartiere può essere associato a un recinto sociale, ovvero un confine invisibile<sup>11</sup>, intangibile, capace di separarlo da tutto il resto della città. Uno sguardo collettivo distorto, un insieme di condizioni sociali non ottimali e alcuni pregiudizi hanno comportato l'area ad isolarsi, non sentendosi veramente accettata dal resto della città. Per gli abitanti della città di Milano, San Siro risulta essere un luogo privo di una propria identità, incapace di esprimere una propria volontà e di coltivare una memoria collettiva<sup>12</sup>. Chi vive al suo interno non lascia traccia del suo passaggio, non concorre alla creazione di una memoria condivisa e non si sente parte del tessuto urbano, favorendo la percezione di uno spazio impersonale, privo di una propria personalità. Il recinto sociale limita la voglia e l'interesse di chi lo abita alla conoscenza dell'esterno in quanto consapevole di non



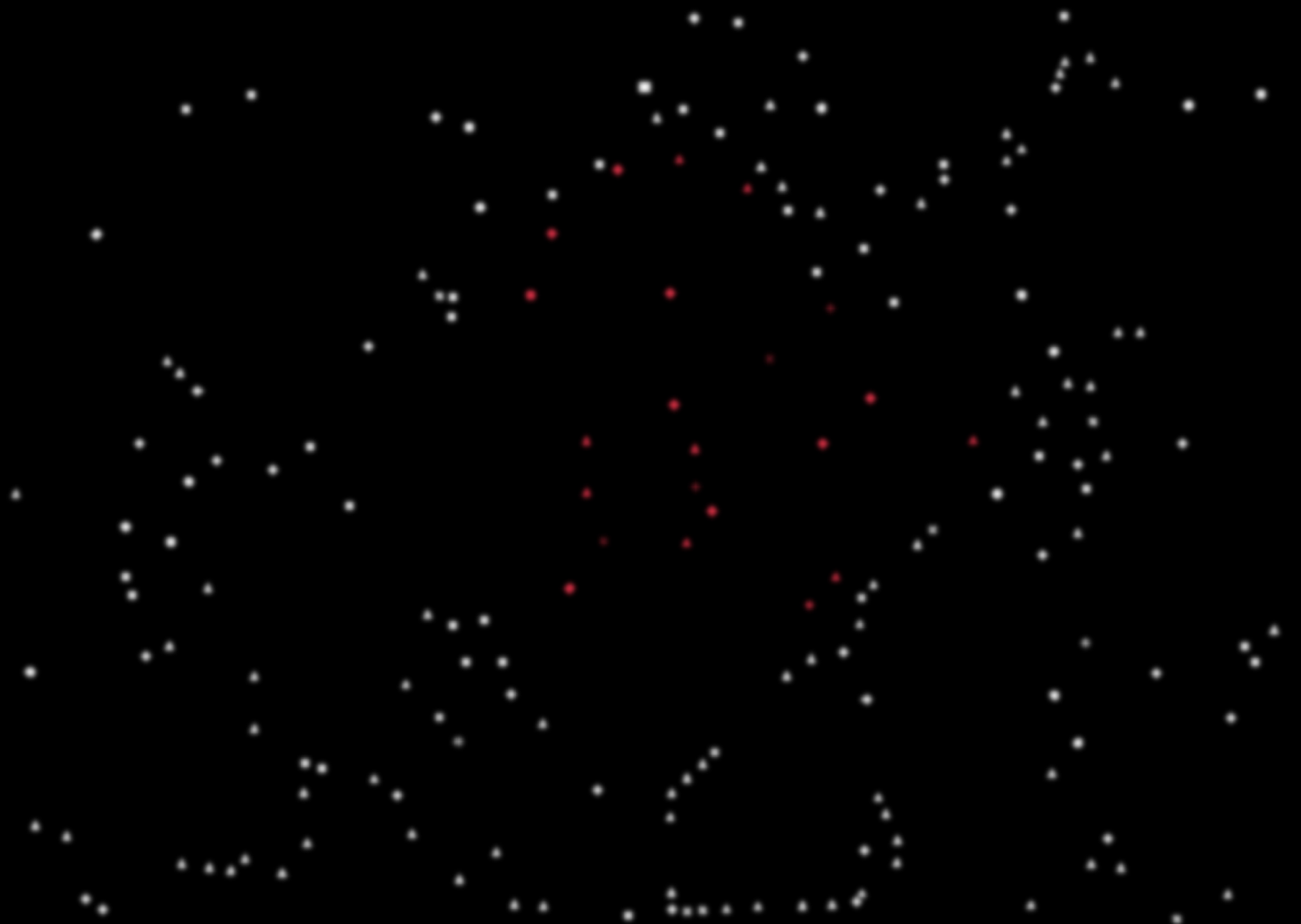
essere accolto e voluto da chi vive al di fuori, dall'esterno, invece, nessuno entra, in quanto non consistono validi motivi o interessi nel farlo. L'unione di questi fattori genera la creazione di un luogo chiuso al proprio interno, incapace di comunicare con ciò che lo circonda.

Nonostante il buon collegamento garantito dal trasporto pubblico locale, in piazza Segesta si colloca la fermata della metro Segesta della linea metropolitana 5, San Siro tende a chiudersi in sé stessa. Nel corso del tempo, ogni residente, si è creato un piccolo circuito di abitudini in prossimità della propria abitazione, tale da riuscire a soddisfare ogni tipologia di bisogno. Questo comporta una mancata necessità di spostamento verso l'esterno e quindi una maggiore autoesclusione verso il tessuto urbano limitrofo. Tra le sue strade e i suoi palazzi si concentrano piccole attività commerciali come minimarket, bar, il mercato settimanale di via Zamagna, presidi farmaceutici e altre attività di prossimità che riescono a soddisfare le esigenze quotidiane degli abitanti. All'interno del perimetro è presente un unico plesso scolastico, una scuola dell'infanzia, mentre ulteriori istituti sono collocati nelle aree circostanti. I principali servizi si trovano immediatamente ai margini del confine che delimita l'area, la loro collocazione, comunque subito prossima al quartiere non permette una totale apertura verso il tessuto urbano esterno né una visione che vada oltre il confine del quadrilatero. Supermercati, centri commerciali, istituti clinici e strutture ospedaliere si collocano nel raggio di 500 metri dal confine del quadrilatero. (fig. 25)



- Linea trasporto pubblico locale —
- fermata autobus ■
- Servizi di ristorazione ▲
- Sanità +
- Supermercati/Minimarket x
- Istruzione ●
- Associazioni ◆
- Luoghi di culto \*





## 04.3 Gli spazi del quartiere

### 04.3.1 Frammentazione urbana

(13) Cognetti F., Padovani L., (2018). *Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa*. Franco Angeli.

(14) Nuvolati G., Terenzi A., (2021). *Qualità della vita nel quartiere di edilizia popolare a San Siro*. Ledizioni.

(15) Somma P., Indovina F., (1991). *Spazio e razzismo: strumenti urbanistici e segregazione etnica*. Angeli.

Da un'osservazione approssimativa ed esterna, il quadrilatero di San Siro, sembra essere il risultato di un intervento unitario e di chiara matrice modernista, nel quale ogni elemento è stato predisposto attraverso una logica stabilita, senza lasciare nulla al caso<sup>13</sup>. Immergendosi all'interno della realtà del quartiere, compare chiaramente come l'evidente omogeneità e unitarietà si disgreghi in numerosi frammenti. Il tessuto urbano risulta suddiviso in sei quadranti, ciascuno dei quali accoglie un microcosmo distinto. Gli isolati, di grandi dimensioni e difficili da attraversare, sono definiti da lunghe cancellate e barriere che, oltre che a rappresentare un confine fisico, rappresentano dei confini simbolici<sup>14</sup> capaci di suddividere il quadrilatero in settori pressoché autonomi. Queste porzioni di territorio sembrano vivere una vita propria, racchiusa all'interno dei propri limiti, come se il quartiere fosse composto da sei diversi micromondi, ciascuno dei quali caratterizzato da dinamiche e culture differenti. Il quartiere, come verrà approfondito in una sezione successiva, è vissuto da una molteplicità di individui con differenti esperienze di vita. Le diversità etniche, sociali e culturali, ostacolate da barriere simboliche, rischiano di non incontrarsi mai, generando fenomeni di auto segregazione<sup>15</sup>. L'esclusione sociale, unita alla frammentazione fisica di un



Quartiere San Siro. Foto degli autori.

territorio, alimenta un sentimento di “non appartenenza”, favorendo l’interiorizzazione di processi di marginalizzazione come condizione naturale. Fenomeni di esclusione e di frammentazione si traducono in una mancato riconoscimento identitario<sup>16</sup>, impedimento per il quale il quartiere non riesce a creare una propria memoria collettiva.

Il rigido frazionamento del territorio comporta la cancellazione parziale degli spazi pubblici interni al quartiere. Questi luoghi che potrebbero configurarsi come potenziali aree di aggregazione si presentano in forte stato di degrado e abbandono, con visibili carenze progettuali, motivo per il quale spesso risultano protagonisti di scenari di tensione e conflitto. Questo senso di insicurezza e di abbandono, che si percepisce tramite la frequentazione degli spazi pubblici, influisce in maniera significativa sull’immagine del quartiere: ampi spazi, potenzialmente progettabili per favorire l’aggregazione, risultano ad oggi sottoutilizzati e destinati ad attività marginali, come il parcheggio e lo smaltimento abusivo dei rifiuti. Un esempio significato è Piazzale Selinunte: piazza urbana situata nel cuore del

(16) Vitale T., (2024). *Città divario. Oltre le disuguaglianze urbane*. Fondazione Giangiacomo Feltrinelli.

Quartiere San Siro. Foto degli autori.

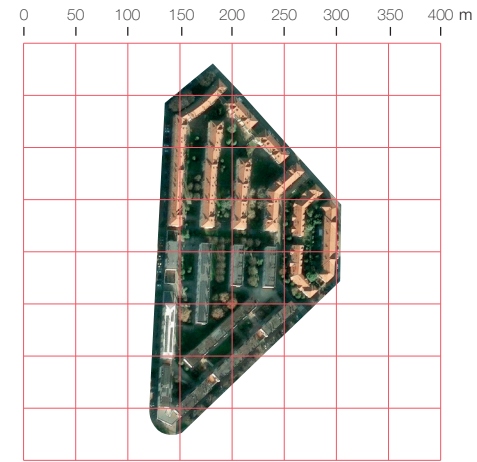




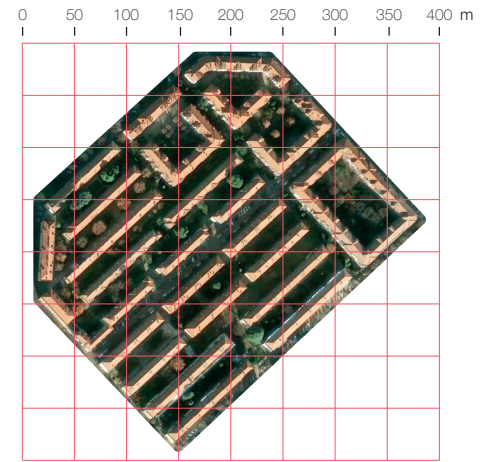
Quartiere San Siro, 2025.

quadrilatero che, pur avendo le potenzialità per divenire un luogo centrale e uno spazio di socialità, soprattutto per gli anziani e più giovani, non ha mai assunto un vero e proprio ruolo protagonista all'interno del quartiere. L'uso improprio di questo spazio, da parte di alcuni, genera una sensazione di disagio e angoscia che ne impedisce la fruizione. La carenza di un'adeguata attrezzatura e sicurezza provoca situazioni di pericolo per i più piccoli, i quali faticano a trovare una propria identità e un proprio senso di appartenenza all'interno di un quartiere così tanto esteso.

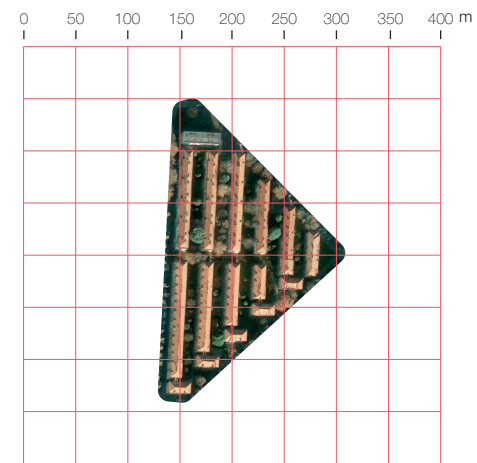
Ogni città, ogni comune, ogni quartiere dovrebbe possedere un elemento identitario che lo radichi nel proprio contesto. Questa trasformazione potrebbe avvenire attraverso una riprogettazione mirata degli spazi fisici e sociali, capaci di far comunicare i diversi frammenti che lo compongono. Al contrario, sottovalutare o trascurare problematiche di segregazione sociale e frammentazione territoriale, farà esclusivamente aumentare le attuali criticità che già persistono in maniera significativa sul quadrilatero di San Siro.



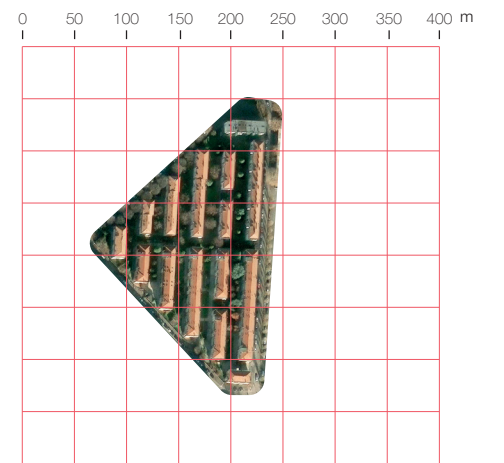
San Siro, quadrante I  
32.504 mq



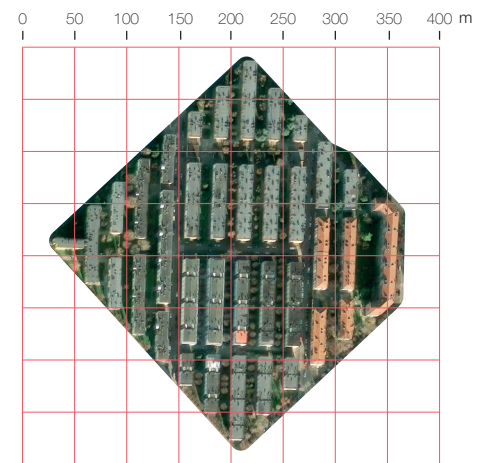
San Siro, quadrante II  
71.327 mq



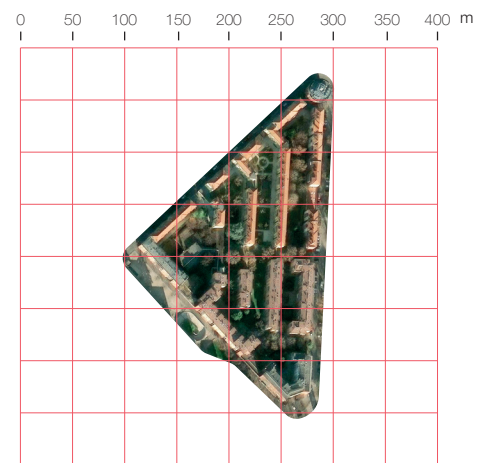
San Siro, quadrante III  
25.248 mq



San Siro, quadrante IV  
25.467 mq



San Siro, quadrante V  
60.889 mq



San Siro, quadrante VI  
28.074 mq

### 04.3.2 Cortili e comunità

I cortili degli edifici residenziali presentano molte delle problematiche già evidenziate per gli spazi pubblici. Anche questi spazi sono delimitati da cancellate che li separano tra di loro, ostacolando una loro fruibilità condivisa. Alcuni di essi vengono identificati come “cortili ciechi”: spazi di territorio sui quali gli edifici risultano sprovvisti di aperture; tali luoghi si presentano come spazi stretti, lunghi e senza sbocco. Ambienti chiusi, degradati e poco sicuri rappresentano con precisione le condizioni di questi cortili.

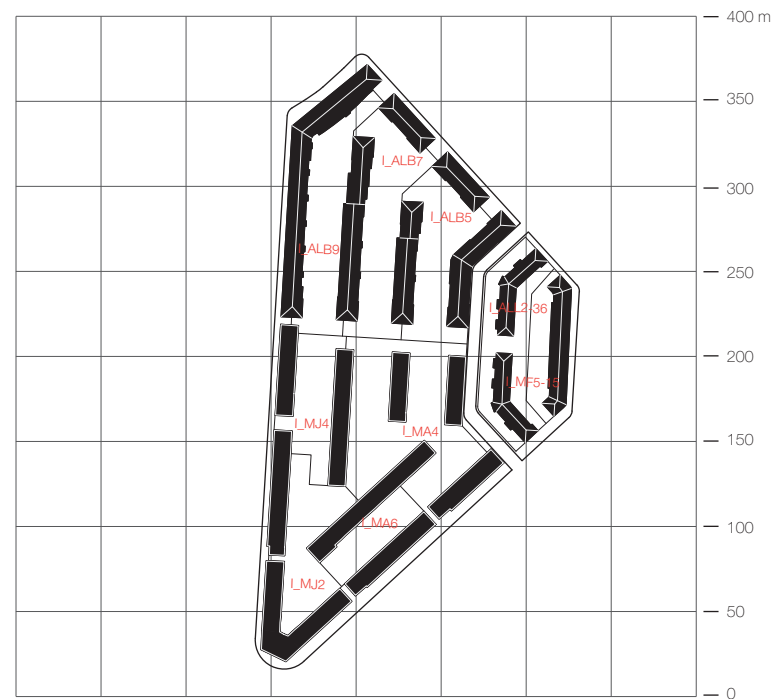
Lo spazio condiviso tra gli edifici risulta fruibile esclusivamente durante le ore diurne; nelle ore serali, invece, vengono occupati da gruppi di comunità straniera, residenti nel quartiere, per lo svolgimento di attività improprie. Tali dinamiche, radicate all'interno del luogo, spingono i residenti a chiudersi in casa e ad astenersi dalla loro frequentazione. Nonostante le numerose criticità, all'interno di San Siro le aree comuni e gli spazi verdi assumono un ruolo che va ben oltre la loro funzione urbanistica originale. Attualmente vengono letti ed utilizzati come un'estensione degli spazi domestici<sup>17</sup>, spesso eccessivamente ridotti. Cortili, giardini e parchi interni potrebbero diventare veri e propri luoghi di condivisione contribuendo a migliorare alcune problematiche del quartiere. Una maggiore cura del verde e una minima progettazione mirata degli spazi aperti comuni favorirebbero una maggiore fruibilità degli spazi, una maggiore sicurezza e una riduzione di conflitti interni. Qualora queste aree venissero parzialmente considerate e adeguatamente risolte potrebbero diventare luoghi di utilizzo quotidiano, favorendo lo sviluppo di una vita comunitaria e sociale più inclusiva e solidale.

In una lettura simbolica del quartiere, gli spazi comuni assumono una rilevanza quasi domestica: attività che non trovano posto nella casa vengono trasferite negli spazi pubblici. In questo modo, si riesce a dare vita a una “domesticazione” dello spazio urbano, con il quale si renderebbe maggiormente

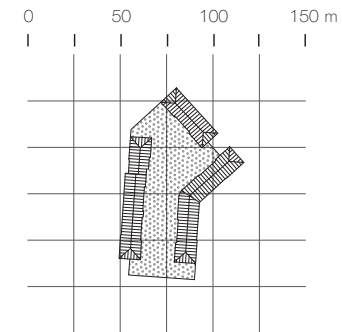
permeabile e poroso il confine tra interno ed esterno facendogli assumere un significato comunitario. Nella realtà questa potenzialità tende a scontrarsi con diverse criticità: l'assenza di regole condivise, una carente manutenzione degli spazi pubblici e il degrado materiale delle strutture. L'assenza dell'effettiva trasformazione di queste possibilità in vere e proprie opportunità concrete sottolineano una mancanza e un'evidente urgenza di politiche abitative capaci di valorizzare gli spazi pubblici, come elementi centrali del tessuto urbano, e di promuovere una progettazione veramente partecipativa.

(17) Cognetti F., Padovani L., (2018). *Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa.* Franco Angeli.

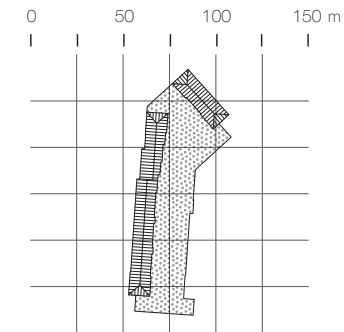




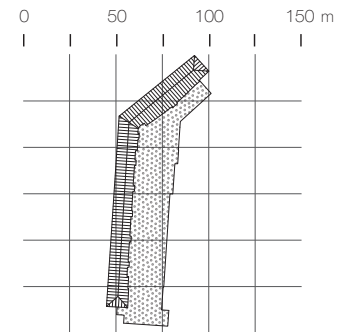
San Siro, quadrante I  
678 alloggi



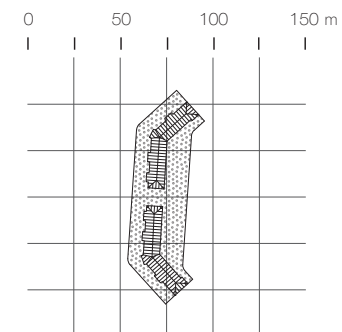
SS\_I\_ALB5  
117 alloggi



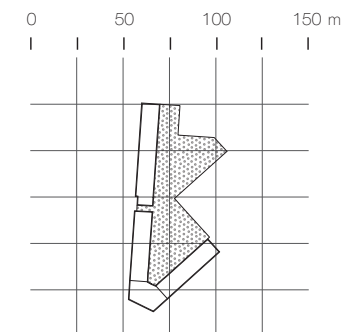
SS\_I\_ALB7  
92 alloggi



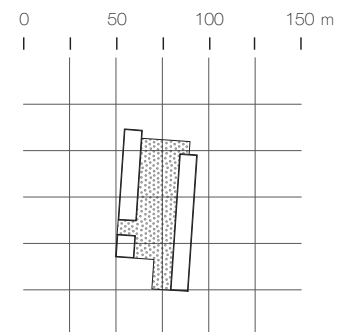
SS\_I\_ALB9  
93 alloggi



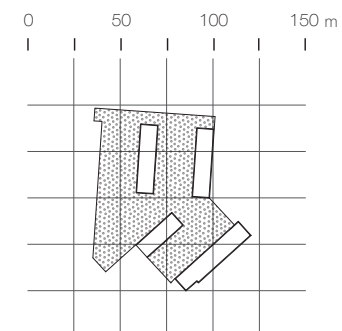
SS\_I\_MA2-36  
44 alloggi



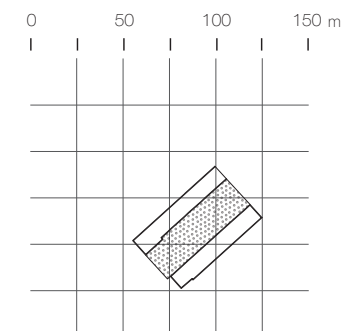
SS\_I\_MJ2  
79 alloggi



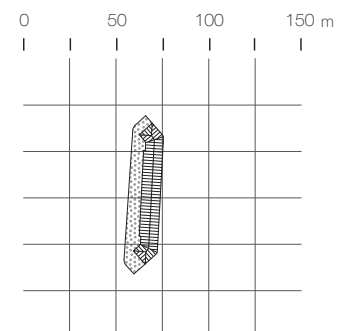
SS\_I\_MJ4  
64 alloggi



SS\_I\_MA4  
87 alloggi



SS\_I\_MA6  
72 alloggi

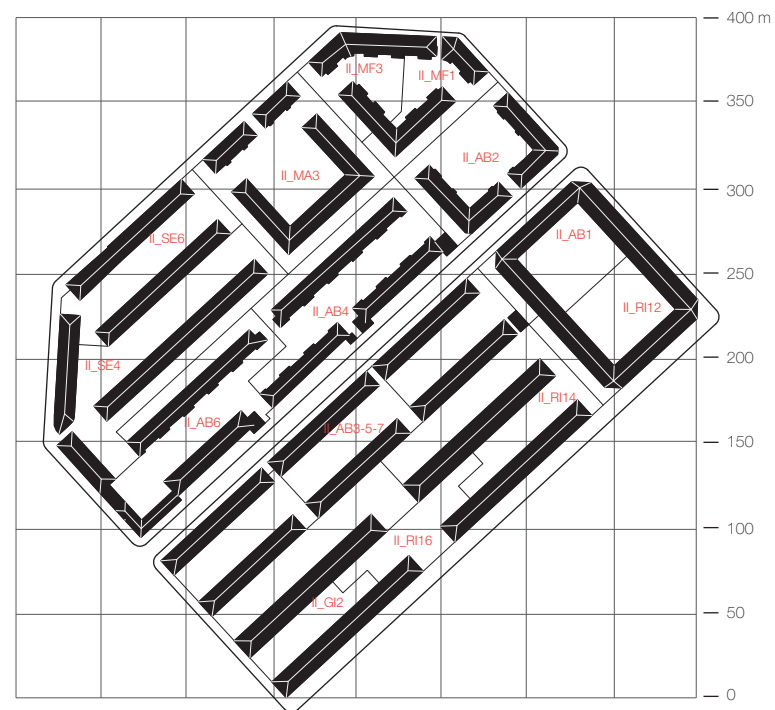


SS\_I\_MF5-15  
30 alloggi

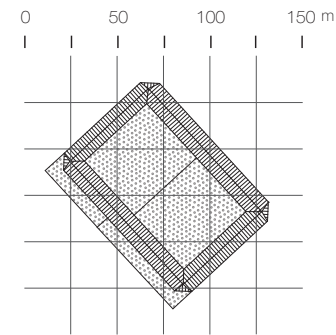
Fig. 26 - Quadrante I San Siro. Elaborazione degli autori.



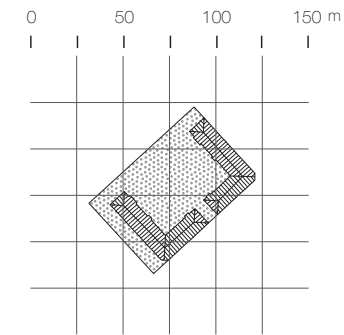
Quadrante I. Foto degli autori e dell'archivio del Politecnico di Milano.



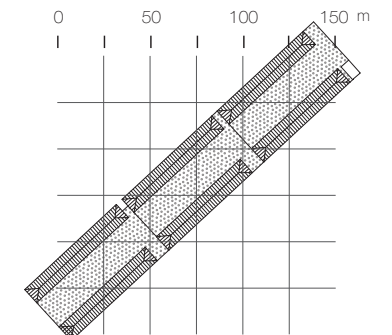
San Siro, quadrante II  
1.922 alloggi



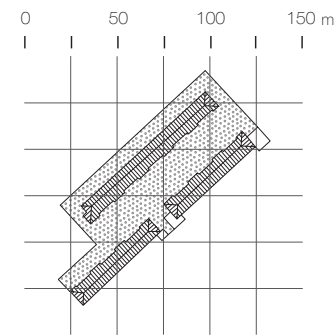
SS\_II\_AB1\_RI12  
136+136 alloggi



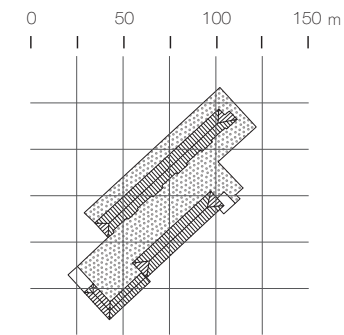
SS\_II\_AB2  
101 alloggi



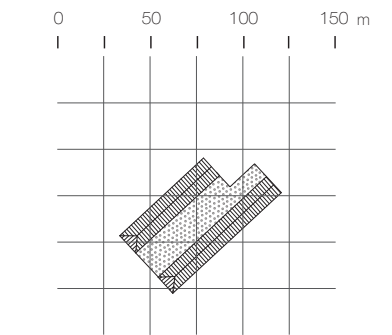
SS\_II\_AB3-5-7  
117+120+120 alloggi



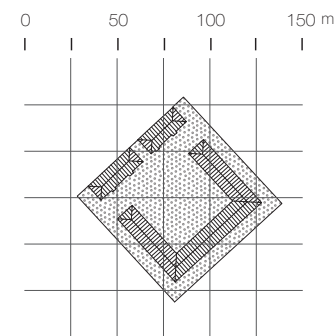
SS\_II\_AB4  
135 alloggi



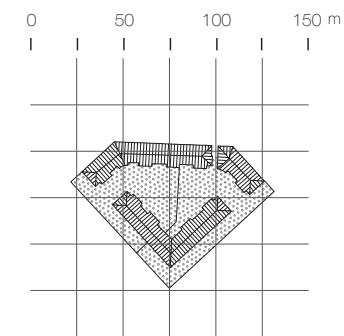
SS\_II\_AB6  
144 alloggi



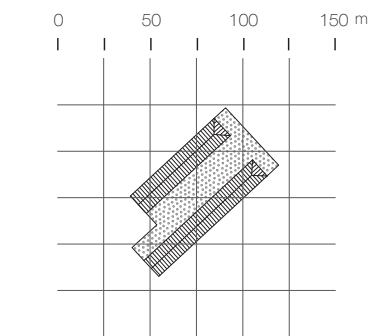
SS\_II\_GI2  
108 alloggi



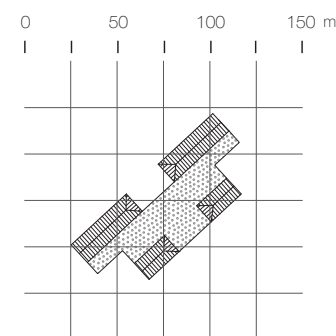
SS\_II\_MA3  
162 alloggi



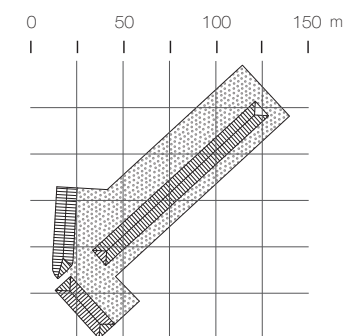
SS\_II\_MF1\_MF3  
68+84 alloggi



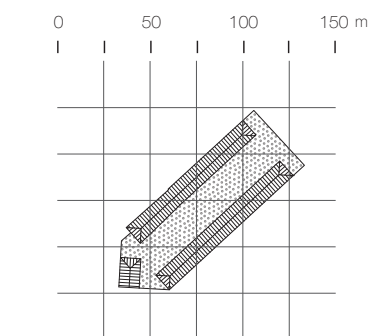
SS\_II\_RI14  
130 alloggi



SS\_II\_RI16  
114 alloggi



SS\_II\_SE4  
121 alloggi

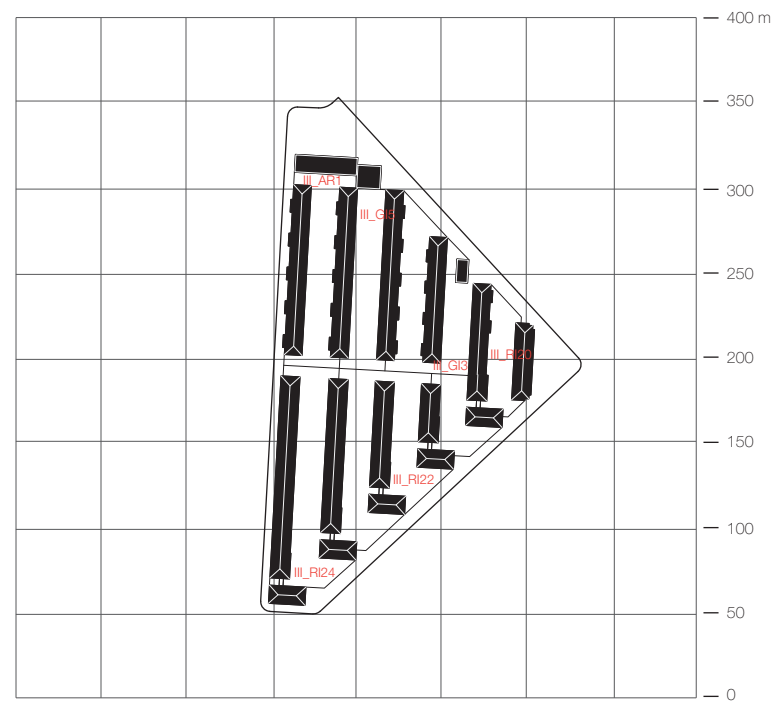


SS\_II\_SE6  
126 alloggi

Fig. 27 - Quadrante II San Siro. Elaborazione degli autori.

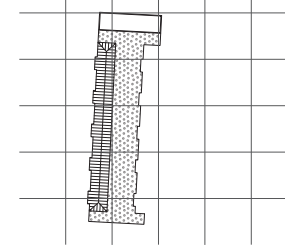


Quadrante II. Foto degli autori e dell'archivio del Politecnico di Milano.



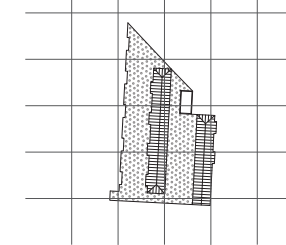
San Siro, quadrante III  
552 alloggi

0 50 100 150 m



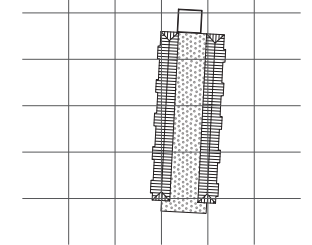
SS\_III\_AR1  
74 alloggi

0 50 100 150 m



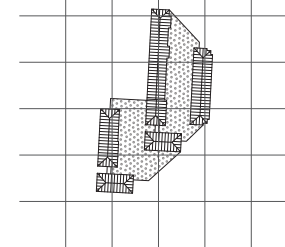
SS\_III\_G13  
84 alloggi

0 50 100 150 m



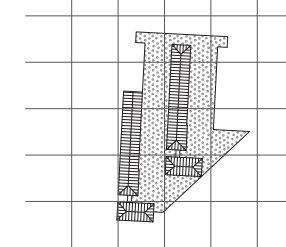
SS\_III\_G15  
87 alloggi

0 50 100 150 m



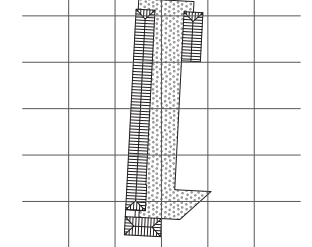
SS\_III\_RI20  
81 alloggi

0 50 100 150 m



SS\_III\_RI22  
106 alloggi

0 50 100 150 m

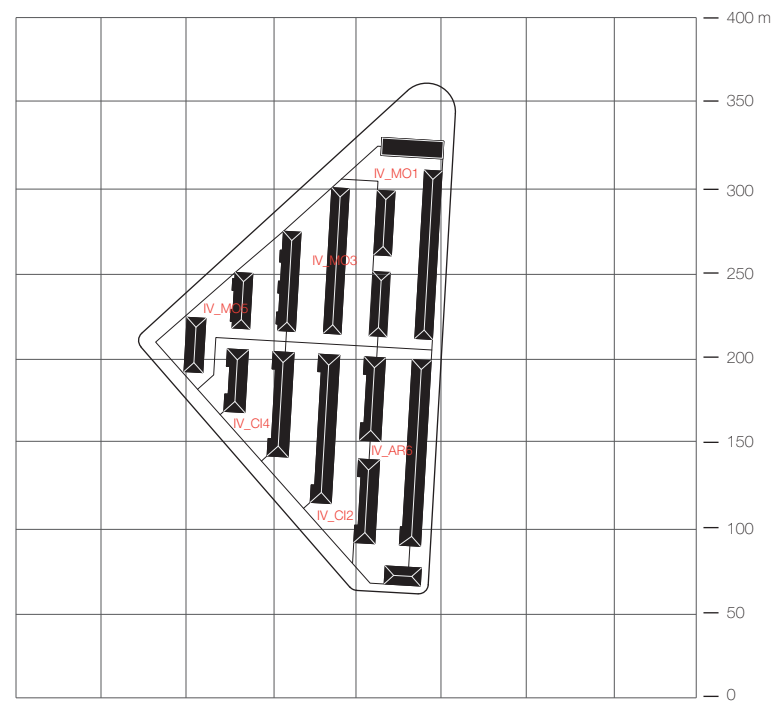


SS\_III\_RI24  
120 alloggi

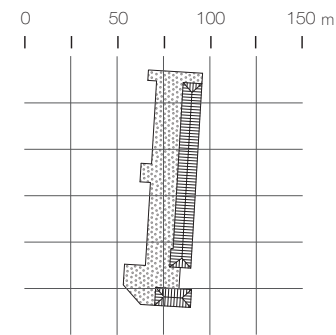
Fig. 28 - Quadrante III San Siro. Elaborazione degli autori.



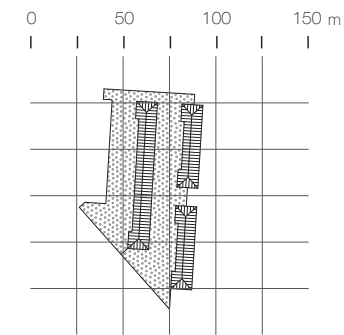
Quadrante III. Foto degli autori e dell'archivio del Politecnico di Milano.



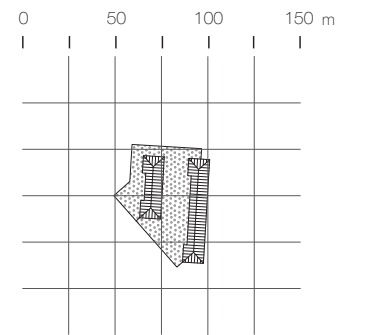
San Siro, quadrante IV  
651 alloggi



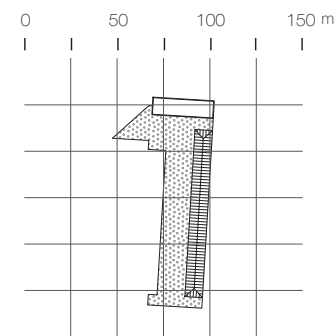
SS\_IV\_AR6  
105 alloggi



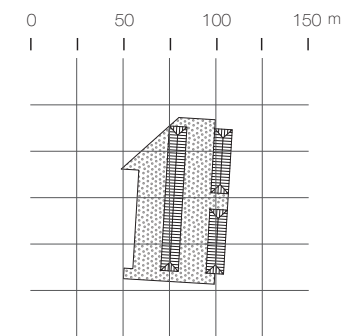
SS\_IV\_C12  
99 alloggi



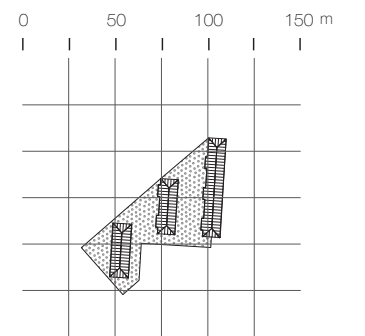
SS\_IV\_C14  
87 alloggi



SS\_IV\_MO1  
190 alloggi



SS\_IV\_MO3  
99 alloggi



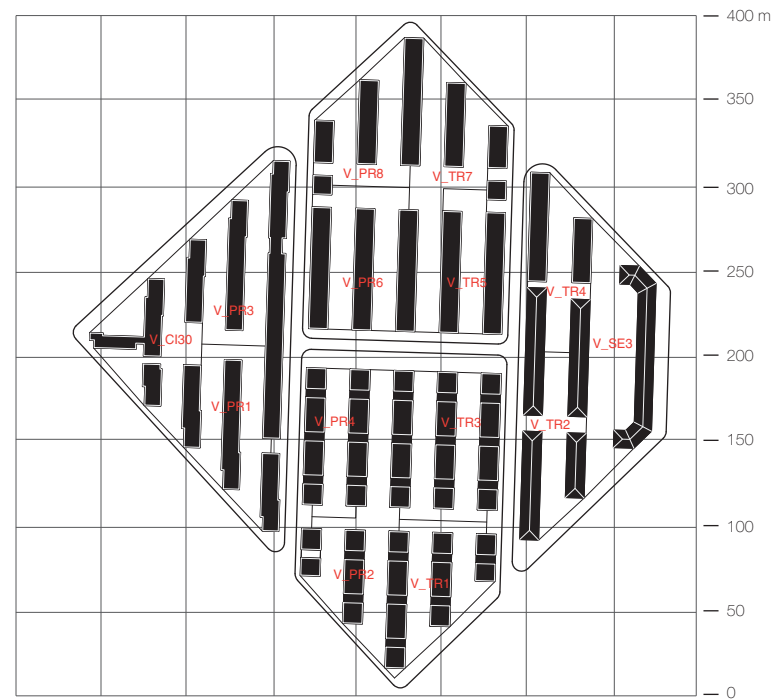
SS\_IV\_MO5  
71 alloggi

Fig. 29 - Quadrante IV San Siro. Elaborazione degli autori.

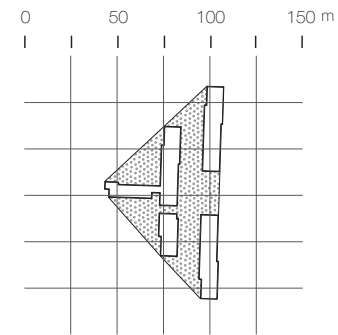


Quadrante IV. Foto degli autori e dell'archivio del Politecnico di Milano.

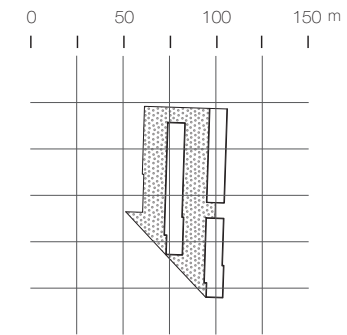




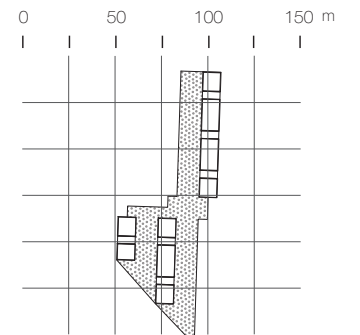
San Siro, quadrante V  
1.620 alloggi



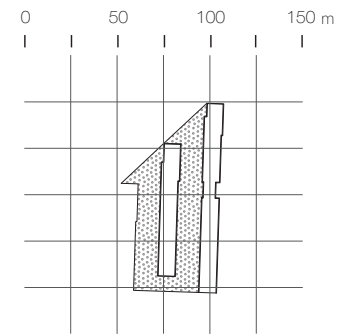
SS\_V\_CI30  
135 alloggi



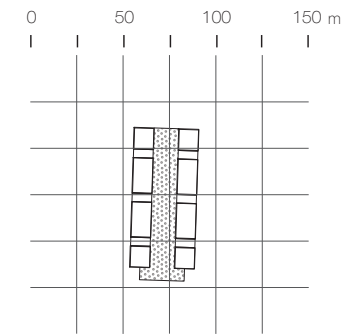
SS\_V\_PR1  
118 alloggi



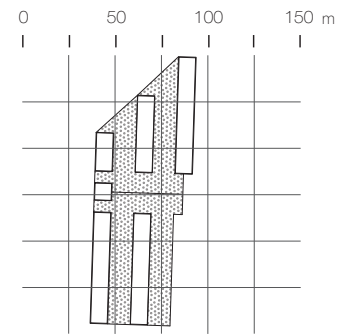
SS\_V\_PR2  
108 alloggi



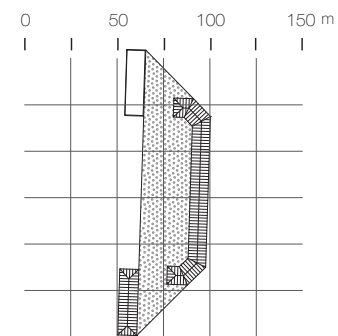
SS\_V\_PR3  
118 alloggi



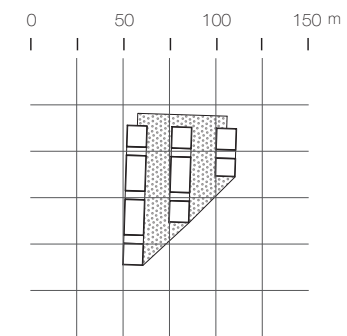
SS\_V\_PR4  
119 alloggi



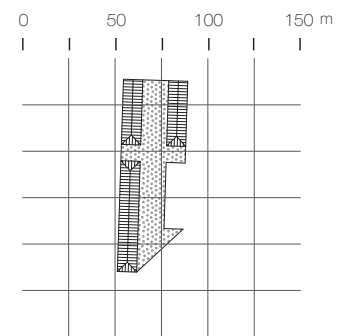
SS\_V\_PR6\_PR8  
120+96 alloggi



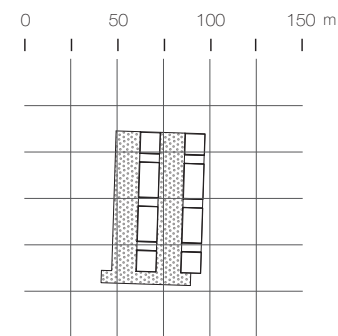
SS\_V\_SE3  
153 alloggi



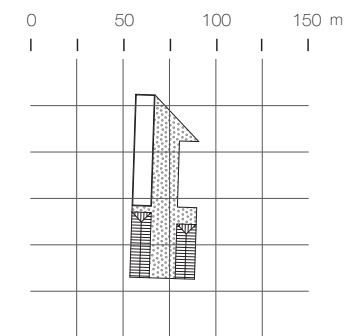
SS\_V\_TR1  
95 alloggi



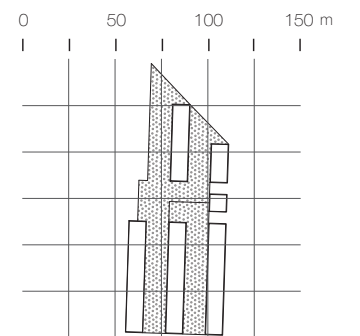
SS\_V\_TR2  
93 alloggi



SS\_V\_TR3  
119 alloggi



SS\_V\_TR4  
118 alloggi

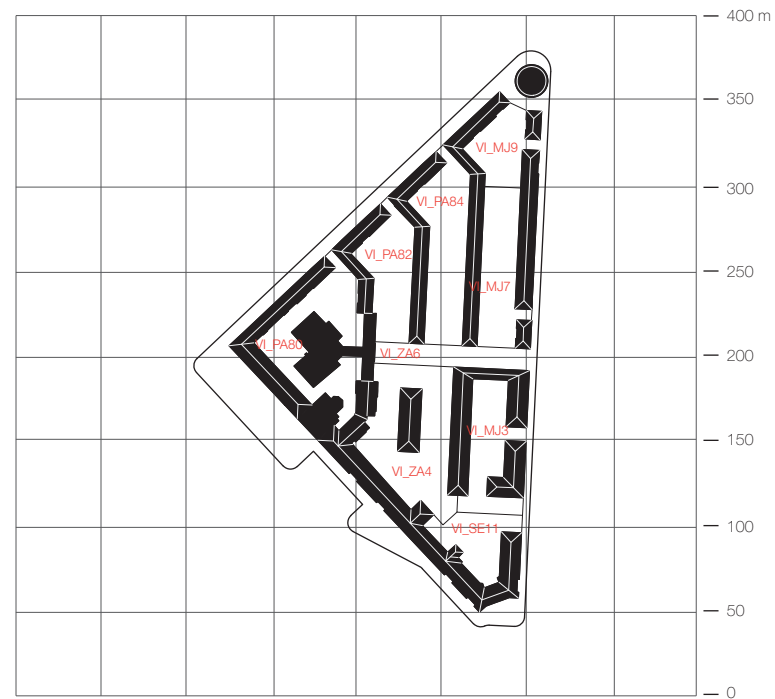


SS\_V\_TR5\_TR7  
120+108 alloggi

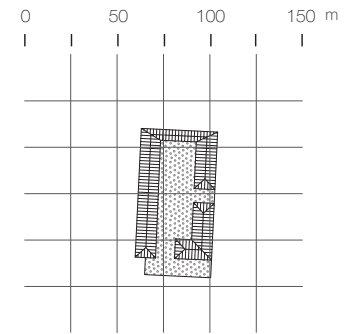
Fig. 30 - Quadrante V San Siro. Elaborazione degli autori.



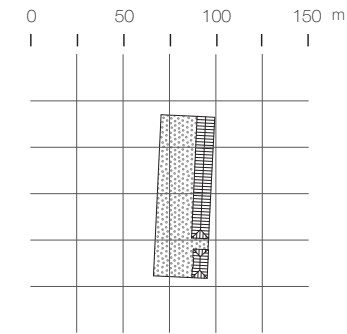
Quadrante V. Foto degli autori e dell'archivio del Politecnico di Milano.



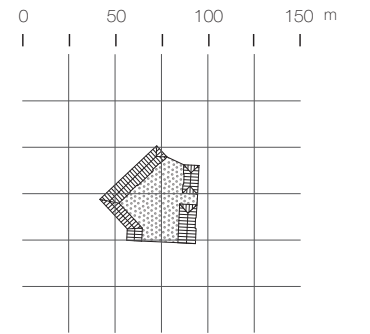
San Siro, quadrante VI  
660 alloggi



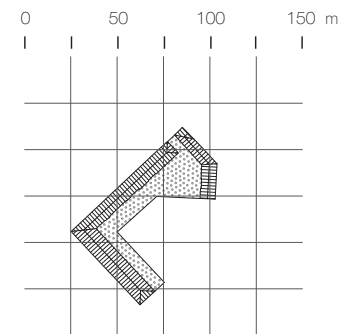
SS\_VI\_MJ3  
141 alloggi



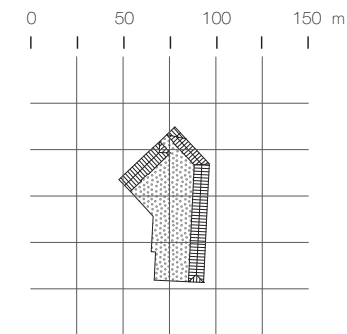
SS\_VI\_MJ7  
33 alloggi



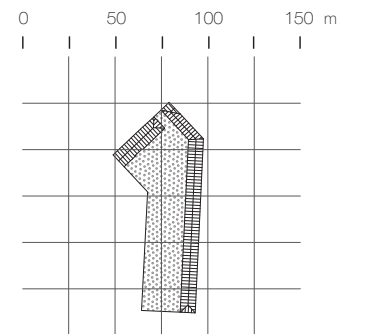
SS\_VI\_MJ9  
71 alloggi



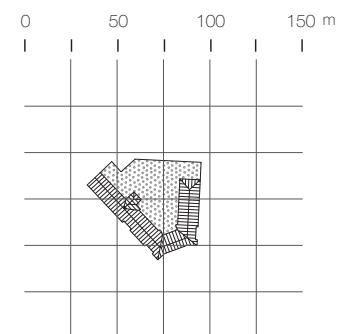
SS\_VI\_PA80  
96 alloggi



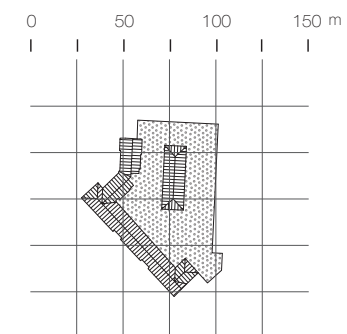
SS\_VI\_PA82  
58 alloggi



SS\_VI\_PA84  
73 alloggi



SS\_VI\_SE11  
68 alloggi



SS\_VI\_ZA4  
120 alloggi

Fig. 31 - Quadrante VI San Siro. Elaborazione degli autori.



Quadrante VI. Foto degli autori e dell'archivio del Politecnico di Milano.

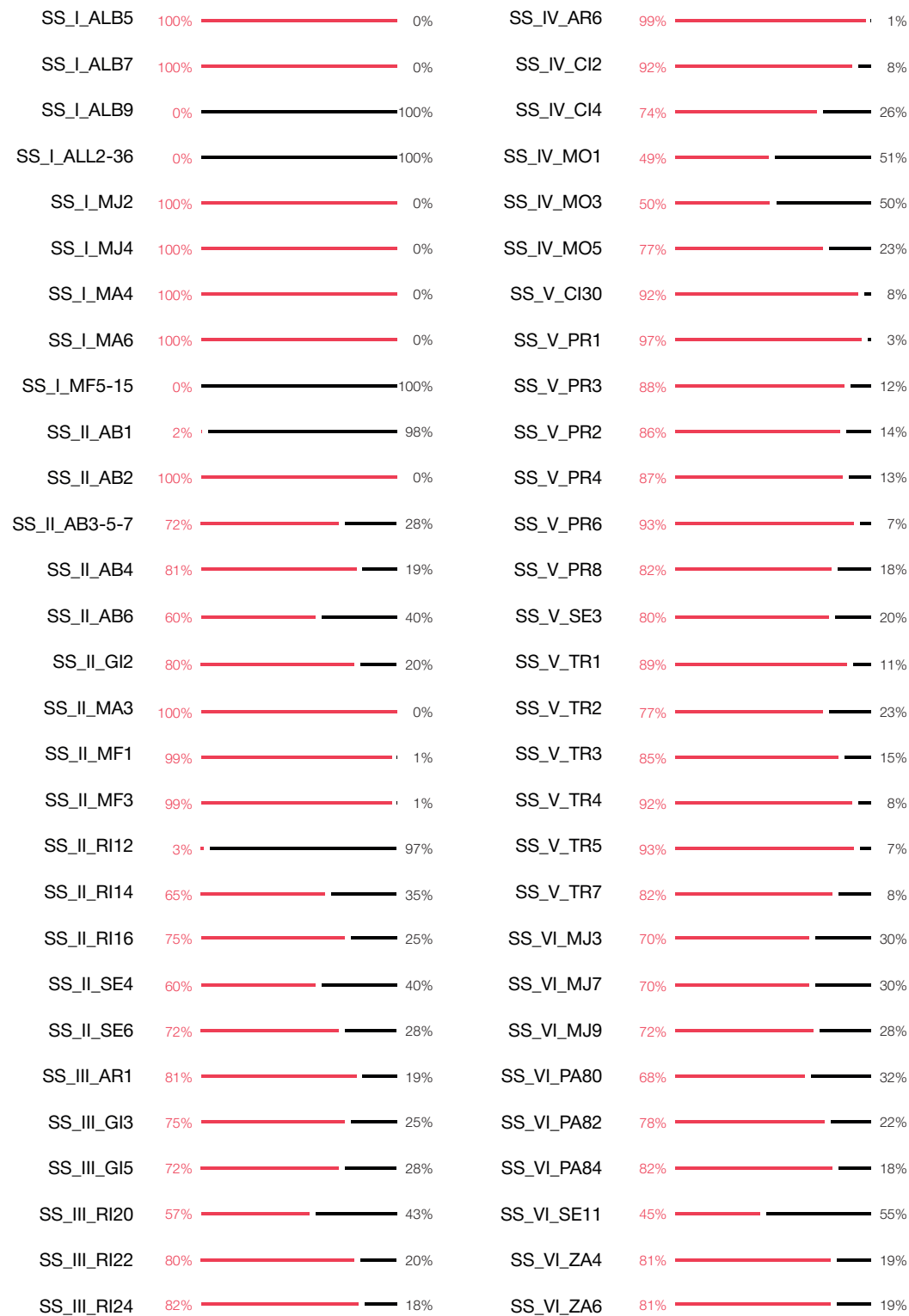
77%  
alloggi Aler

23%  
alloggi privati

### 04.3.3 Gestione e conflitti della casa pubblica

Una delle principali criticità del quadrilatero di San Siro riguarda l'insufficiente cura e manutenzione degli edifici: interventi occasionali, superficiali e di bassa qualità compromettono, in modo significativo, la qualità della vita dei residenti. Richiamando il concetto di "nido familiare" di Giovanni Pascoli, inteso come spazio protetto, intimo e consolidato nei singoli affetti, la casa di San Siro può rappresentare, per molti abitanti, un luogo stabile e sicuro, dentro al quale ci si sente protetti da ciò che accade all'esterno. Se da un lato, essa può essere associata ad un ambiente capace di fornire protezione e sicurezza, dall'altro viene segnata da una privazione materiale, da un degrado strutturale e da una precarietà della dimensione domestica: elementi che ne minacciano la sua iniziale funzione abitativa. Questa duplice valenza che il concetto di casa assume all'interno di questo quartiere, ne costituisce un aspetto necessario per poterlo comprendere nella sua totale complessità. In questa sezione verranno illustrate le principali dinamiche legate agli alloggi, con lo scopo di mettere a disposizione una visione complessiva della problematica.

Il quadrilatero di San Siro, nato interamente come quartiere di Edilizia Residenziale Pubblica, ad oggi risulta in parte privatizzato. Nel corso del tempo, infatti, alcuni assegnatari hanno acquistato il proprio alloggio diventandone proprietari a pieno titolo (fig. 32). Questo processo ha determinato la formazione di condomini eterogenei dal punto di vista della proprietà immobiliare, in cui convivono proprietà private e pubbliche. Le politiche di vendita, non accompagnate da un'adeguata e organizzata strategia di gestione degli alloggi, ha generato, all'interno del quadrilatero, un complesso e frammentato quadro di lettura: se da un lato, tale situazione, favorisce un potenziale mix sociale, dall'altro tende a generare situazioni critiche e fragili come l'aumento di fenomeni di morosità e delle spese condominiali tra gli inquilini dello stesso fabbricato.<sup>18</sup> Gli alloggi, attualmente



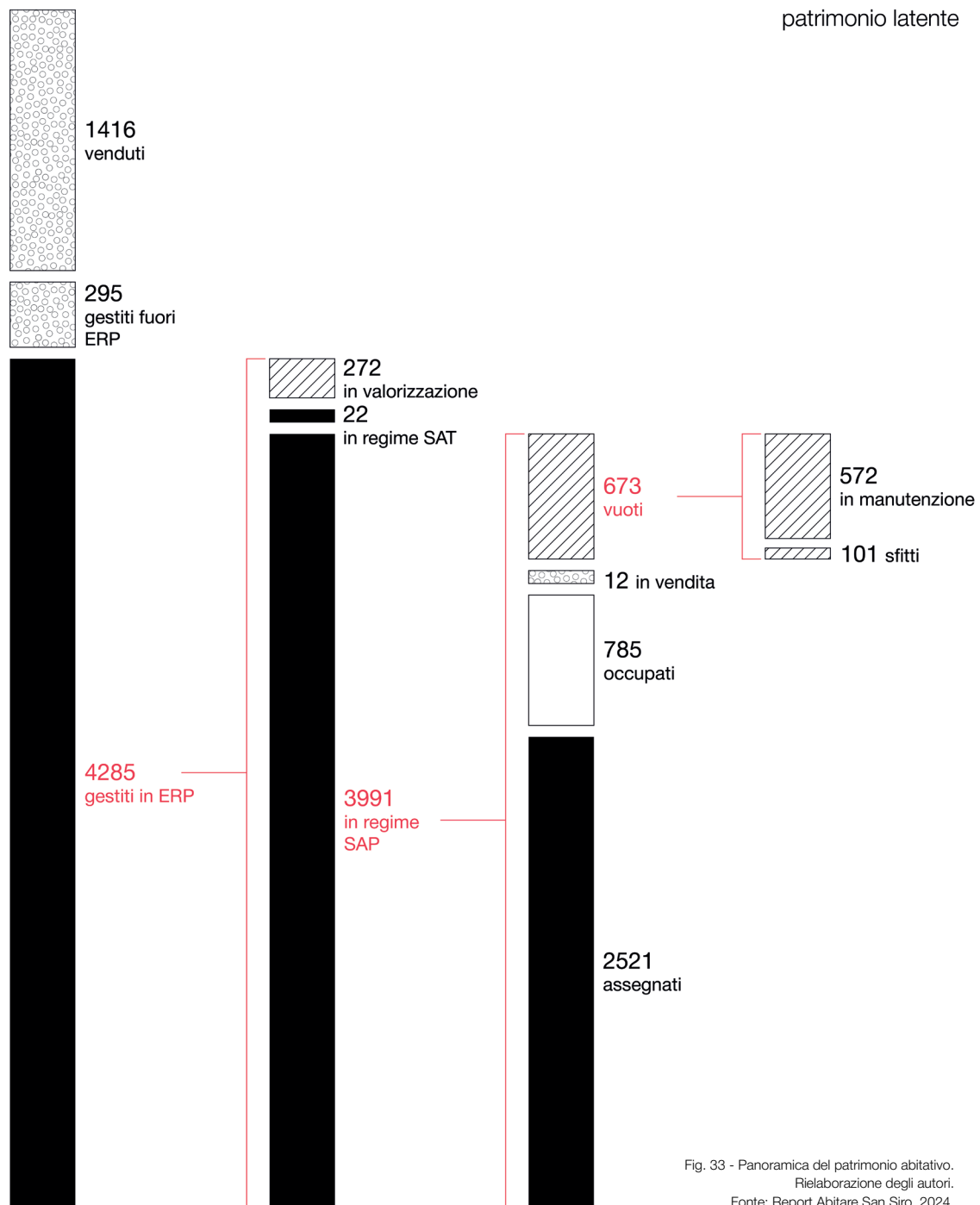
(18) Mapping San Siro (a cura di), (2019). Istantanee di San Siro. Presente e futuro del quartiere.

Fig. 32 - Proprietà alloggi. Rielaborazione degli autori. Fonte: Report Abitare San Siro, 2024.

# 5996

alloggi totali nel quadrilatero  
di cui

945 in attesa  
patrimonio latente



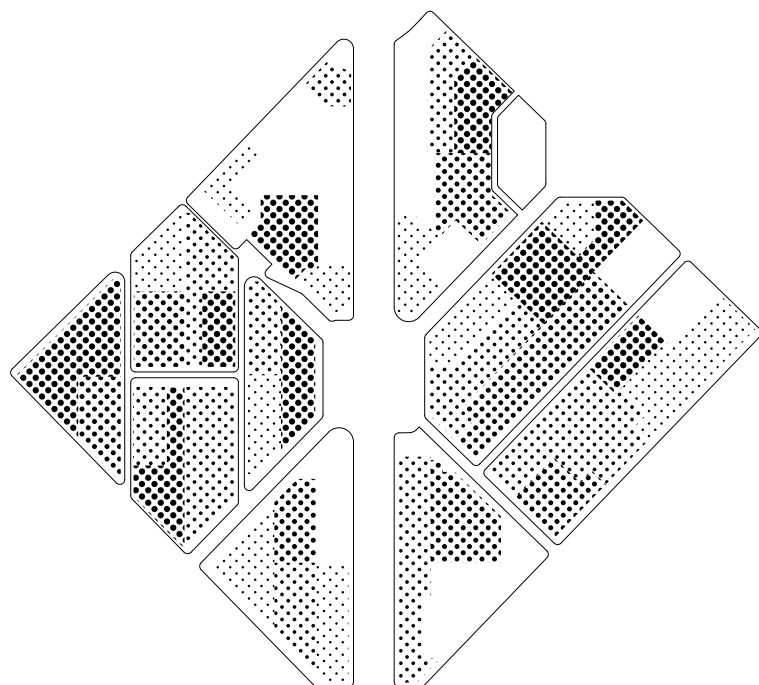
(19) I dati illustrati vengono redatti dalla Deliberazione della Giunta Comunale n.1003 del 06/08/2021 "Approvazione delle linee d'indirizzo per la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa per la rigenerazione del quartiere San Siro tra Prefettura di Milano, Regione Lombardia, Comune di Milano e Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Milano".

presenti sul territorio del quadrilatero, sono 5.996, di cui 4.285 gestiti tramite il sistema abitativo ERP (Edilizia Residenziale Pubblica, sotto la gestione della Regione Lombardia tramite ALER), 1.416 venduti e quindi acquisti da privati, e infine 295 classificati come FERP (Fuori Edilizia Residenziale Pubblica). Dei 4.285 alloggi gestiti in regime ERP, 3.991 sono assegnati attraverso in regime S.A.P. (Servizio Abitativo Pubblico), che prevede la concessione, in affitto, di alloggi ad una fascia di popolazione in situazione di disagio, con canoni inferiori rispetto quelli di mercato; 272 sono destinati a piani di valorizzazione, mentre 22 riservati a regime S.A.T. (Servizi Abitati Transitori), ente pubblico in grado di assegnare alloggi tramite contratti di locazione a tempo determinato. Degli alloggi gestiti in regime S.A.P., 2.521 risultano realmente assegnati, della parte rimanente ne risultano 673 vuoti, di cui 101 sfitti e 572 in manutenzione, 12 in vendita e 785 occupati in maniera irregolare.<sup>19</sup> (fig. 33)

Numerosi alloggi all'interno del quadrilatero risultano inutilizzati, non per un'assenza di domanda, ma per una mancata assegnazione dovuta all'impossibilità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, necessari per farli diventare nuovamente abitabili (fig. 34). L'amministrazione comunale segnala la presenza di diverse richieste di alloggi, che non può essere soddisfatta a causa delle difficoltà strutturali in cui gli edifici versano e sui quali la Regione Lombardia, per carenza di risorse economiche, non riesce a intervenire. La presenza di alloggi vuoti rischia di generare diverse problematiche sul territorio. Un'abitazione inutilizzata, pur non provocando particolari attenzioni da parte di chi non vive il quartiere, rischia di assumere un

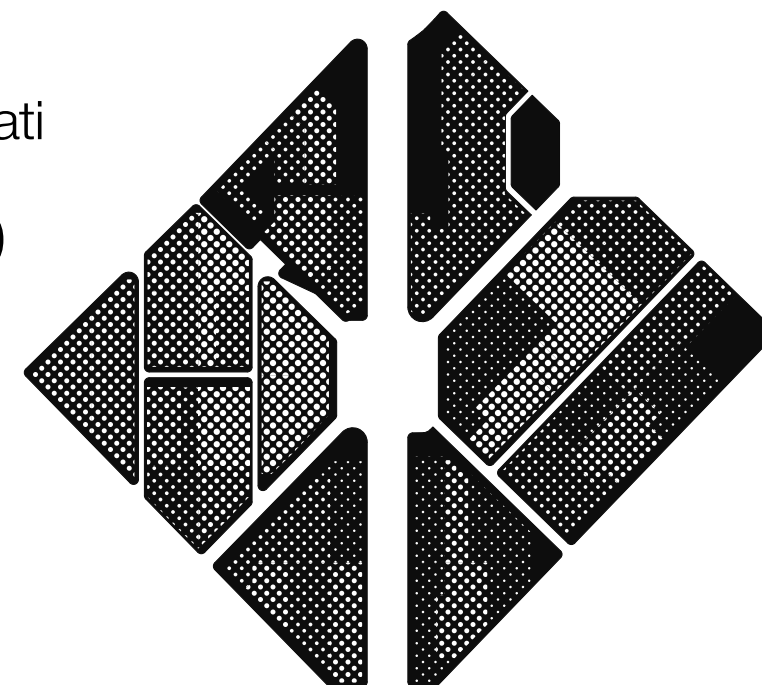
Fig. 33 - Panoramica del patrimonio abitativo. Rielaborazione degli autori. Fonte: Report Abitare San Siro, 2024.

Fig. 34 - Alloggi vuoti. Rielaborazione degli autori.  
Fonte: Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa, 2018.



673  
alloggi vuoti  
11%

Fig. 35 - Alloggi occupati. Rielaborazione degli autori.  
Fonte: Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa, 2018.



785  
alloggi occupati  
13%

carattere inquietante verso la popolazione che, invece, abita il territorio. In primo luogo, tale presupposto rischia di diffondere sensazioni di insicurezza e abbandono capaci di generare un deterioramento percettivo delle condizioni sociali del luogo. Inoltre, abitazioni sfitte, all'interno di un tessuto urbano caratterizzato da un importante aumento dei costi immobiliari, accrescono discussioni e dibattiti riguardo la corretta gestione del patrimonio abitativo pubblico. La criticità principale emerge quando gli alloggi vuoti diventano oggetto di occupazioni abusive: cittadini che non possono permettersi di affittare o acquistare una propria casa, ne assumono temporaneamente il possesso per potersi garantire un tetto sopra la testa (fig. 35). Tali situazioni provocano reazioni differenti, sulla base di circostanze particolari, che richiedono interventi specifici e mirati per essere risolti. L'occupazione abusiva si sta diffondendo in maniera sempre più significativa all'interno del quadrilatero<sup>20</sup>: il fenomeno si colloca come conseguenza tra una mediocre gestione del patrimonio abitativo pubblico e una necessità sociale. L'accesso agli alloggi varia principalmente attraverso due modalità. In alcuni casi l'occupante individua un alloggio inutilizzato attraverso una rete di conoscenze interne e si insidia, al suo interno, in maniera autonoma e discreta

(21) Magzine, giornalismo multimedia idee, San Siro stories, the white album, Magzine, giornalismo multimedia idee. <https://www.magzine.it/?s=san+siro> [ultima consultazione: agosto 2025]

(22) Magzine, giornalismo multimedia idee, San Siro stories, the white album, Magzine, giornalismo multimedia idee. <https://www.magzine.it/?s=san+siro> [ultima consultazione: agosto 2025]

cercando di evitare di attrarre l'attenzione del vicinato. In altre situazioni, invece, l'accesso avviene attraverso circuiti informali, per i quali l'assegnazione illegittima avviene previo pagamento.<sup>21</sup> Il sistema di racket è gestito dagli stessi abitanti del quadrilatero, in prevalenza da cittadini di origine straniera<sup>22</sup> che, negli anni, si sono insediati all'interno delle abitazioni di Edilizia Residenziale Pubblica. Questi individui stabiliscono a chi e in che modo debba essere assegnato un determinato alloggio, spesso ancora formalmente di proprietà di qualcuno o appena resosi disponibile, spesso a causa del decesso di un anziano cittadino. Queste situazioni alimentano diffidenza e tensioni nel vicinato: all'interno dei condomini, i residenti stabili controllano e monitorano gli alloggi vuoti per evitare che persone non autorizzate vi accedano. In alcuni casi, l'occupante all'interno della scala condominiale diventa fonte di paura e di insicurezza rispetto al proprio spazio domestico. Dalla lettura di questa situazione emerge un sistema parzialmente bloccato: gli abitanti in lista per poter ottenere un alloggio si ritrovano intrappolati in un sistema che tutela poco e gestisce in maniera inefficace le abitazioni pubbliche. In questo scenario, la casa pubblica dovrebbe essere la risposta reale ad un bisogno essenziale, invece che trasformarsi in un luogo di conflitto.

(20) Cognetti F., Padovani L., (2018). Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa. Franco Angeli.

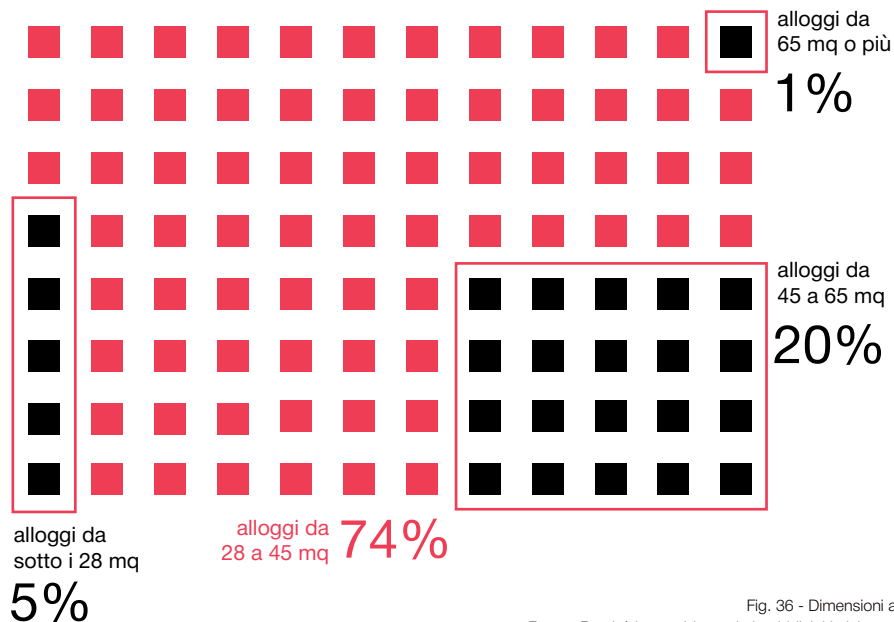


Fig. 36 - Dimensioni alloggi. Rielaborazione degli autori.  
Fonte: Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa, 2018.

Approfondendo il delicato tema della casa a San Siro, è doveroso evidenziare anche le problematiche legate al dimensionamento degli alloggi (fig. 36-37). Nel quadrilatero, infatti, sono presenti alloggi di dimensioni ridotte, spesso abitati da nuclei familiari numerosi. Fino al 2024, la normativa di riferimento era il Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975, il quale stabiliva a 28 mq la superficie minima di un monolocale a servizio di una singola persona e a 38 mq quella di due persone, con un aumento di almeno 10 mq per ogni ulteriore occupante. Dal 2024, con il decreto Salva Casa, la dimensione minima abitativa è stata ridotta: la superficie per un monolocale è attualmente di 20 mq per una persona e 28 mq per due persone. All'interno del quadrilatero molte abitazioni hanno una superficie compresa tra i 25 e i 45 mq, spesso occupate da più persone e fino allo scorso anno considerate fuori norma. Attraverso il nuovo decreto, il numero di case sottosoglia è diminuito, ma comunque va sottolineato come molte di esse continuano ad ospitare non persone singole o coppie di persone ma intere famiglie. Alloggi di dimensioni limitate vissuti da famiglie numerose genera effetti tangibili al benessere mentale e fisico dei cittadini. La carenza di spazi adeguati allo svolgimento di attività quotidiane compromette, soprattutto nei più giovani, lo sviluppo individuale, che unito a problematiche architettoniche legate a deterioramento

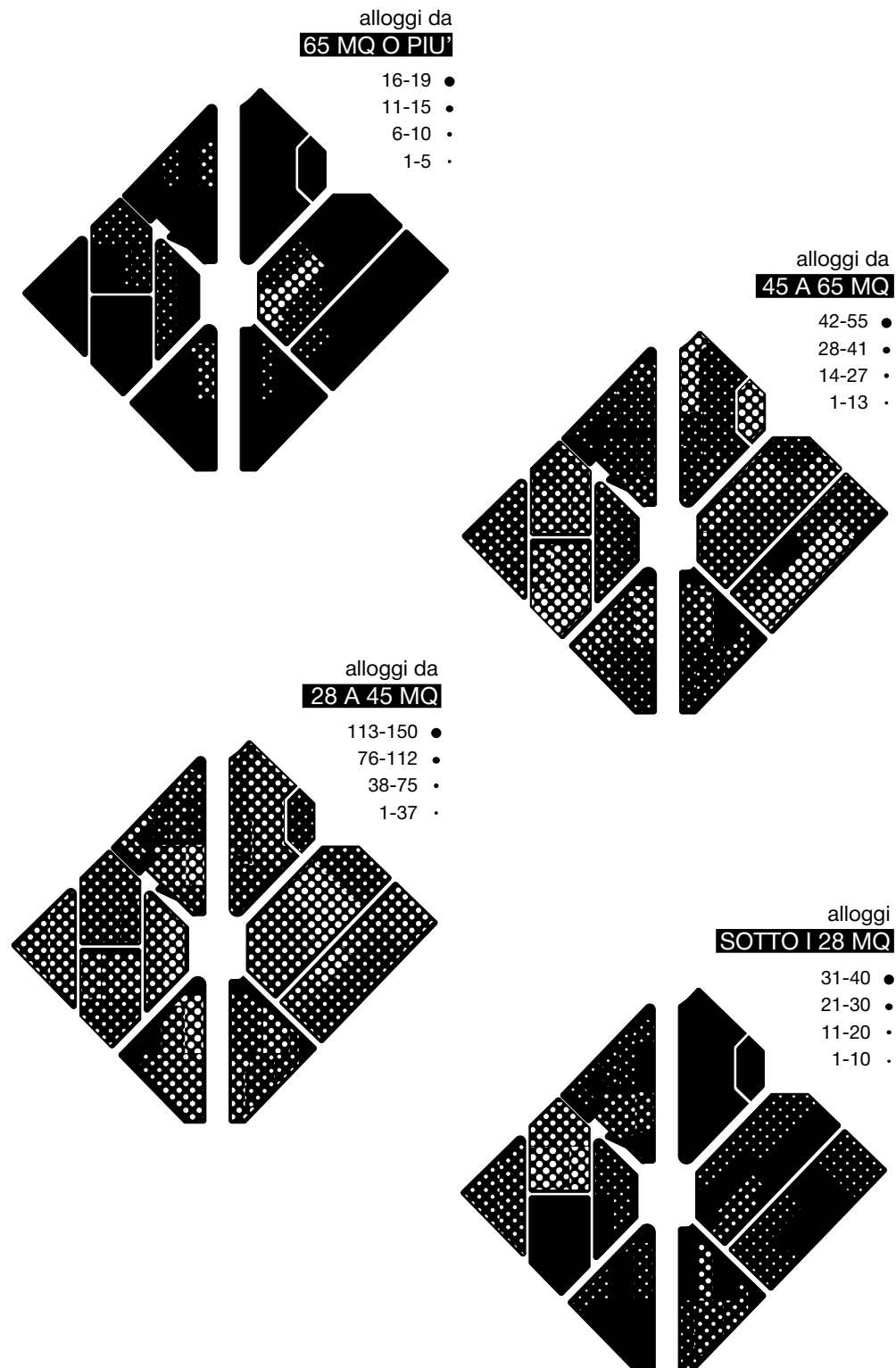


Fig. 37 - Dimensioni alloggi. Rielaborazione degli autori.  
Fonte: Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa, 2018.



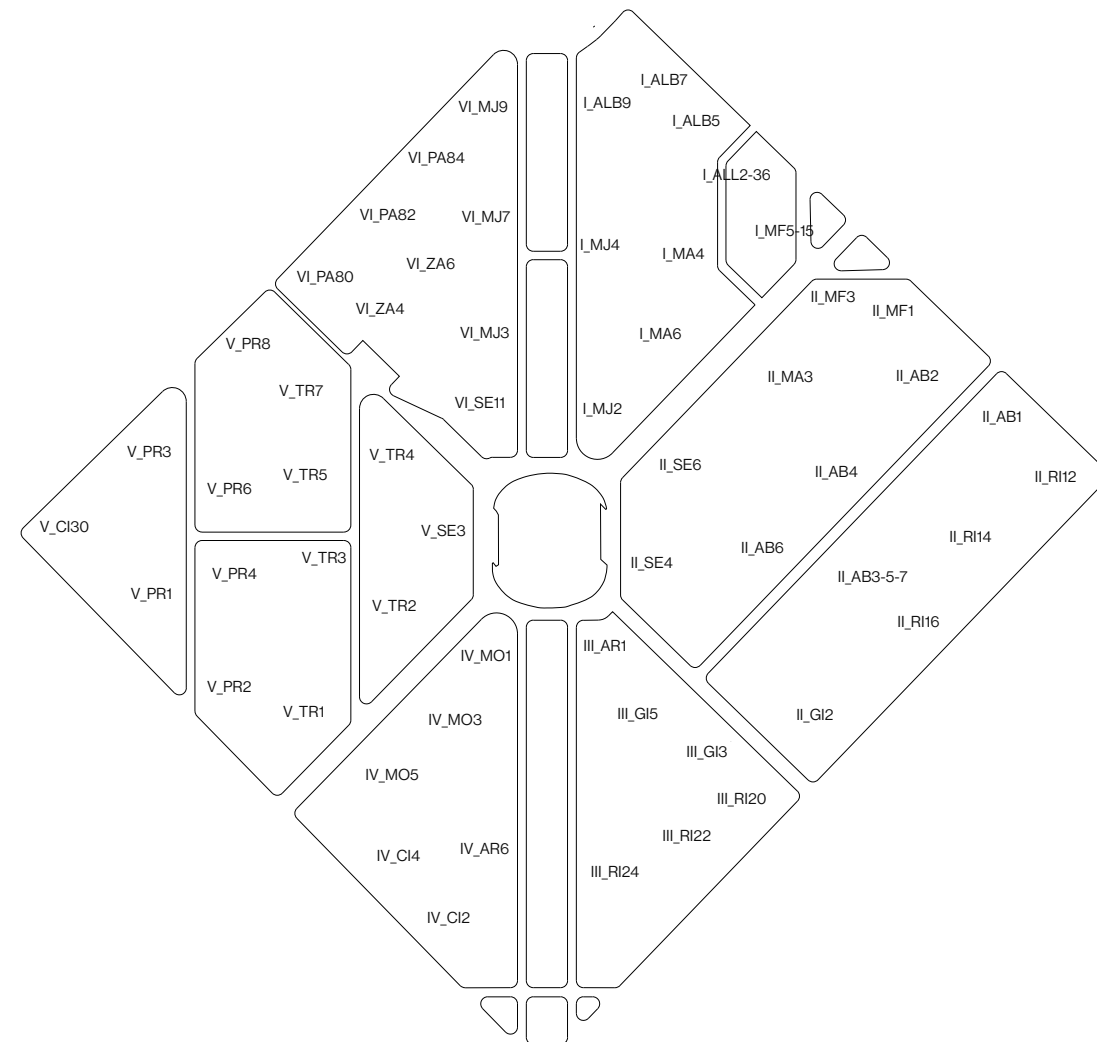
Fig. 38 - Diagramma funzionale del quartiere. Elaborazione degli autori.

(23) Cognetti F., Padovani L., (2018). *Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa.* Franco Angeli.

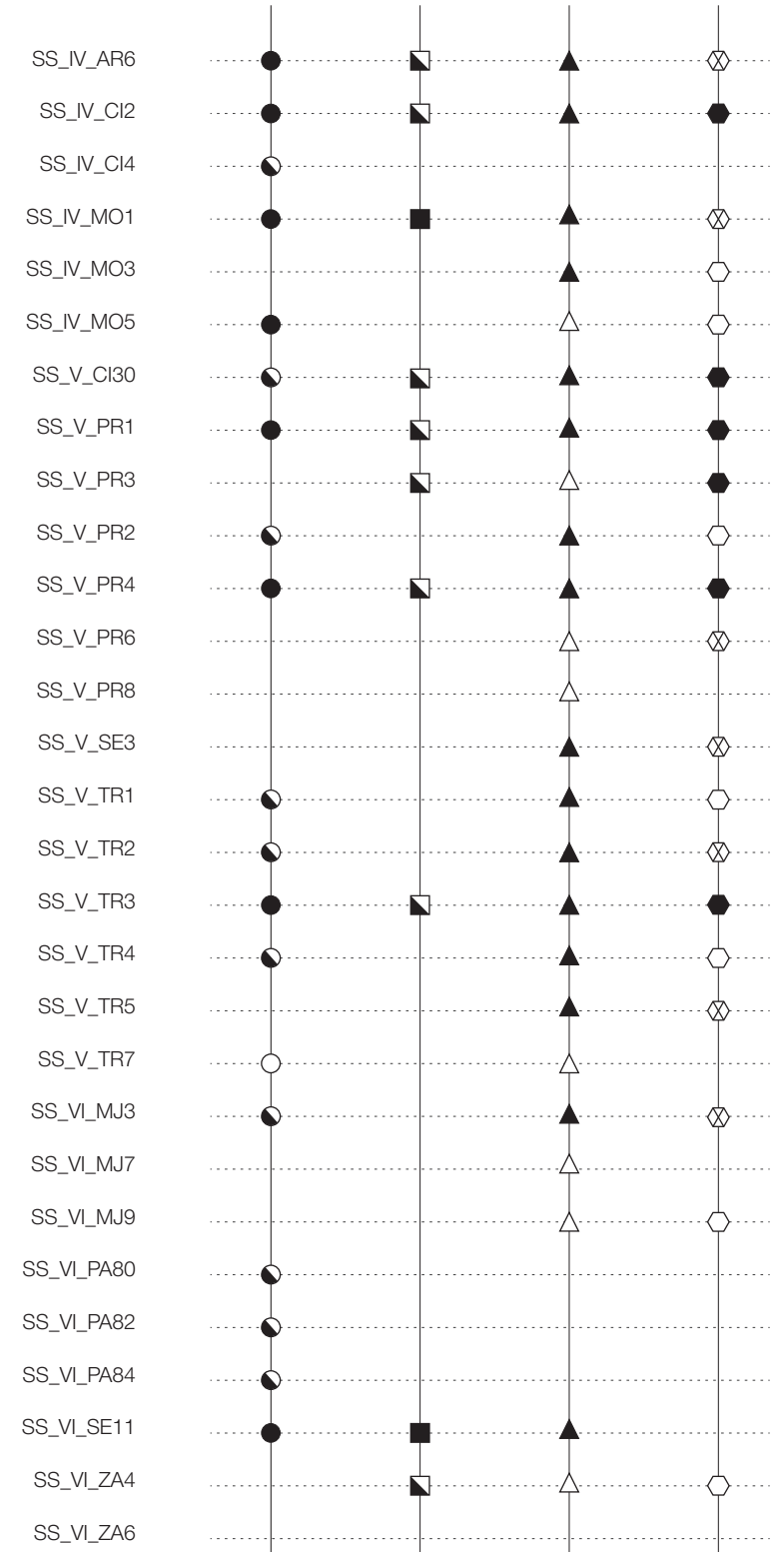
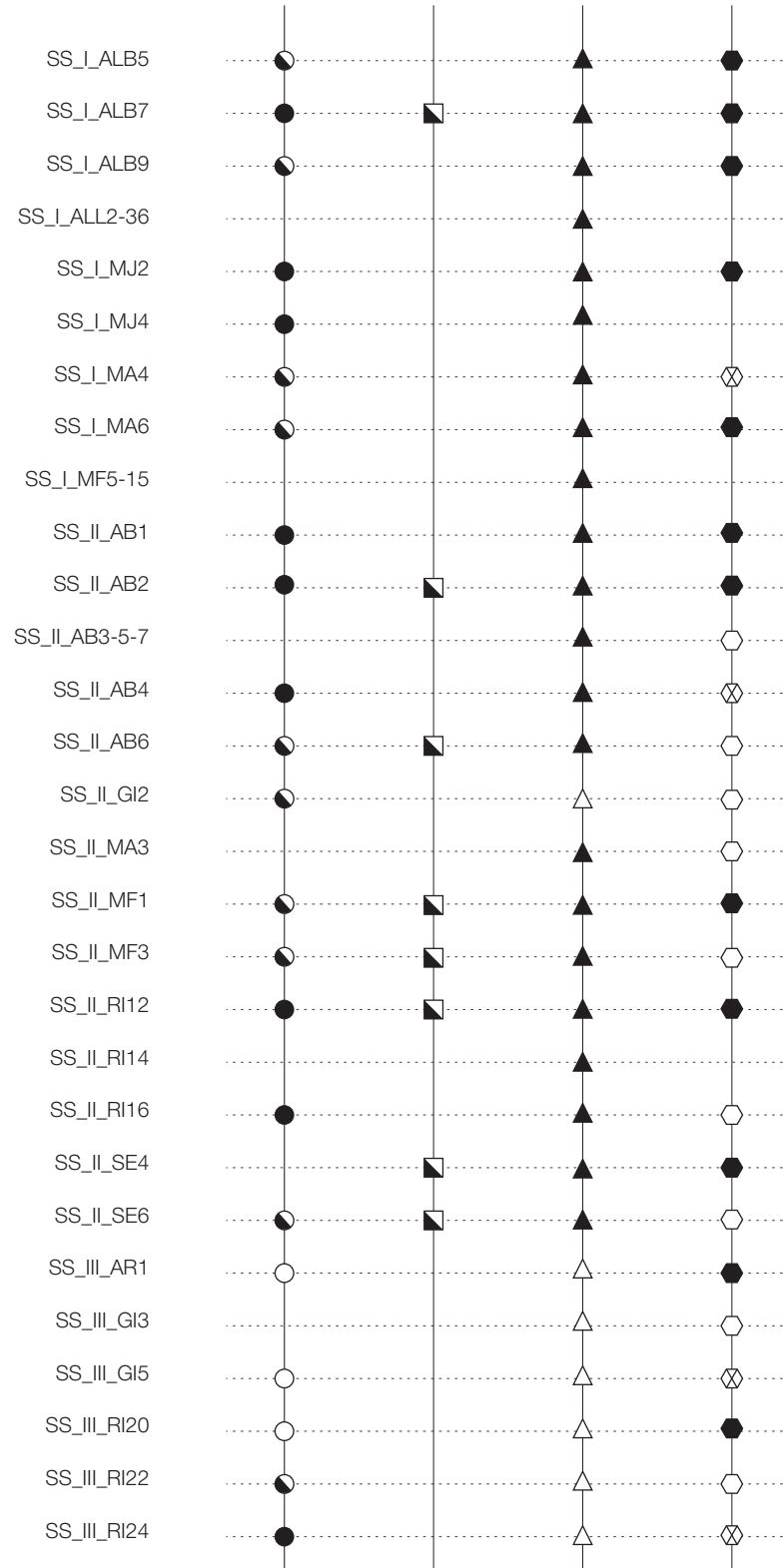
di materiali e alla presenza di impianti obsoleti, favorisce svantaggi educativi.<sup>23</sup> A causa delle ridotte dimensioni spesso gli alloggi risultano poco vissuti: per questo gli abitanti utilizzano gli spazi esterni, come i cortili condominiali e spazi comuni, come estensione dello spazio domestico. Tale dinamica consegue una doppia valenza: se da un lato, può favorire lo sviluppo di rapporti sociali e un forte senso di comunità, dall'altro, in contesti urbani fragili come San Siro, rischia di esporre i giovani ad azioni rischiose e influenza negative.

Nel corso del tempo, in risposta a numerose criticità, alcuni abitanti hanno deciso di formare a livello amministrativo dei veri e propri condomini, designando degli amministratori in grado di assumersi a proprio carico problematiche comuni. Tale provvedimento è stato realizzato principalmente per rispondere alle difficoltà derivanti dalla convivenza di alloggi di proprietà pubblica e privata nello stesso stabile, permettendo la gestione a enti esterni di criticità legate alla manutenzione e alla gestione degli spazi comuni. Parallelamente all'inserimento di una gestione condominiale autonoma, in alcuni edifici viene inserita la figura del portinaio, incaricata di compiere attività di sorveglianza e di cura di ambienti collettivi. Il sorvegliante è diventato così nel tempo una figura di riferimento per tutti gli abitanti.

Il tema dell'abitare assume una posizione centrale nel racconto del quartiere: numerosi articoli di giornali, studi scientifici e documenti di ricerca approfondiscono la questione, sottolineando le numerose complessità abitative ad esse associate. Un forte stato di degrado e un'inefficiente manutenzione, una gestione poco efficace degli alloggi e pressioni sociali compromettono la sicurezza all'interno del quartiere. Nonostante siano nate alcune azioni di intervento, altre misure più incisive dovrebbero essere integrate per restituire alla casa la sua funzione di luogo sicuro.



- |                              |                               |                                  |                          |
|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| <b>Servizi di portineria</b> | <b>Accessibilità al piano</b> | <b>Qualità degli spazi</b>       | <b>Dotazione cantine</b> |
| ● Custode residente          | ■ Ascensore in tutte le scale | ▲ Cura di verde e spazi comuni   | ● Cantine presenti       |
| ● Custode mattino-pomeriggio | ■ Ascensore in alcune scale   | △ Verde e spazi comuni degradati | ⊗ Cantine chiuse         |
| ○ Custode mattina            |                               |                                  | ○ Cantine occupate       |



## 04.4 I profili degli abitanti

(24) Mapping San Siro (acura di), (2018).  
*Istantanee di San Siro. Presente e futuro del quartiere.*

Il quartiere di San Siro attualmente si configura come uno dei contesti urbani più articolati e complessi in termini di composizione sociale. La sua struttura demografica, negli ultimi decenni, ha conosciuto profonde trasformazioni provocate da movimenti migratori, trasformazioni normative, sperimentazioni gestionali e da una continua discontinuità generata da sperimentazioni gestionali.<sup>24</sup> Nuovi gruppi sociali hanno ridefinito gli stili quotidiani del vivere e della convivenza dello spazio urbano, affiancandosi alla fascia di popolazione, costituita da nuclei familiari italiani, che da tempo abitano il quadrilatero. All'interno del territorio emerge una significativa disomogeneità di profili sociali e si possono facilmente distinguere quattro maggiori gruppi di abitanti: i residenti storici, in gran parte italiani e di età avanzata, i residenti stranieri, provenienti da diversi paesi, i soggetti in condizione di precarietà abitativa, che comprendono gli occupanti senza titolo e gli inquilini informali, gli assegnatari di alloggi fuori ERP, aventi particolari situazioni di fragilità o emergenza.

(25) Mapping San Siro (acura di), (2018).  
*Istantanee di San Siro. Presente e futuro del quartiere.*

Nel quartiere di San Siro è ancora presente un significativo gruppo di popolazione, composto principalmente da residenti italiani, che costituisce la componente storica del quartiere. Molti di essi hanno un'età superiore ai 75 anni<sup>25</sup> e risiedono

Chi abita San Siro.  
Rielaborazione degli autori. Fonte: Istat.

provenienza geografica degli abitanti

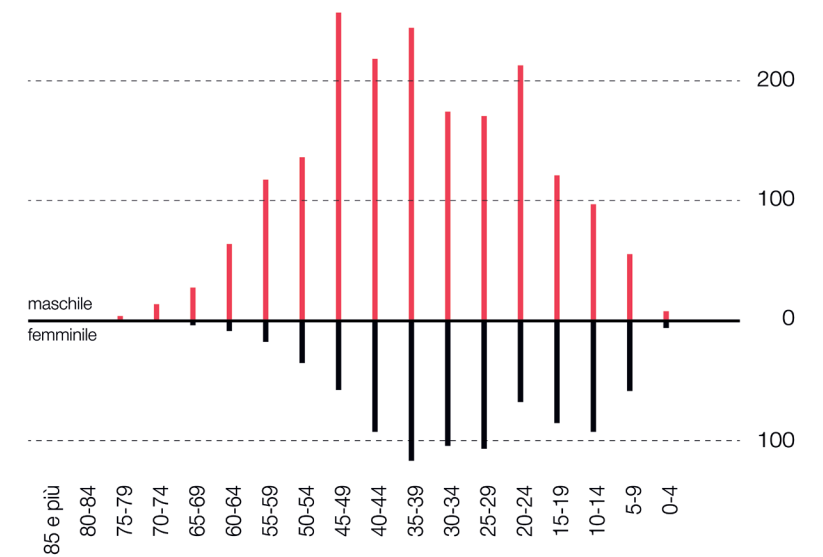
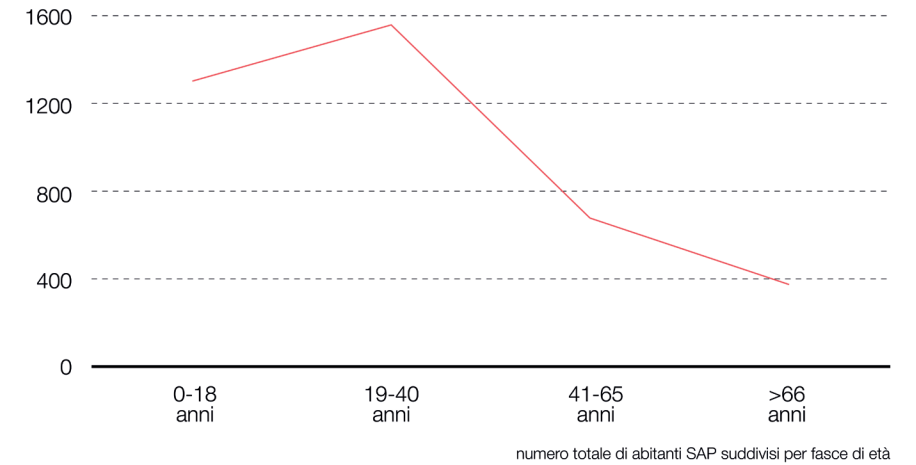


55.40 %  
cittadinanza estera

44.60 %  
cittadinanza italiana

767 abitanti  
equivalente al  
19.41 %  
ha una disabilità  
oltre il 66%

UN QUARTIERE ETEROGENEO



distribuzione maschile e femminile della comunità straniera più presente nel quartiere

	San Siro 2011	San Siro 2021	Variazioni percentuali
Popolazione totale	9.484	10.524	+11%
Cittadinanze estere	3.816 (40.2%)	5.835 (55.4%)	+53 %
Popolazione >75	1.160 (12.2%)	886 (8.4%)	-24 %
Popolazione 0-19	1.836 (19.4%)	2.671 (25.4%)	+45 %
Mononuclei	3.065 (58.1%)	3.266 (59.8%)	+7 %
Nuclei >5	240 (4.5%)	463 (8.5%)	+93 %
Occupazione totale	3.551 (59.6%)	3.900 (58%)	+10 %
Occupazione femminile	1.597 (54.1%)	1.393 (46.5%)	-13%

all'interno dello stesso alloggio da decenni. Questa fascia di popolazione, oltre a rappresentare la memoria vivente del quartiere, si configura come una significativa risorsa riguardo la partecipazione civica: numerosi residenti lavorano attivamente all'interno nel Comitato del Quartiere di San Siro, collaborando a iniziative rivolte all'intera comunità. Il nucleo storico deve, però, confrontarsi quotidianamente con una serie di criticità e con un crescente senso di vulnerabilità, fomentato sia dalla percezione di insicurezza legata al fenomeno delle occupazioni abusive, sia dalle difficoltà di relazione con gli ultimi arrivati, in maniera speciale con i cittadini di origine straniera.

A partire dagli anni Ottanta, e in particolare dall'inizio del nuovo millennio, la popolazione di San Siro ha conosciuto una profonda trasformazione, determinata dall'arrivo progressivo di cittadini di origine straniera. Questa comunità, oggi organicamente inserita nel contesto, si articola in due dimensioni: da un lato, si collocano nuclei ormai perfettamente stabilizzati sia nel territorio sia in un percorso regolare di accesso al patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, che hanno conseguito un discreto grado di integrazione lavorativa e sociale, dall'altro, gli ultimi arrivi, sono composti da persone spesso in fuga da territori segnati da crisi e conflitti, la cui presenza genera timori e diffidenze tra i residenti storici del quadrilatero. Questi nuovi abitanti si confrontano frequentemente criticità legate all'accesso ai servizi e alle politiche sociali e abitative. Le famiglie straniere, spesso numerose, provengono principalmente da paesi nordafricani<sup>26</sup>, come Marocco ed Egitto, e dall'Asia<sup>27</sup>,

(26) Mapping San Siro (acura di), (2018). *Istantanee di San Siro. Presente e futuro del quartiere.*

(27) Mapping San Siro (acura di), (2018). *Istantanee di San Siro. Presente e futuro del quartiere.*

in particolare dalle Filippine. Queste famiglie mantengono fortemente modelli patriarcali, in cui un solo componente, solitamente il padre, percepisce reddito, mentre le donne assumono ruoli domestici. Una presenza significativa di donne, proveniente dal Sud America e dall'Est Europa, spesso viene impiegata nel lavoro di badante, in alcuni casi in situazioni abitative fragili.

San Siro si delinea come un quartiere caratterizzato da una significativa complessità sociale, all'interno del quale la convivenza tra i residenti storici, i nuovi arrivati e i soggetti in condizione di generica fragilità costituiscono un tessuto urbano dinamico ma al quanto fragile. La popolazione storica italiana mantiene viva la memoria del quartiere e l'impiego attivo nella vita civica, mentre la popolazione straniera, articolata in due principali categorie, contribuisce alla definizione delle modalità di vita e di relazione del quartiere, misurandosi con criticità di integrazione e di accesso ai servizi. L'unione di queste due realtà sociali rende evidenti le difficoltà di convivenza, di inclusione e di interazione tra i relativi gruppi, generando nel quartiere importanti problematiche di carattere sociale e di qualità della vita degli spazi.

## 04.5 Micro azioni interne

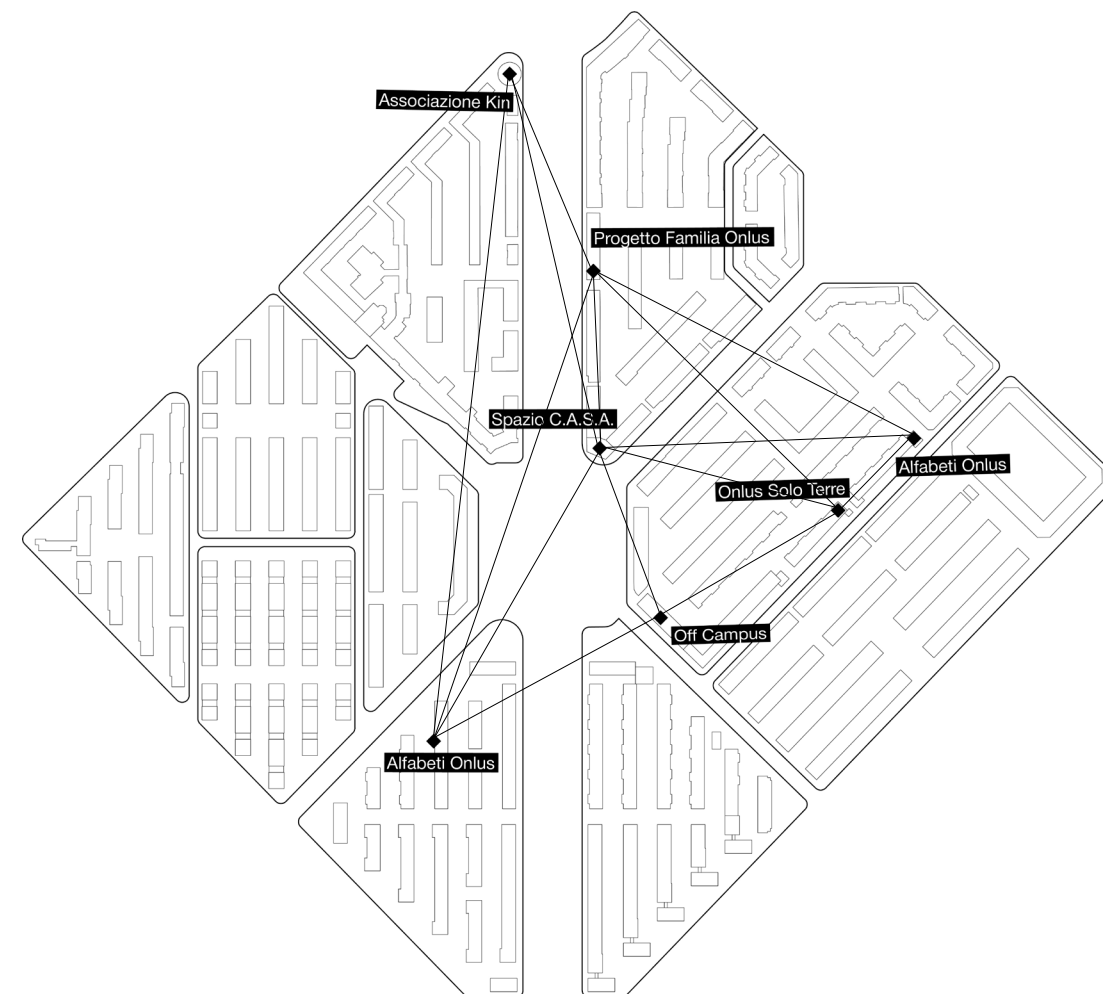
Nel quadrilatero di San Siro, parallelamente alle fragilità abitative e sociali, si manifesta un insieme vario e diffuso di pratiche locali, costituite da piccoli gesti quotidiani, iniziative comunitarie e reti di supporto. Interventi minimi, ma continui, provenienti da concrete necessità, rispondono in maniera diretta alla complessità del vivere all'interno di un quartiere periferico. Queste operazioni possono essere considerate delle micro-azioni di carattere autorganizzato, capaci di svolgere un ruolo centrale nel mantenimento di una vita pubblica ordinata. Ancora prima di rappresentare una dimensione istituzionale o politica, queste consuetudini rispondono a bisogno pratici e a necessità che i residenti provano a risolvere in autonomia sulla base delle proprie risorse. L'autorganizzazione è una forma di organizzazione che tende a svilupparsi dal basso, spesso in maniera silenziosa, con il solo obiettivo di riuscire a mantenere, anche in minima parte, la qualità e lo spazio di vita del luogo in cui si vive, nonostante le innumerevoli difficoltà.<sup>28</sup> Non esprime una risposta temporanea, ma una soluzione ben strutturata capace di risolvere determinate fragilità su territori in cui gli interventi pubblici risultano disomogenei o discontinui.

(28) Cellamare C., (2019), *Città fai-da-te. Tra antagonismo e cittadinanza. Storie di autorganizzazione urbana*. Saggine.

Il quartiere non si racconta solo attraverso i suoi spazi fisici, ma attraverso le connessioni umane che lo abitano: piccole azioni collettive che, moltiplicate, diventano la vera infrastruttura sociale.

(29) Cognetti F., Padovani L., (2018). Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa. Franco Angeli.

Nel quadrilatero di San Siro questa realtà si manifesta tramite una diversificata rete di attori, composta da comitati, associazioni e gruppi informali.<sup>29</sup> Questi soggetti lavorano su differenti livelli del territorio, ma molto spesso, si trovano a convergere i propri obiettivi sulla costruzione attiva di una presenza sul territorio, attraverso progetti educativi, sociali e azioni di aiuto. Alcuni interventi vengono sostenuti dall'amministrazione pubblica comunale, il Municipio 7, mentre altri risultano completamente autogestiti dai residenti. Oltre ad organizzare eventi nei cortili e attività volte alla protezione dei propri spazi di vita, si organizzano interventi di autogestione condominiale, nei quali ci si mobilita per la tutela, l'ordine e la manutenzione degli edifici. In moltissimi casi, si attuano pratiche spontanee incentrate su relazioni di vicinato e su una solidarietà costruita giorno dopo giorno, spesso in risposta a una mancanza di servizi. Quello che si evidenzia a San Siro è un processo continuo di ricostruzione dal basso. In mancanza di una regia unitaria, il quadrilatero si riforma nei suoi frammenti tramite gesti quotidiani, piccole coalizioni e presenze diffuse. Su questo territorio, l'autorganizzazione non è una semplice risposta all'emergenza, ma una vera risposta alle trasformazioni urbane, capaci di generare valore, significato e nuove forme di abitare.



Mappatura associazioni sul quartiere. Elaborazione degli autori.

# 05

Il progetto per il quadrilatero di San Siro prevede un intervento di rigenerazione graduale e incrementale, articolato in quattro fasi. La proposta si fonda sull'inclusione sociale, sul potenziamento della fruibilità degli spazi e sull'incremento qualitativo delle abitazioni.

- 05.0 L'area di intervento
- 05.1 Volumi sospesi
- 05.2 Continuità urbana
- 05.3 Sistemi distributivi e trasformazioni volumetriche
- 05.4 Spazio cerniera



## 05.0 L'area di intervento

L'osservazione diretta, la lettura critica di documentazione scientifica e il dialogo con i principali attori del territorio hanno consentito di costruire un quadro conoscitivo complessivo del quadrilatero di San Siro. Le analisi hanno messo in luce profonde problematiche rispetto la qualità di vita dei cittadini, derivanti da percezioni di insicurezza, che combinate a difficoltà fisiche e sociali quotidiane, hanno fornito la base per un'elaborazione di una proposta progettuale finalizzata alla valorizzazione e alla riqualificazione del contesto.

La seguente sezione traduce gli esiti della ricerca in specifiche azioni rivolte al miglioramento della qualità dello spazio urbano capaci di rafforzare il tessuto costruito e sociale. La grande e rigida frammentazione urbana, i cortili chiusi e la segregazione degli individui vengono affrontati attraverso una proposta progettuale mirata agli spazi collettivi: luoghi nei quali vengono favoriti processi di inclusione e aggregazione. Allo stesso tempo, l'abbattimento di barriere fisiche consente una maggiore facilità di accesso sia agli spazi collettivi sia alle abitazioni, riuscendo a restituire al quadrilatero una maggiore permeabilità e continuità del territorio e favorendo processi di integrazione sociale. In questa maniera, il quartiere di San Siro mira a trasformarsi in un luogo aperto, totalmente permeabile e fortemente inclusivo.

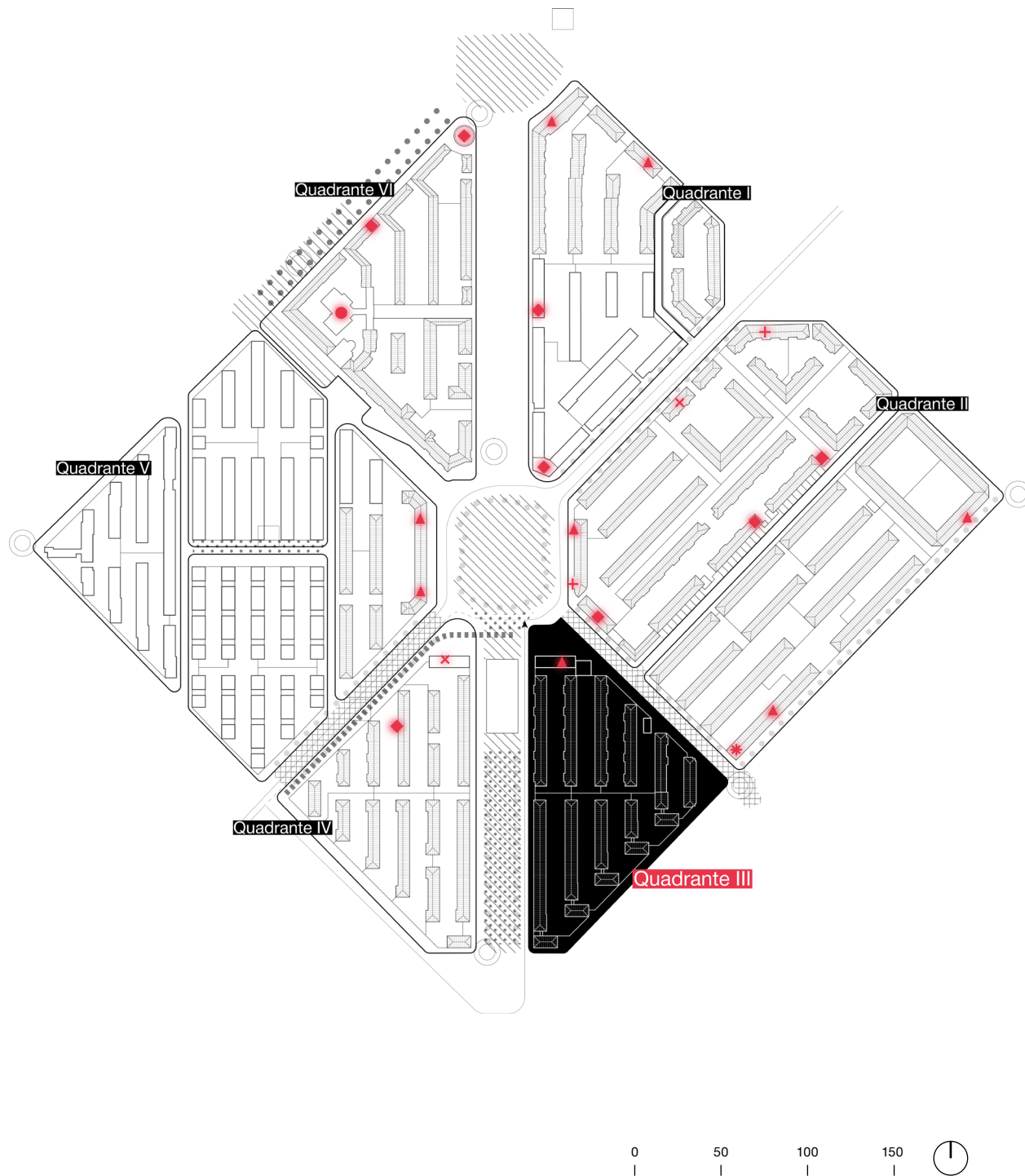
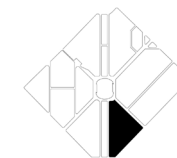


Fig. 39 - Inquadramento territoriale del quadrilatero di San Siro con l'individuazione dell'area d'intervento. Elaborazione degli autori.

La porzione di territorio individuata per lo sviluppo dell'approccio progettuale coincide con la porzione di territorio situato a sud del quadrilatero (fig. 39), denominata quadrante III e già illustrata nel capitolo "04.3 Gli spazi del quartiere". Le fonti iconografiche, presenti in quella sezione e nelle pagine successive, evidenziano il forte stato di degrado sia da un punto di vista strutturale sia in relazione ai cortili interni. Le aree comuni di quest'area risultano inutilizzate a causa di attività improprie che durante tutta l'arco della giornata ne impediscono la sua fruibilità. La percezione di insicurezza che si percepisce attraversandolo è più accentuata e singolare rispetto a tutto il resto del quartiere; queste caratteristiche rendono questo quadrante il più critico all'interno del quadrilatero, facendolo diventare un'area d'urgenza sulla quale intervenire. Successivamente, analizzando, in maniera più accurata, il grafico del quarto capitolo (fig. 38) emerge la



difficile accessibilità agli alloggi. La presenza di case poste su piani rialzati e la mancanza di rampe o ascensori rendono difficoltoso, talvolta impossibile, l'accesso alle abitazioni. Una progettazione risalente alla Seconda Guerra Mondiale, quindi precedente alle attuali normative riguardanti l'abbattimento delle barriere architettoniche, attualmente limita l'accesso alle persone con disabilità motorie. Queste criticità sono state evidenziate anche dai tecnici ALER durante l'incontro descritto nel capitolo 02.5: il loro studio ha presentato i punti di riferimento principali da cui siamo partiti per indirizzare le nostre scelte progettuali. Il progetto brevemente si fonda su diverse strategie: la costruzione di nuove abitazioni attraverso interventi di architettura parassita, la demolizione di edifici al fine di migliorare la fruibilità interna ai grandi isolati e l'inserimento di elevatori per consentire l'accesso a tutti i piani.

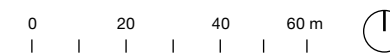
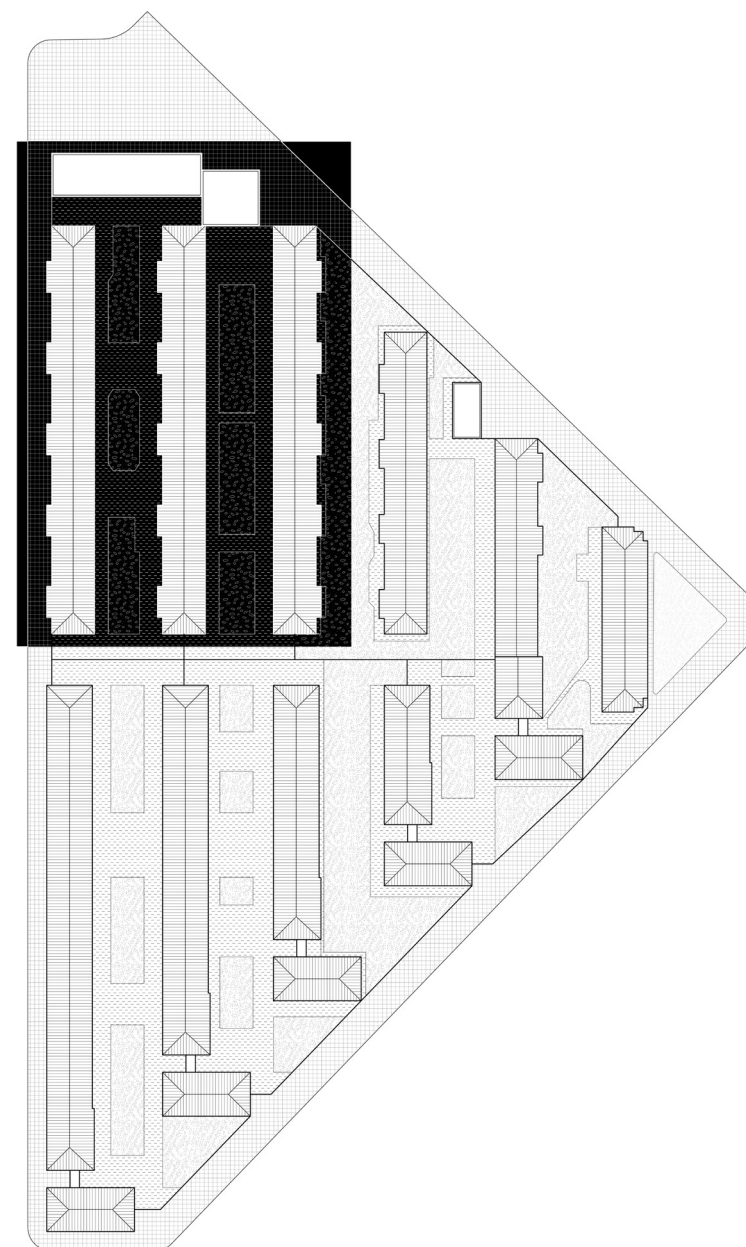


Fig. 40 - Area di intervento selezionata per un progetto a livello architettonico. Rielaborazione degli autori.



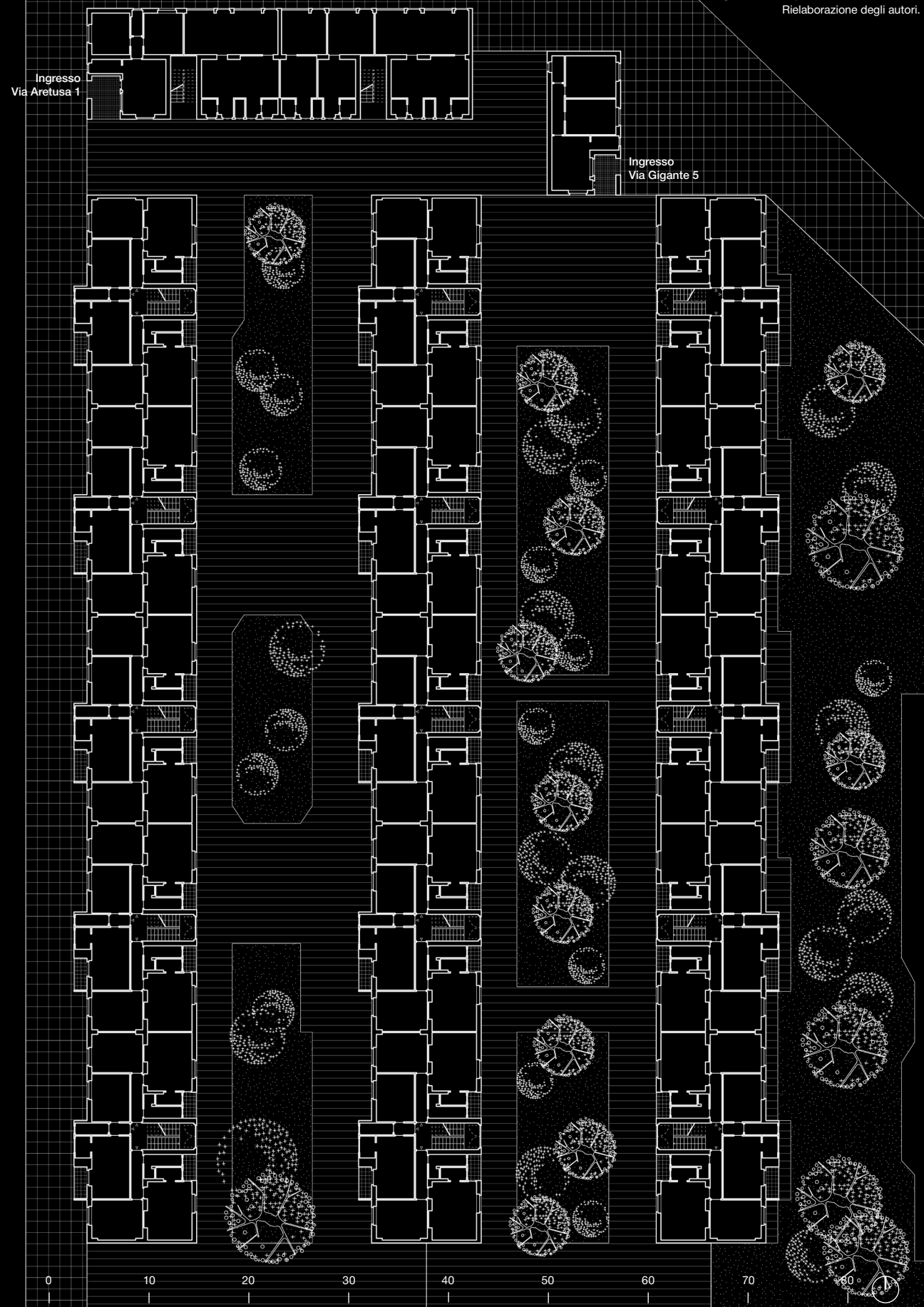
Quartiere San Siro, via Ricciarelli 24. Foto dell'archivio del Politecnico di Milano.



Quartiere San Siro, via Aretusa 1. Foto dell'archivio del Politecnico di Milano.

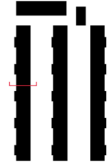
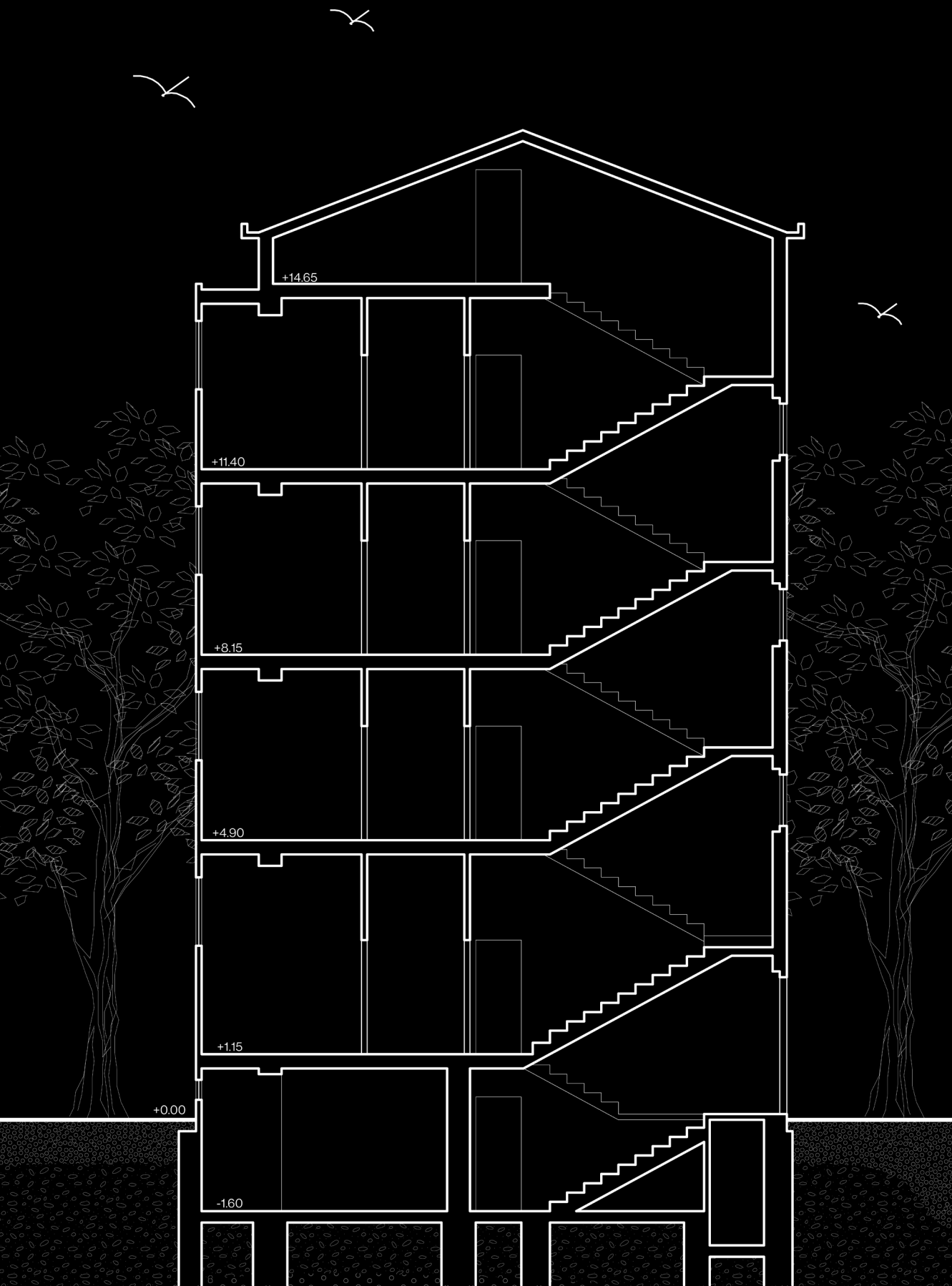


Fig. 41 - Pianta piano terra stato di fatto.  
Rielaborazione degli autori.



0 | 2.5 | 5.0 | 7.5 | 10.0 m

Fig. 42 - Sezione edificio tipo stato di fatto.  
Rielaborazione degli autori.



Quartiere San Siro, via Ricciarelli 24. Foto dell'archivio del Politecnico di Milano.





Quartiere San Siro, via Aretusa 1. Foto dell'archivio del Politecnico di Milano.



Quartiere San Siro, via Aretusa 1. Foto dell'archivio del Politecnico di Milano.

Quartiere San Siro, via Aretusa 1. Foto dell'archivio del Politecnico di Milano.



Quartiere San Siro, via Ricciarelli 24. Foto dell'archivio del Politecnico di Milano.





Quartiere San Siro, via Aretusa 1. Foto dell'archivio del Politecnico di Milano.

Lo studio e l'analisi, precedentemente svolti, hanno permesso la formazione di un intervento articolato per fasi progressive, finalizzato alla riqualificazione generale del quadrilatero di San Siro.

Uno studio preliminare cominciato nel dibattito per la costruzione del nuovo impianto sportivo e l'analisi di politiche attive nel Comune di Milano, hanno guidato il nostro processo fino alla presa di una specifica collocazione temporale. La nostra posizione si colloca in una fase temporale cruciale. Come è stato illustrato dalla Presidente e dall'assessora all'urbanistica del Municipio 7 (capitolo 02.4), entro la fine del 2026 verrà approvato un progetto di intervento per lo stadio Giuseppe Meazza e, a questa decisione, conseguirà lo stanziamento degli oneri di urbanizzazione correlati. Questi fondi, al momento destinati alla Regione Lombardia per la riqualificazione del quadrilatero di San Siro, saranno considerati all'interno della ricerca come base economica su cui sviluppare una proposta progettuale che vorremmo avanzare all'ALER, con l'obiettivo di proporre un intervento concreto su quest'area. Il processo metodologico di intervento è stato articolato in diverse fasi, al fine di garantire una chiara cantierizzazione e una razionale suddivisione degli interventi. Il progetto può svilupparsi in continuità attraverso la realizzazione sequenziale di tutti gli scenari, oppure di interrompersi qualora si ritenga raggiunto l'obiettivo prefissato.

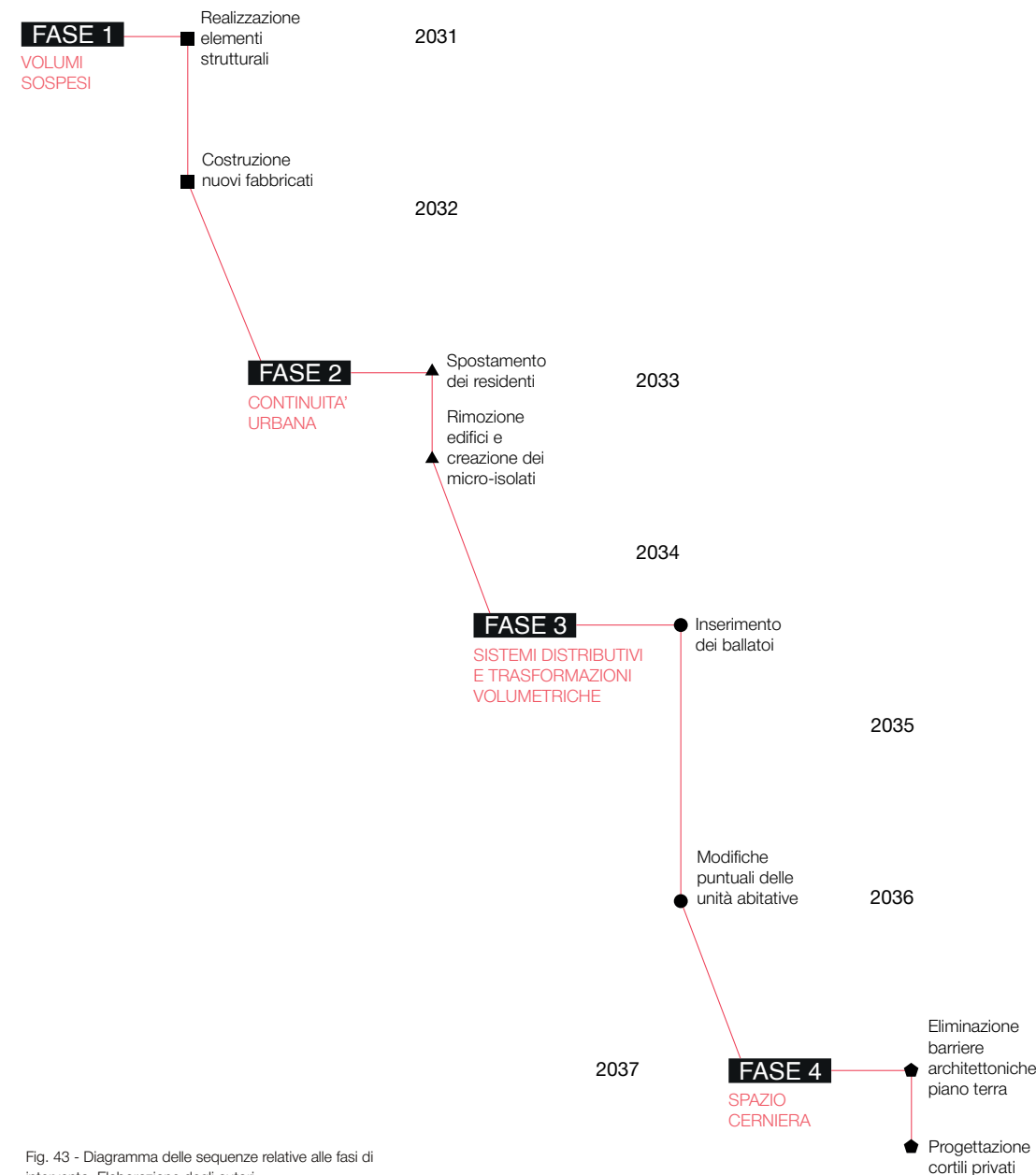


Fig. 43 - Diagramma delle sequenze relative alle fasi di intervento. Elaborazione degli autori.

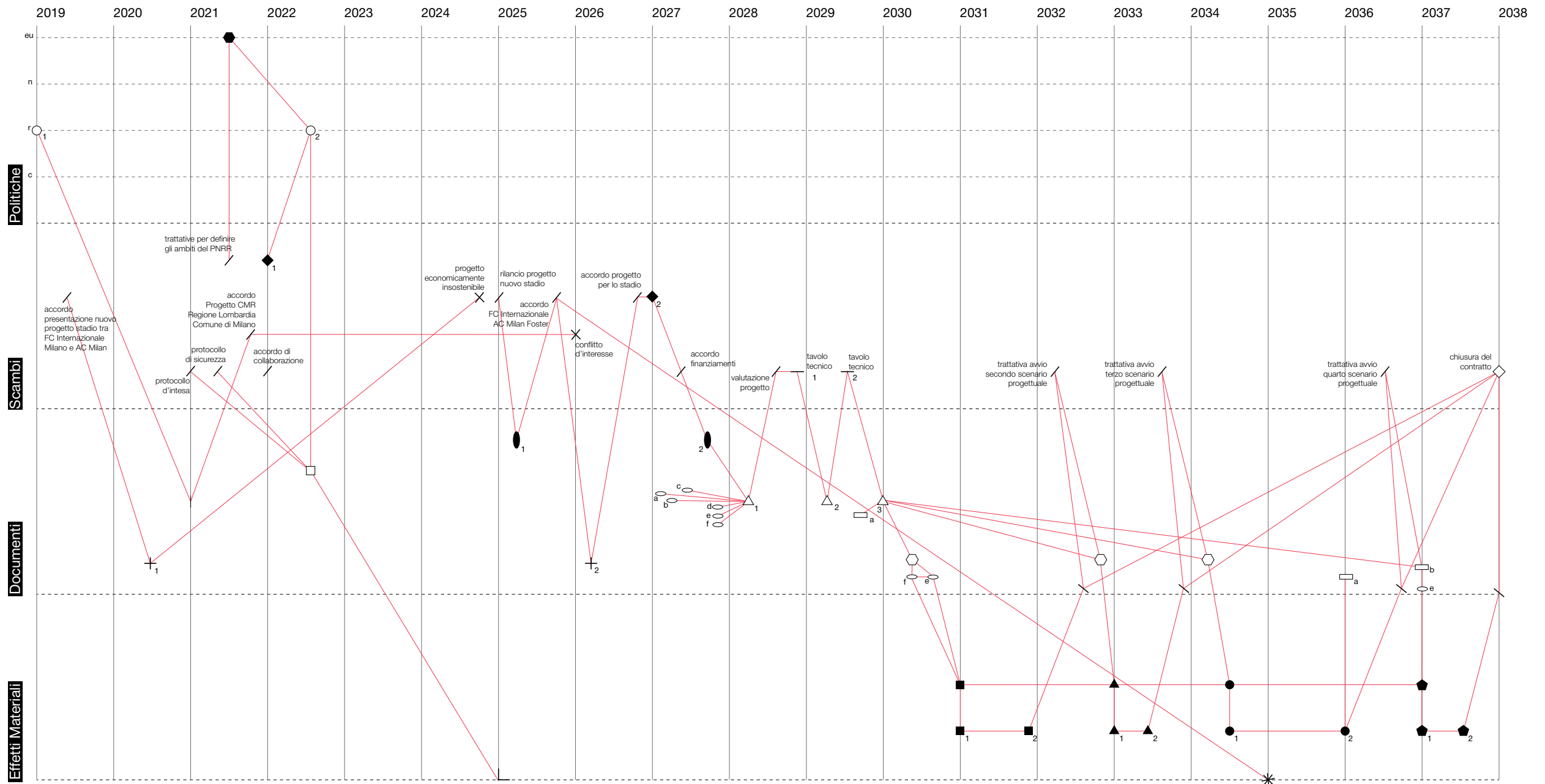


Fig. 44 - Diagramma delle relazioni e delle temporalità progettuali. Elaborazione degli autori.

**Politiche**

- Finanziamenti PNRR
- <sub>x</sub> Piani Regionali
  - 1 Milano 2030
  - 2 Piano Opere Pubbliche

**Scambi**

- / Negoziazione
- × Conflitto
- ◆<sub>x</sub> Fondi
  - 1 Fondi nazionali del PNRR
  - 2 Oneri di urbanizzazione derivanti dal progetto dello stadio
- ◇ Chiusura del contratto

- <sub>x</sub> Tavolo tecnico
  - 1 Amministrazione comunale Città metropolitana di Milano Progettisti
  - 2 Progettisti Appaltatori Subappaltatori

**Documenti**

- +<sub>x</sub> Presentazione progetto Stadio
  - 1 Studio di fattibilità per la rifunzionalizzazione dell'attuale impianto
  - 2 Consegna del progetto di Foster e Partners all'amministrazione comunale
- | Processo metodologico Studio Progetto CMR
- Progetto Pinqua San Siro
- \ Consegna dei lavori

- <sub>x</sub> Bandi di concorso
  - 1 Bando per la costruzione del nuovo stadio
  - 2 Bando per la rigenerazione del quadrilatero di San Siro
- <sub>x</sub> Elaborati tecnici
  - a Rilievi planimetrico
  - b Analisi strutturale
  - c Cronoprogramma
  - d Studio di fattibilità tecnico-economica
  - e Perizia strutturale
  - f Perizia geologica

- △<sub>x</sub> Elaborati
  - 1 Elaborato preliminare
  - 2 Elaborato definitivo
  - 3 Elaborato esecutivo
- <sub>x</sub> Documenti normativi
  - 1 Normative eliminazione barriere architettoniche
  - 2 CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)
- Permisso di costruire

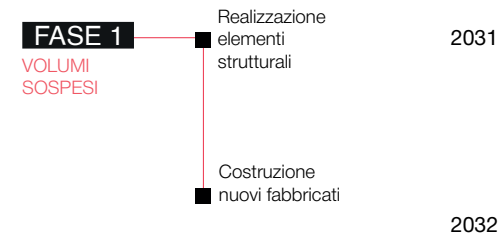
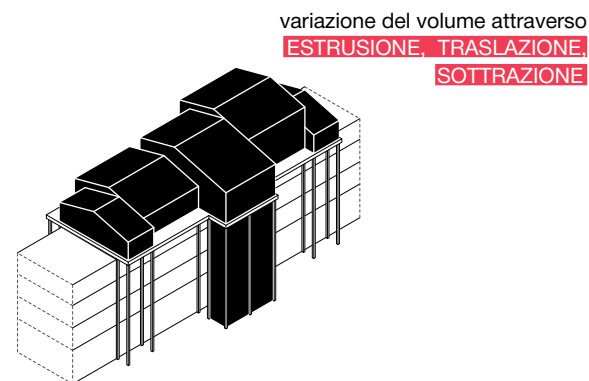
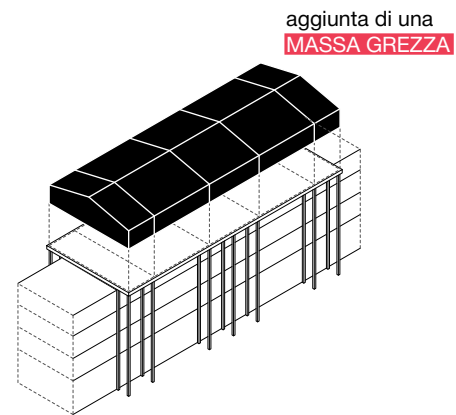
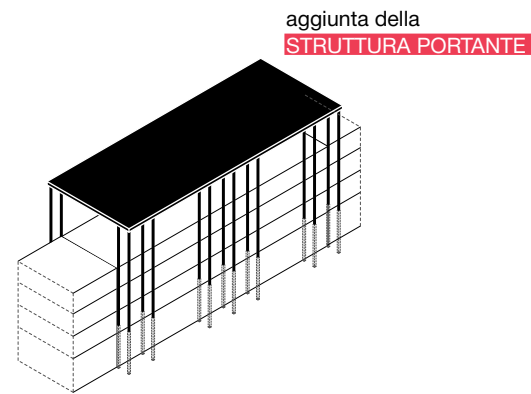
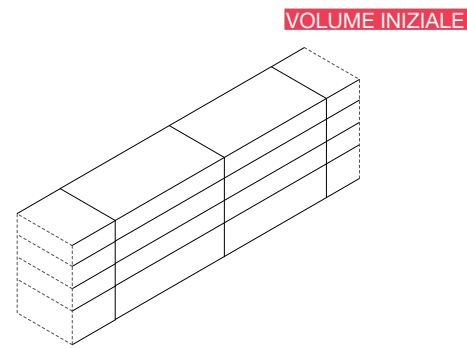
**Effetti Materiali**

- └ Inizio lavori programma Pinqua
- <sub>x</sub> Fase progettuale I
  - 1 Realizzazione elementi strutturali
  - 2 Costruzione nuovi fabbricati
- <sub>x</sub> Fase progettuale II
  - 1 Spostamento dei residenti
  - 2 Rimozione edifici e creazione dei micro-isolati
- <sub>x</sub> Fase progettuale III
  - 1 Inserimento dei ballatoi
  - 2 Modifiche puntuali delle unità abitative
- <sub>x</sub> Fase progettuale IV
  - 1 Eliminazione barriere architettoniche piano terra
  - 2 Progettazione cortili privati

## 05.1 Volumi sospesi

Il processo progettuale comincia attraverso un primo intervento che potrebbe essere realizzato all'interno di una fase corrente, senza dover richiedere interventi iniziali sul patrimonio esistente. Il primo scenario pone le basi per la successiva fase progettuale, all'interno della quale verrà previsto lo spostamento di alcuni abitanti, creando una solida base dalla quale si svilupperà l'intero processo di trasformazione del quadrilatero.

La prima fase progettuale prevede la costruzione di nuovi blocchi sopra gli edifici esistenti. Questi nuovi volumi ospiteranno sia funzioni strettamente residenziali sia spazi destinati a favorire e migliorare le relazioni pubbliche dei residenti. Questi volumi saranno accessibili attraverso l'inserimento di nuovi blocchi scale esterni e posizionati su una struttura indipendente in acciaio, concepita per auto sorreggersi senza entrare in contatto con il fabbricato sottostante che, risalente alla prima metà del Novecento, presenta numerose criticità dal punto di vista strutturale. L'impiego dell'architettura parassita diviene, in questa maniera, uno strumento capace di tutelare la struttura originaria, innestandosi nella sua sommità e attivando dinamiche di rigenerazione e trasformazione incrementale del contesto urbano. Questa metodologia di progetto



permetterebbe non solo di incrementare il numero degli alloggi senza occupare ulteriore suolo, ma anche di trovare soluzioni alternative di densificazione urbana. L'obiettivo è quello di rispondere all'esigenza abitativa attraverso l'inserimento di nuove unità, integrandole con nuovi spazi comunitari capaci di favorire l'aggregazione e accrescere il senso di appartenenza dei residenti. In questo modo, si cerca di promuovere delle nuove dinamiche collettive valorizzando le relazioni sociali del contesto.

Al fine di concretizzare questa ipotesi progettuale, risulta fondamentale definire il ruolo e la configurazione della struttura capace di sostenere i nuovi volumi. La progettazione dell'impianto viene approfondita e presentata attraverso il concept (fig. 45) e l'esplosione strutturale (fig. 46), i quali ne evidenziano le logiche costruttive e i principi compositivi. Come già precedentemente è stato sottolineato, la struttura è generata tramite un sistema autonomo rispetto l'edificio esistente e si costituisce di coppie di pilastri posti lateralmente, progettati con lo scopo di minimizzare il loro ingombro sul suolo e garantire un'equilibrata distribuzione dei carichi. Sulla loro sommità si imposta un grande solaio sul quale si poseranno i volumi soprastanti. L'elemento orizzontale assume contemporaneamente sia un ruolo strutturale sia

Fig. 45 - Sviluppo concept progettuale. Elaborazione degli autori.

una funzione generativa, in quanto rappresenta la base sulla quale prenderà forma l'intervento. Al di sopra di esso si collocherà un blocco compatto che, attraverso un processo di estrusione, traslazione e sottrazione, viene progressivamente elaborato e adattato alle necessità spaziali e funzionali. Questi movimenti, all'interno del processo, assumono una funzione fondamentale: l'estrusione rappresenta la formazione di nuove altezze e quindi di maggiori superfici, la traslazione indica la differenziazione dei fronti e la creazione di nuove aperture, mentre sottrarre significa svuotare determinati elementi del blocco per riuscire a ricavare dei vuoti, dei terrazzi e degli spazi di relazione.

Se il procedimento fosse osservato da un punto di vista ideologico, si riuscirebbe a notare come l'approccio si fondi su un principio di crescita incrementale: un processo capace non soltanto di introdurre trasformazioni materiali nel quartiere ma anche di innescare rinnovamenti progressivi. La forma finale non è quindi la conseguenza di un gesto formale privo di giustificazioni, ma il risultato di un equilibrio capace di unire vincoli esistenti, obiettivi sociali e necessità tecniche.

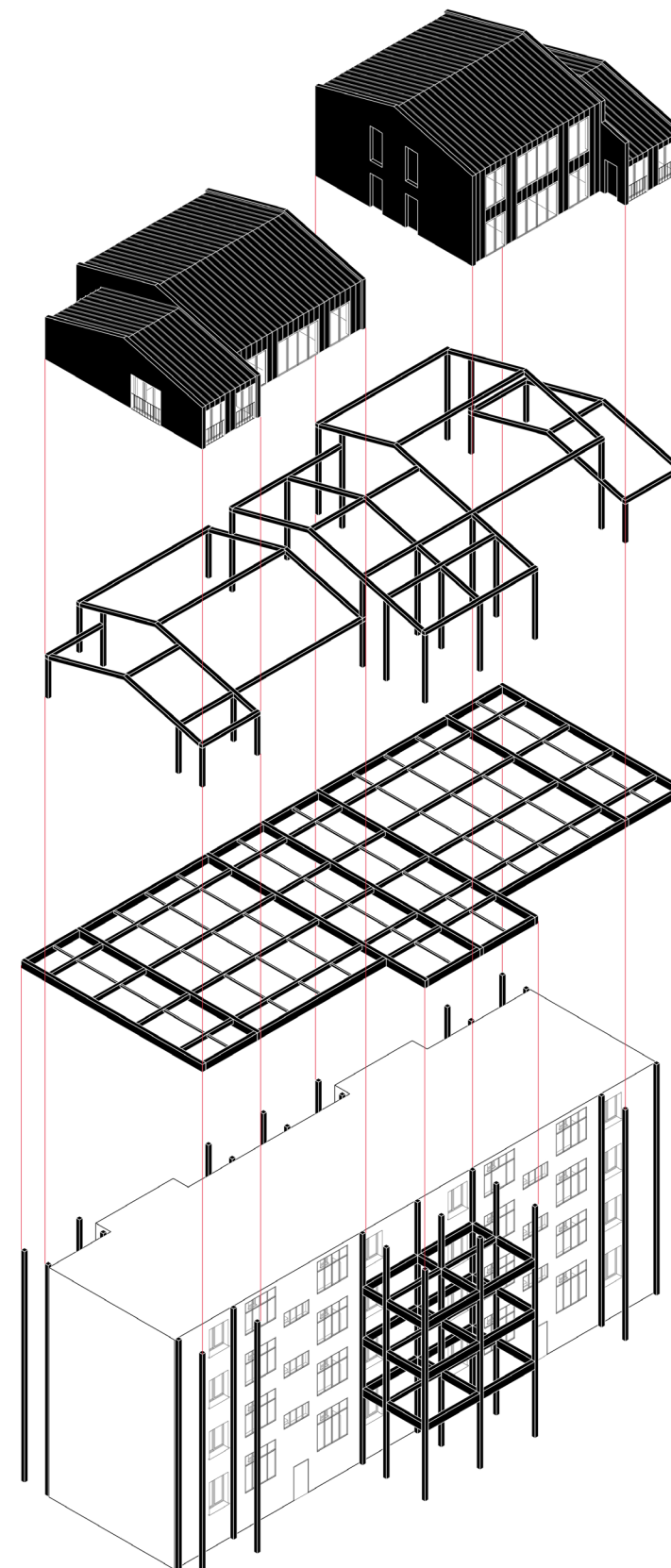


Fig. 46 - Esploso strutturale. Elaborazione degli autori.

Successivamente allo studio del sistema strutturale, la progettazione dell'intervento si è incentrata sulla distribuzione e sulla scelta delle tipologie di funzioni da inserire all'interno dei nuovi volumi. Le categorie identificate sono le residenze, le serre e gli spazi comuni, tutte pensate come componenti integranti e complementari alle necessità del contesto (fig. 47). La loro distribuzione è stata specificamente individuata all'interno del territorio in funzione delle fasi progettuali che si costituiranno nella fase successiva.

Il secondo scenario, infatti, prevede la divisione del triangolo di intervento in micro-isolati, con lo scopo di incrementare la permeabilità e la formazione di spazi urbani maggiormente accessibili. Sulla base di questa futura trasformazione, per ogni micro-isolato è stato inserito ciascuna specifica funzione in maniera tale da garantire un perfetto equilibrio in ogni nuova porzione di territorio. In questa maniera, attraverso questa prima fase di intervento, le nuove funzioni si integreranno armonicamente con le prossime strategie progettuali.

Il primo scenario prevede la costruzione del:

14%  
spazi comuni e collettivi aperti

38%  
serre e spazi comuni al chiuso

48%  
residenze

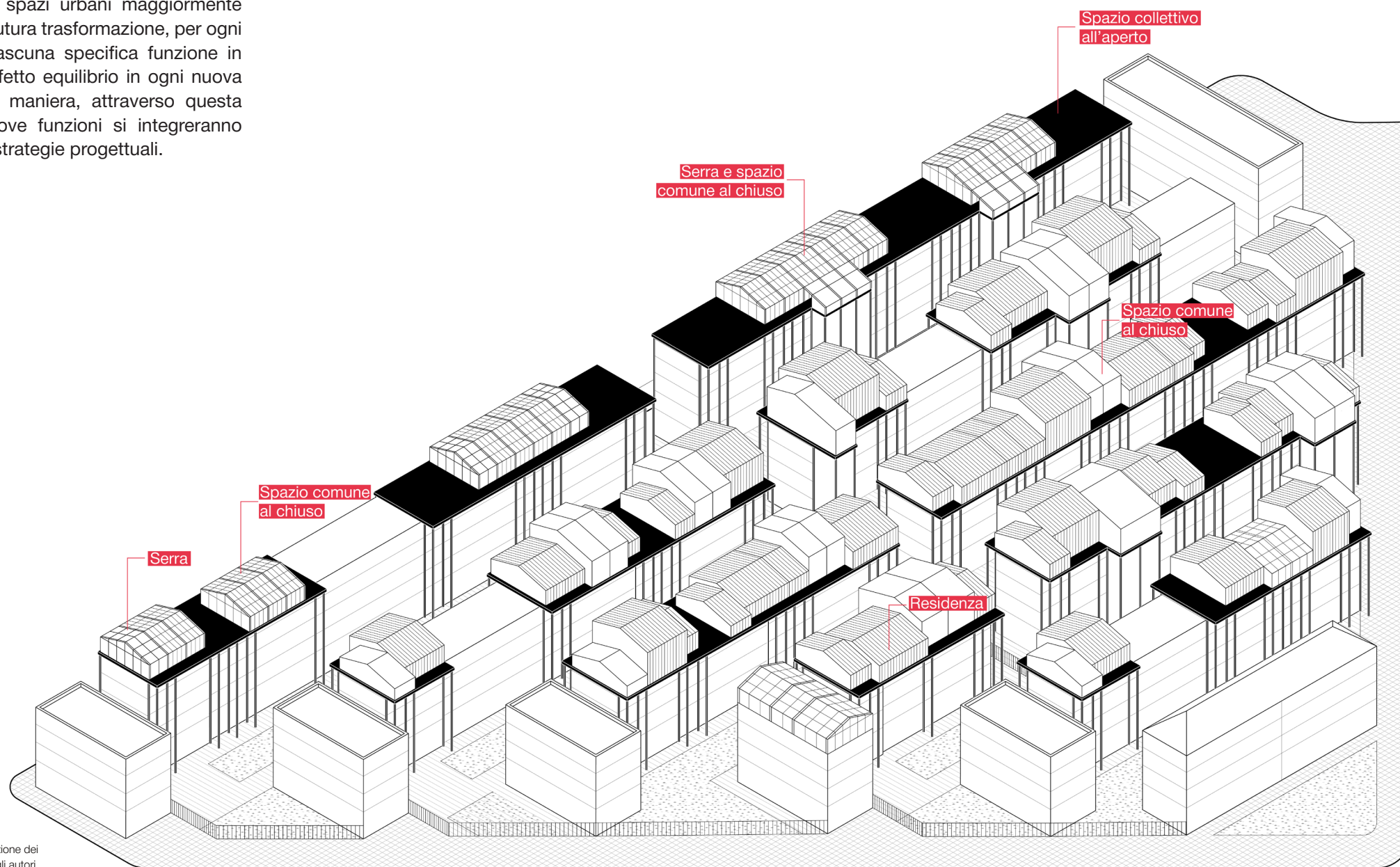


Fig. 47 - Assonometria dell'area di progetto con individuazione dei nuovi corpi di fabbrica e relative funzioni. Elaborazione degli autori.

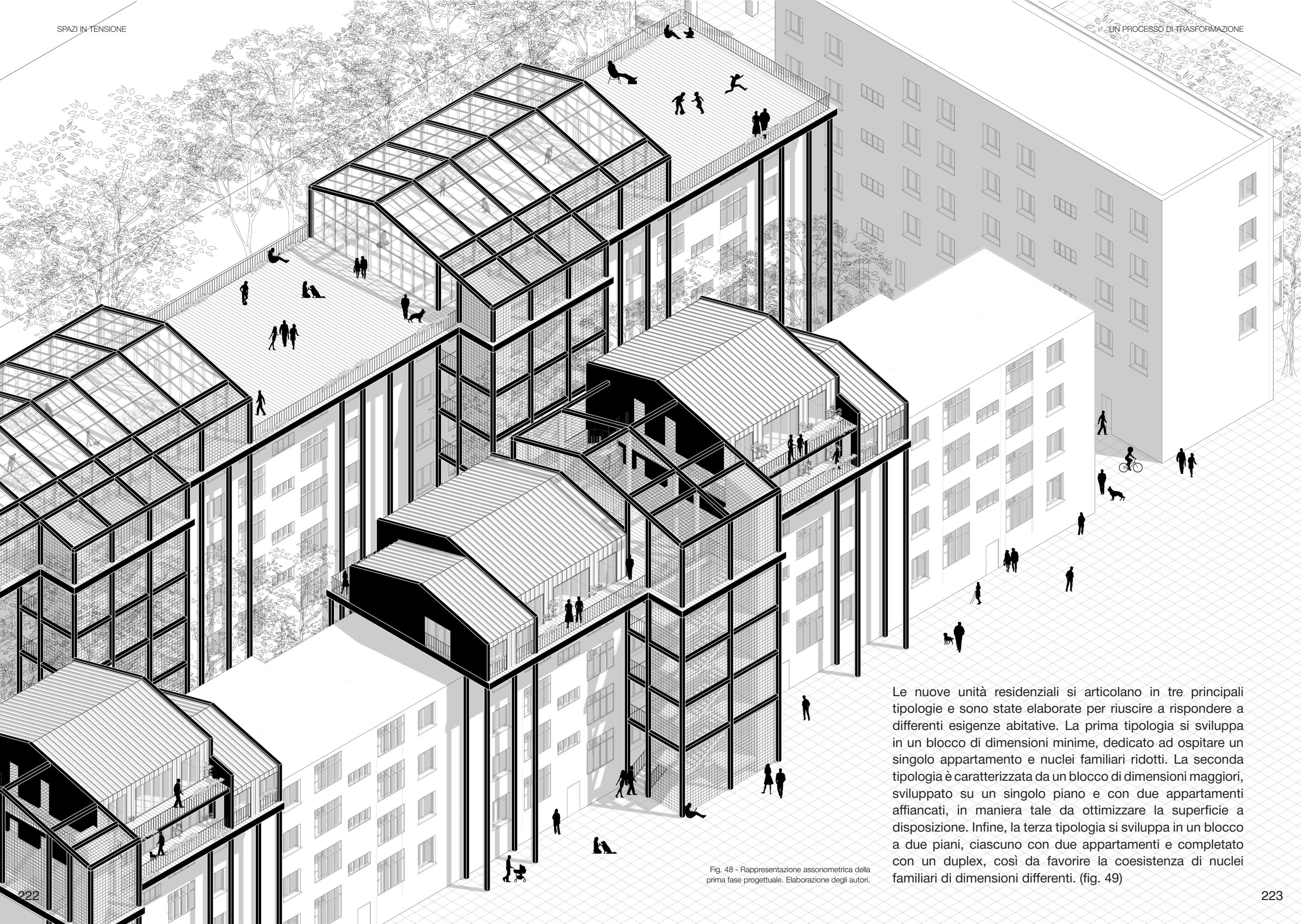


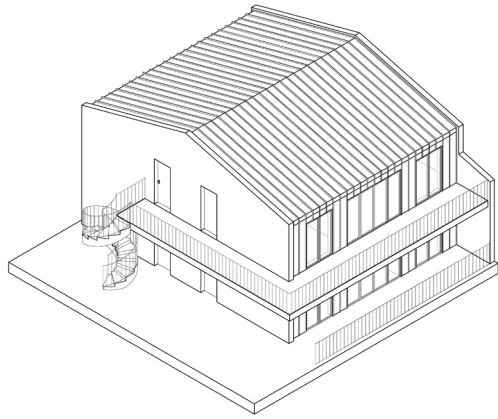
Fig. 48 - Rappresentazione assonometrica della prima fase progettuale. Elaborazione degli autori.

Le nuove unità residenziali si articolano in tre principali tipologie e sono state elaborate per riuscire a rispondere a differenti esigenze abitative. La prima tipologia si sviluppa in un blocco di dimensioni minime, dedicato ad ospitare un singolo appartamento e nuclei familiari ridotti. La seconda tipologia è caratterizzata da un blocco di dimensioni maggiori, sviluppato su un singolo piano e con due appartamenti affiancati, in maniera tale da ottimizzare la superficie a disposizione. Infine, la terza tipologia si sviluppa in un blocco a due piani, ciascuno con due appartamenti e completato con un duplex, così da favorire la coesistenza di nuclei familiari di dimensioni differenti. (fig. 49)

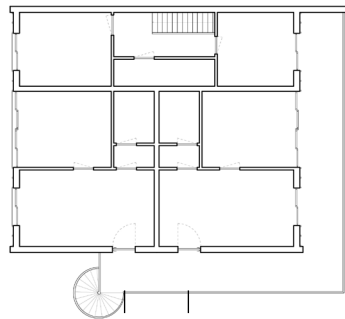
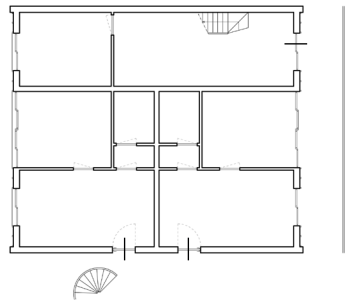


**Tipologia abitativa A**

210 mq

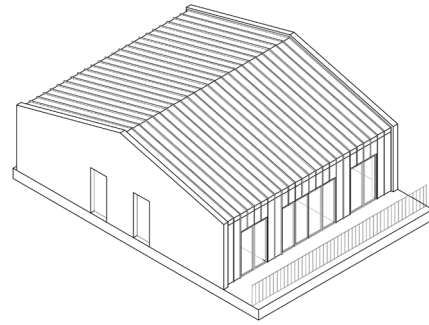


Blocco contenente:  
4 appartamenti da 37,5 mq  
1 appartamento duplex da 60 mq

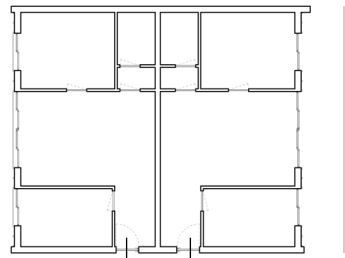


**Tipologia abitativa B**

105 mq

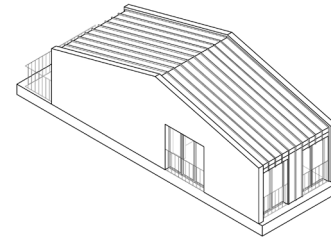


Blocco contenente:  
2 appartamenti da 52,5 mq

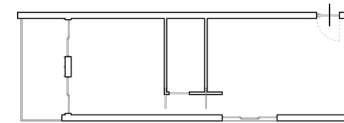


**Tipologia abitativa C**

48 mq

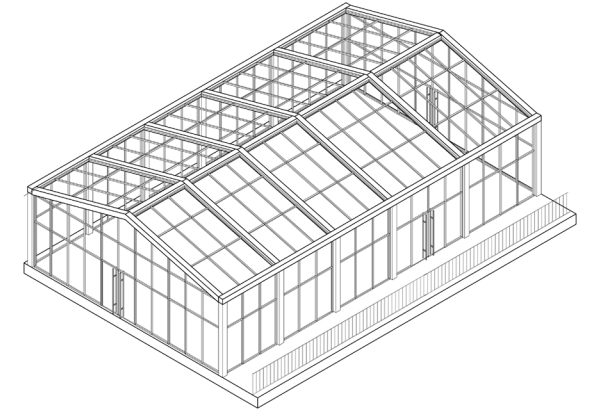


Blocco contenente:  
1 appartamento da 48 mq



**Spazio comune / Serra**

250-350 mq



Blocco contenente:  
spazi ad uso collettivo

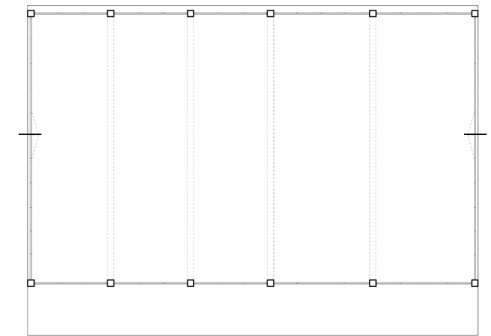


Fig. 49 - Assonometria. Elaborazione degli autori.

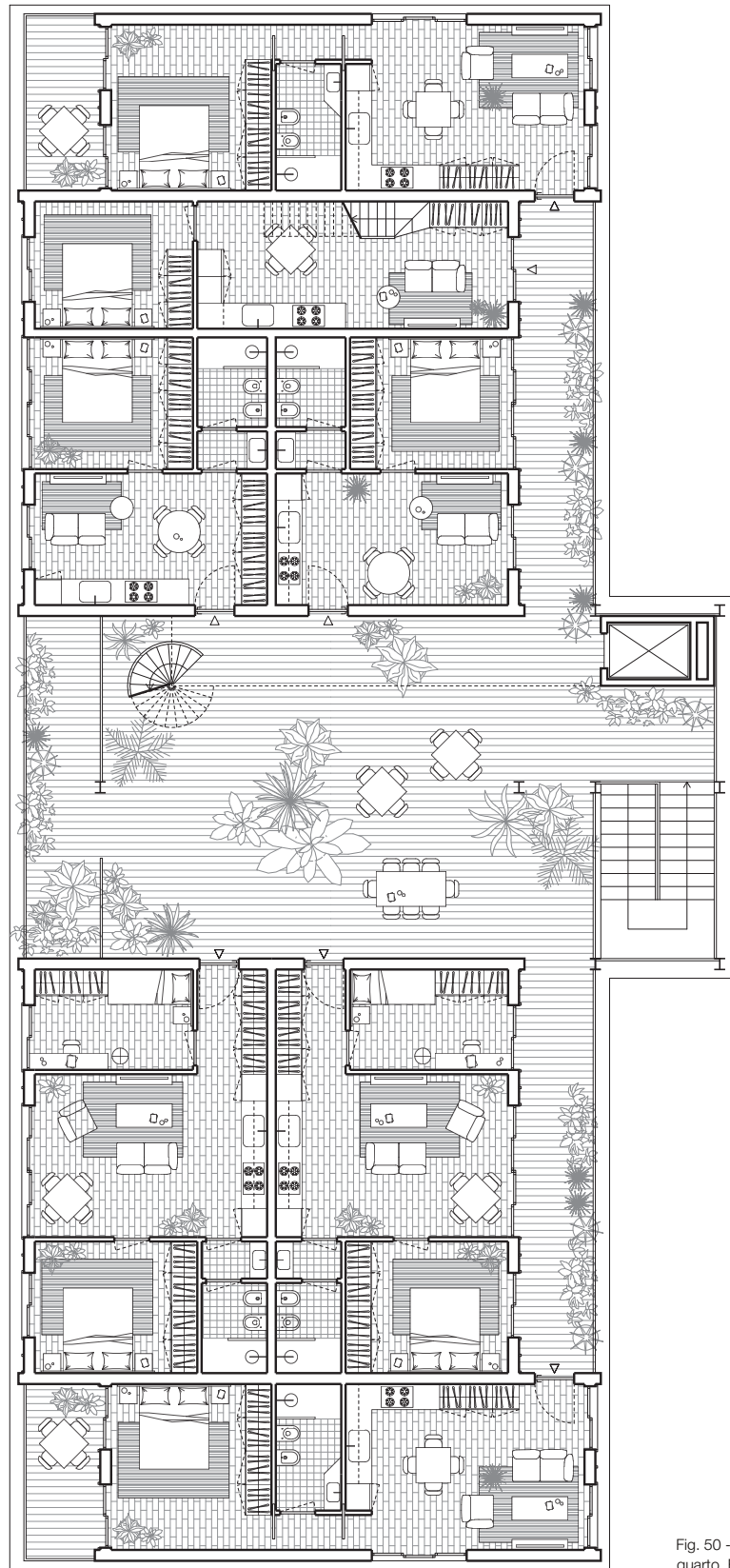


Fig. 50 - Pianta di progetto piano quarto. Elaborazione degli autori.

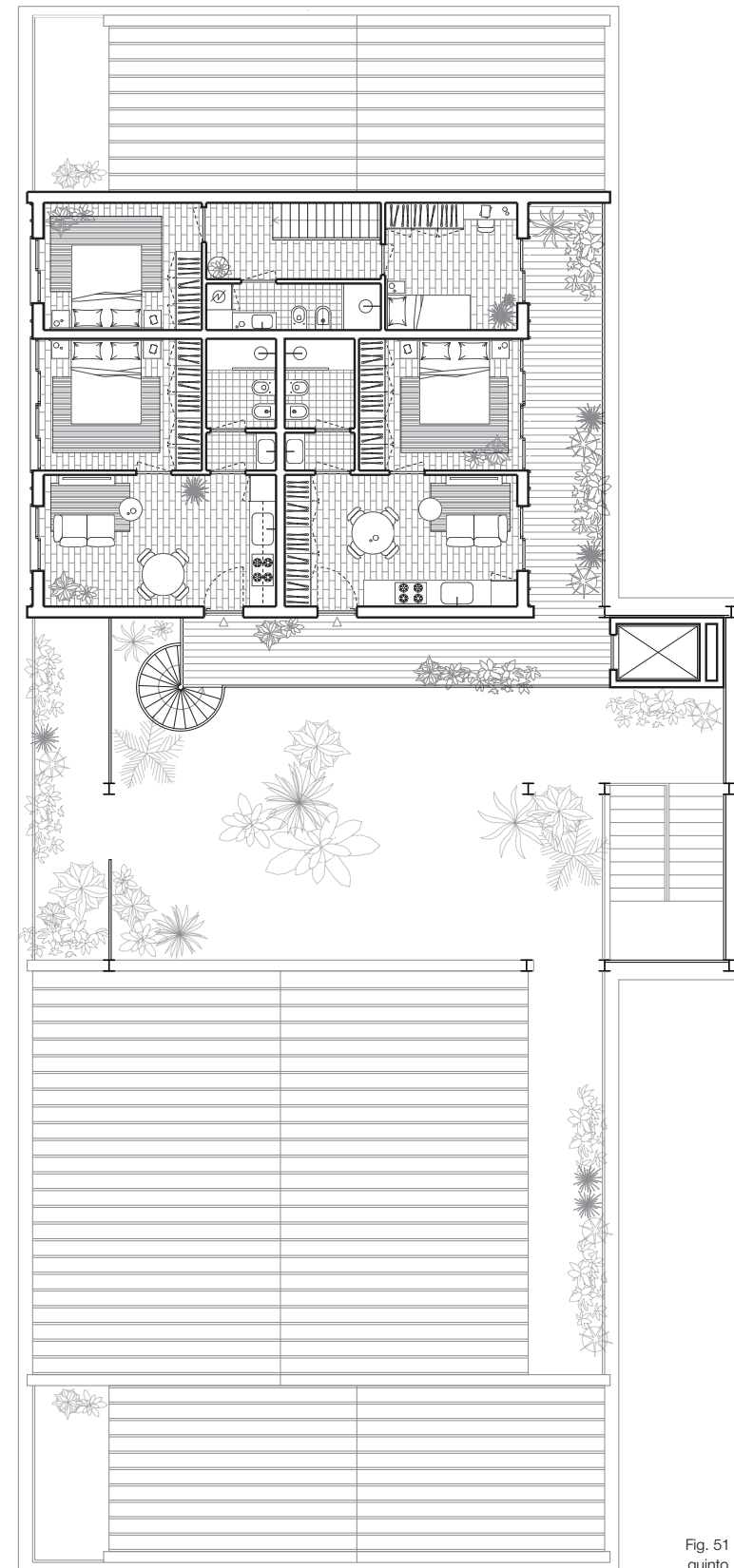


Fig. 51 - Pianta di progetto piano quinto. Elaborazione degli autori.

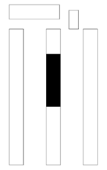
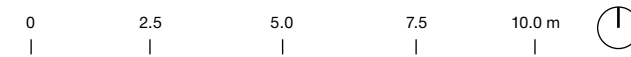
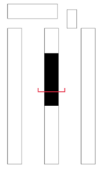
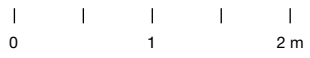


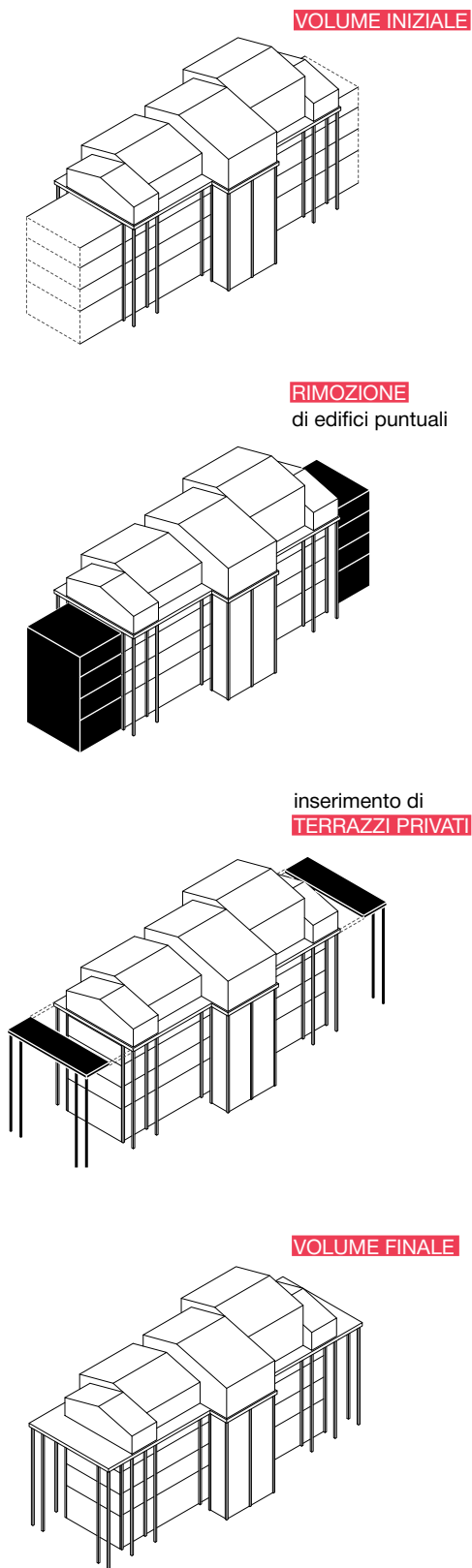
Fig. 52 - Sezione del nuovo volume di progetto. Elaborazione degli autori.



## 05.2 Continuità urbana

La seconda fase progettuale si sviluppa attraverso la preliminare demolizione di specifici edifici esistenti all'interno del triangolo di intervento, operazione necessaria per potenziare la fruibilità interna degli isolati e per creare nuove strade urbane. Tale approccio prevede, come primo passo, lo spostamento dei cittadini nelle nuove unità residenziali realizzate precedentemente, assicurando una continuità abitativa e una minimizzazione dei disagi. La demolizione dei fabbricati comporta un'organizzazione del territorio in micro-isolati, ciascuno caratterizzato da specifiche funzioni e spazi collettivi, capaci di rafforzare la socialità e l'identità comunitaria. Tramite la rimozione degli edifici viene consentita l'apertura di nuovi percorsi pubblici, la creazione di nuovi terrazzi e spazi sopraelevati destinati a formare luoghi di aggregazione per gli abitanti e potenziare la qualità generale dello spazio urbano. In questo secondo scenario le scelte progettuali e le strategie concettuali della fase precedente vengono trasformate concretamente sul tessuto urbano, riuscendo a generare equilibri tra i blocchi residenziali e comuni.

La rimozione selettiva di alcuni fabbricati, in alcuni casi, comporta la creazione di terrazzi nei nuovi fabbricati (fig. 53). Nelle successive fasi, l'attuale demolizione, consentirà di



ampliare in maniera progressiva anche le unità abitative degli alloggi esistenti permettendo la creazione di una continuità compositiva rispetto la costruzione precedente dei nuovi volumi.

La decisione di procedere verso la demolizione di alcuni fabbricati esistenti nasce dall'analisi effettuata sulle caratteristiche morfologiche e funzionali del quartiere (capitolo 04.3.1), tramite il quale si contraddistingue una marcata frammentazione causata dalla presenza di grandi isolati. Questa tipologia di conformazione favorisce la creazione di cortili ciechi e poco fruibili, facilitando la formazione di fenomeni segregativi e una scarsa interazione tra i residenti. L'intervento, in questo modo, consente la creazione di una continuità con il tessuto circostante, la formazione di spazi collettivi ampi e organizzati e il miglioramento della permeabilità. Una maggiore apertura e qualità degli spazi comuni e una maggiore cura dei cortili contribuisce ulteriormente alla riduzione dei processi di isolamento interno, incentivando dinamiche di incontro e di conoscenza tra i residenti del quadrilatero.

La rimozione degli edifici presenti sul territorio risulta essere la conseguente risposta a due logiche complementari. Se da un lato, alcuni edifici vengono demoliti per garantire una

Fig. 53 - Sviluppo concept progettuale. Elaborazione degli autori.

piena fruibilità del triangolo, altre rimozioni vengono previste all'interno dei micro-isolati, con l'obiettivo di potenziarne l'accessibilità e la qualità spaziale (fig. 55). Tramite questa metodologia la riorganizzazione del tessuto urbano non assicura unicamente un'efficace connessione con il contesto circostante, ma favorisce anche rafforzamento e un maggiore utilizzo dei cortili.

In questa maniera il processo di demolizione non risulta essere un atto distruttivo fine a stesso, ma un'operazione progettuale cruciale, mirata alla rigenerazione del quartiere al fine di consolidarne la coesione sociale.

Il secondo scenario prevede la demolizione del: **9.5%** dei blocchi residenziali

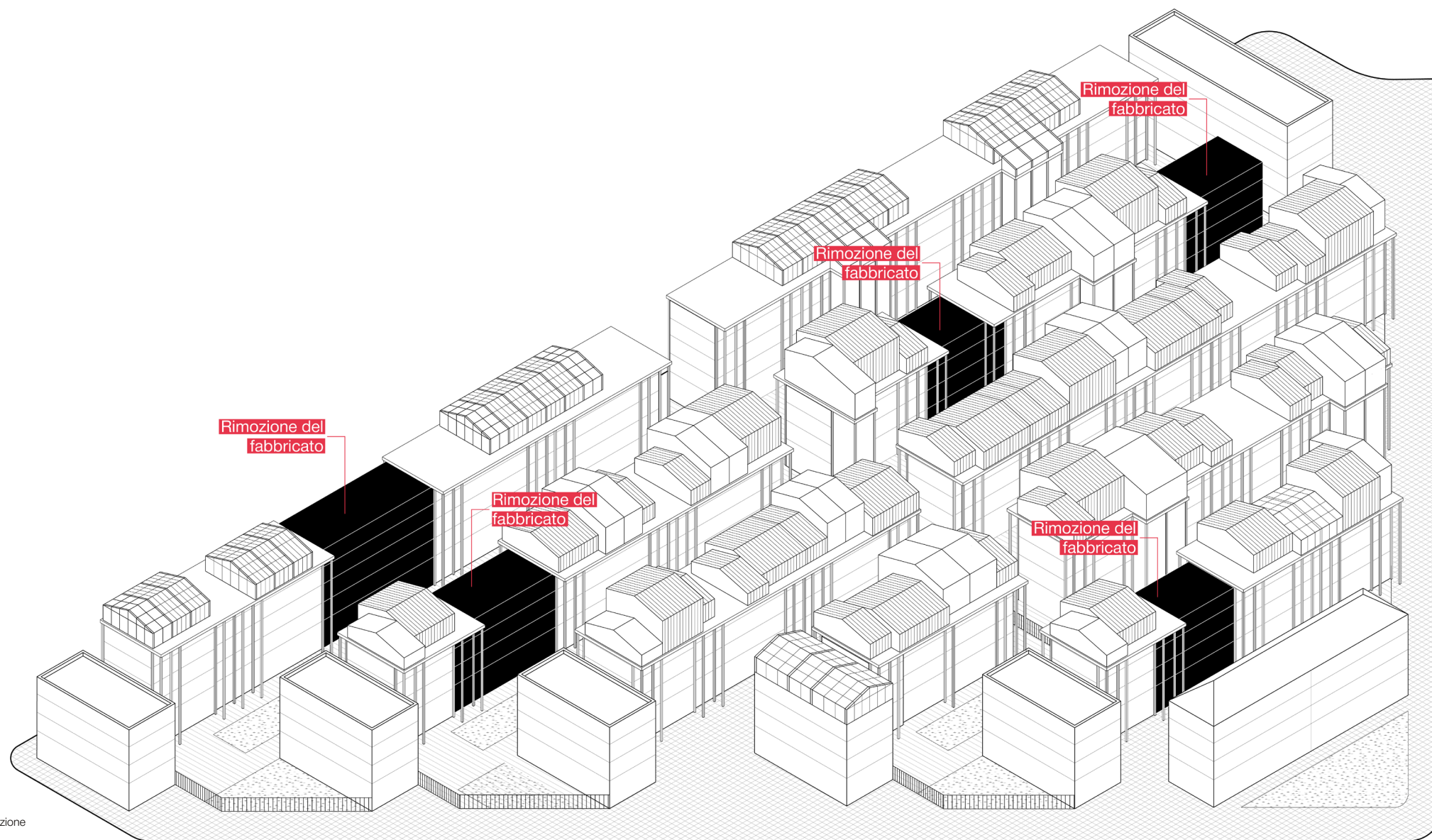


Fig. 54 - Assonometria dell'area di progetto con individuazione dei fabbricati da demolire. Elaborazione degli autori.

La nuova rete di percorsi pubblici interni si rende possibile non solo attraverso la demolizione voluta di specifici edifici, ma anche tramite la rimozione di pezzi di cancellata perimetrale. Tramite l'eliminazione della recinzione viene definito un sistema di connessione caratterizzato da un asse principale posizionato trasversalmente rispetto il triangolo, a cui si innestano due percorsi longitudinali capaci di fornire una maggiore accessibilità agli spazi interni dell'isolato.

Tramite questa metodologia di intervento, il triangolo diviene totalmente attraversabile e fruibile, trasformandosi in parte integrante del tessuto urbano circostante. L'apertura, come già evidenziato prima, non migliora e amplia esclusivamente la mobilità pedonale del territorio, ma favorisce la percezione di continuità e inclusione, minimizzando la frammentazione e agevolando le dinamiche di socialità tra gli abitanti.

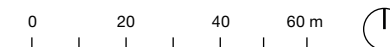
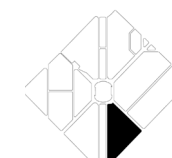


Fig. 55 - Planimetria nuovi flussi interni all'isolato. Elaborazione degli autori.

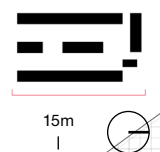
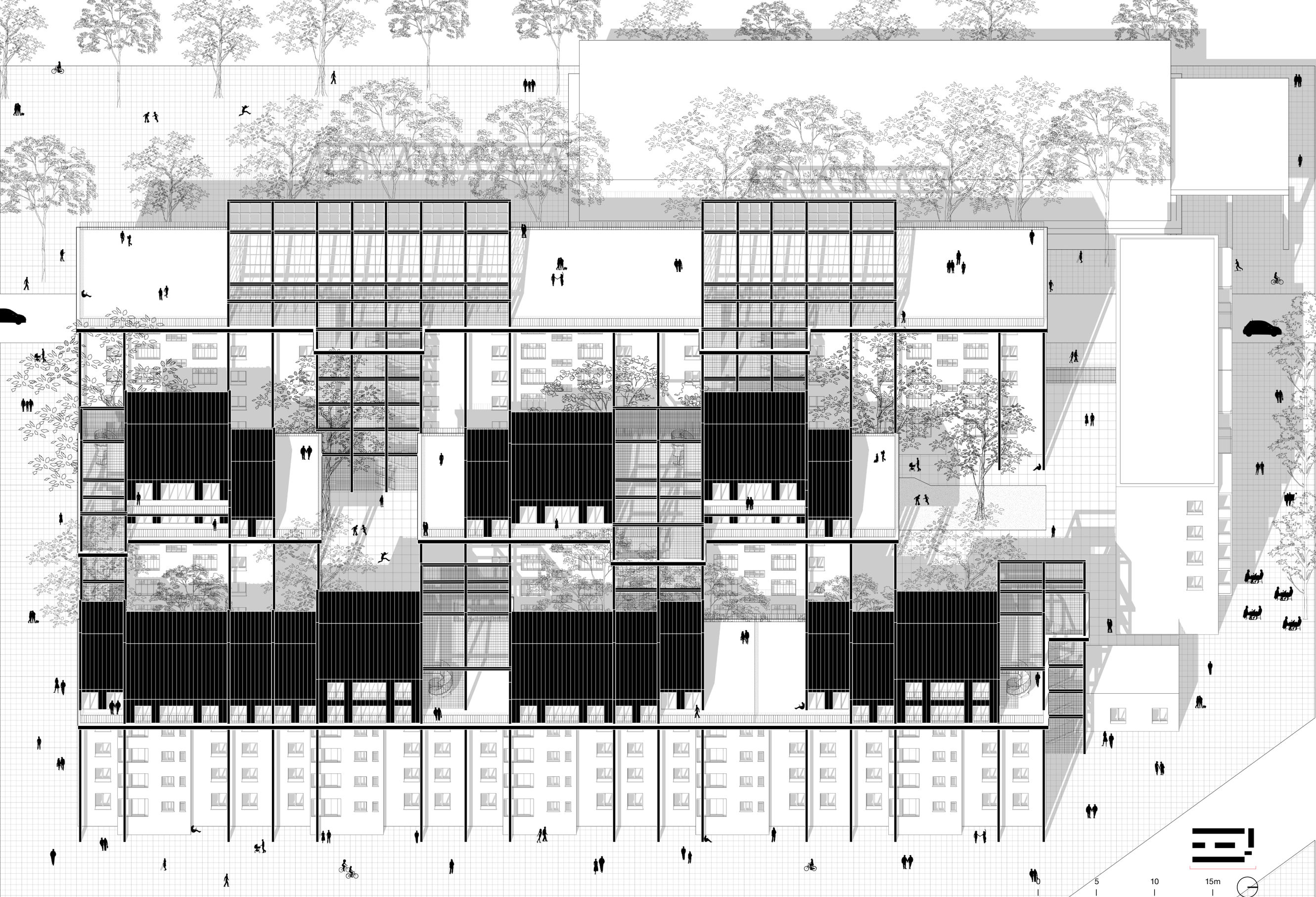


Fig. 56 - Rappresentazione assometrica della seconda fase progettuale. Elaborazione degli autori.

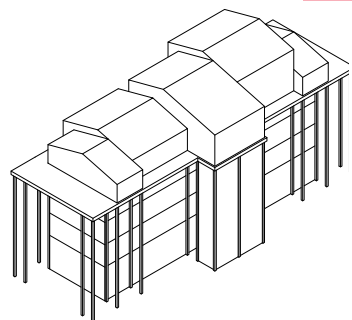


### 05.3 Sistemi distributivi e trasformazioni volumetriche

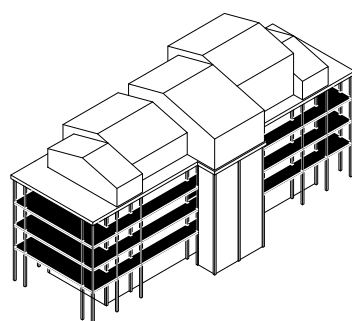
Il terzo scenario presenta una significativa fase di intervento sia da un punto di vista spaziale sia da quello distributivo: la costruzione di nuovi ballatoi. Questi elementi non raffigurano soltanto un elemento tecnico di accesso, ma anche un dispositivo architettonico in grado di ridisegnare le modalità di relazione tra i residenti e lo spazio comune. Questi non assumono però una semplice funzione distributiva, ma acquisiscono un valore collettivo capace di ridisegnare la qualità dell'abitare. La loro realizzazione consente di oltrepassare una delle criticità principali del quadrilatero, ovvero la mancanza di una semplice e agevole accessibilità alle unità abitative. I ballatoi, infatti, tramite il collegamento con i blocchi scale e con l'ascensore, attuati nel primo scenario, permettono la realizzazione di un sistema distributivo verticale e orizzontale maggiormente efficiente. Tramite la loro costruzione viene migliorato il sistema di accesso all'intero edificio, permettendo una facile fruizione agli alloggi anche a chi, purtroppo, possiede problematiche motorie.

Attraverso il loro inserimento viene effettuata una minima riorganizzazione interna degli appartamenti: i vani scala originari vengono rimossi, in quanto non più necessari dopo la realizzazione del nuovo sistema di distribuzione, e modificati

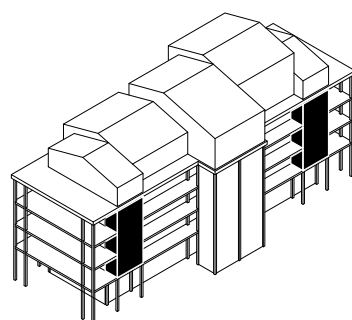
**VOLUME INIZIALE**



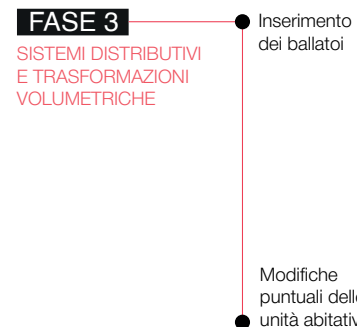
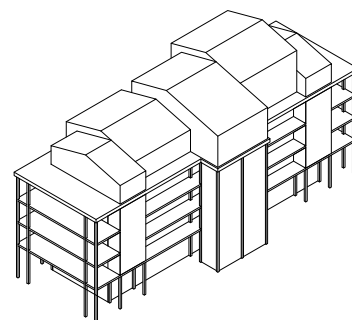
inserimento di  
**CONNESSIONI ORIZZONTALI**



inserimento di chiusure verticali per  
**AMPLIAMENTO ALLOGGI**



**VOLUME FINALE**



in superfici interne che si convertono in spazi abitativi. Questo approccio ha consentito il miglioramento dello spazio privato e ha garantito lo sviluppo di una nuova logica di accesso all'abitazione: l'ingresso avviene esclusivamente dal ballatoio (fig. 57).

Le unità abitative esistenti subiscono, in alcuni casi, un ampliamento attraverso l'estensione della facciata sullo spazio occupato dai ballatoi. Attraverso questa metodologia, l'incremento non viene concepito come un'aggiunta estranea, ma come una spontanea proiezione della nuova volumetria che viene inserita sulla sommità del fabbricato. Nel momento in cui i blocchi superiori risultano perimetrali al cornicione della copertura, la superficie dell'alloggio viene incrementata verso l'esterno, consolidando la coerenza formale dell'intervento. Questa tipologia di operazione permette il miglioramento della qualità e della dimensione delle unità abitative, comportando una risposta positiva alla presenza di criticità degli alloggi dovute, in alcuni casi, alle loro minime dimensioni.

In questa fase il progetto riesce a unire mancanze legate a problematiche di accessibilità con il miglioramento abitativo, riuscendo a costruire solide basi per la formazione di un sistema residenziale più aperto e inclusivo.

Fig. 57 - Sviluppo concept progettuale. Elaborazione degli autori.

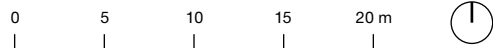
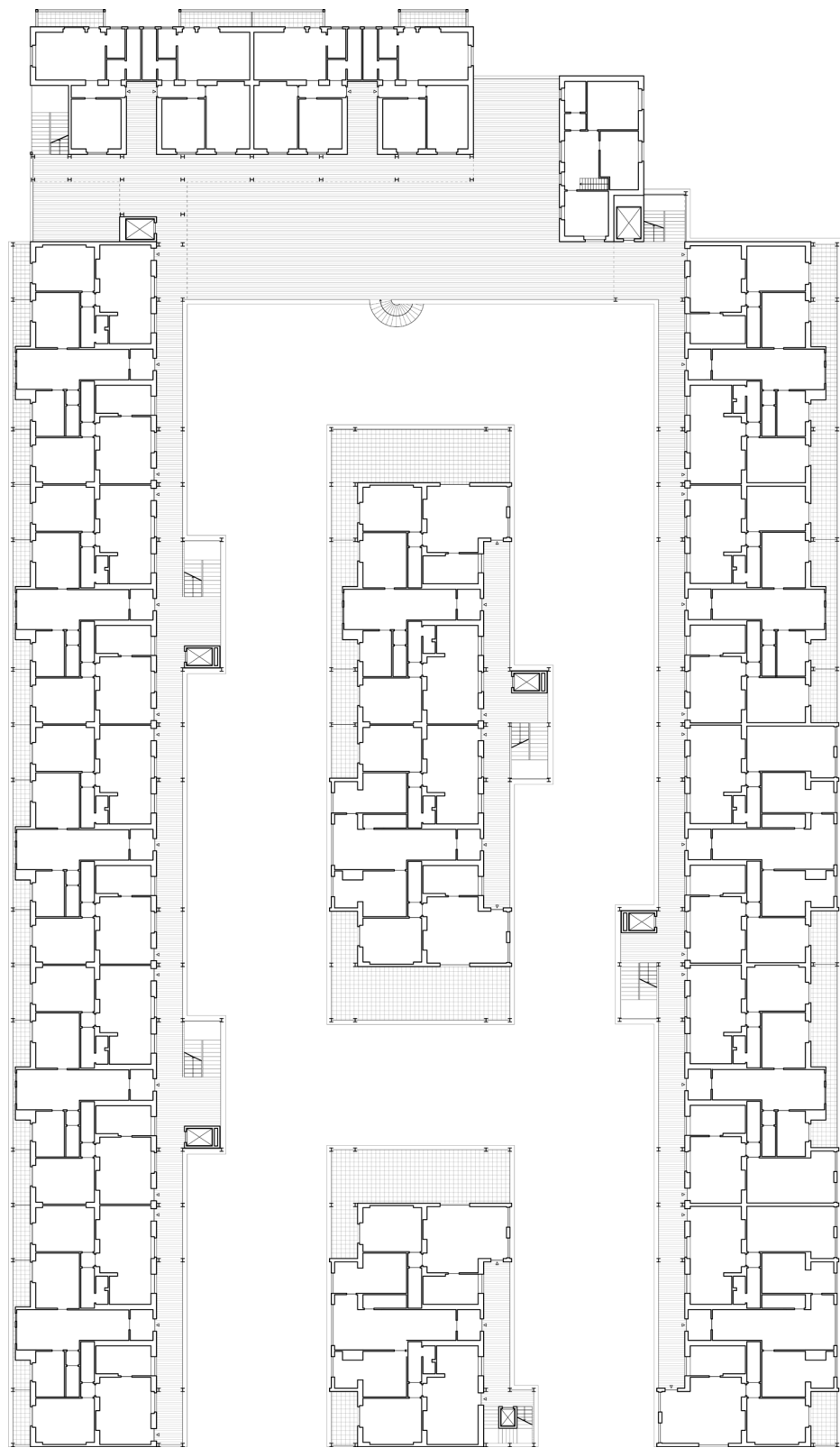


Fig. 58 - Pianta progettuale piano primo dei ballatoi. Elaborazione degli autori.

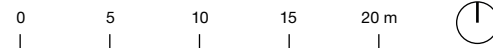
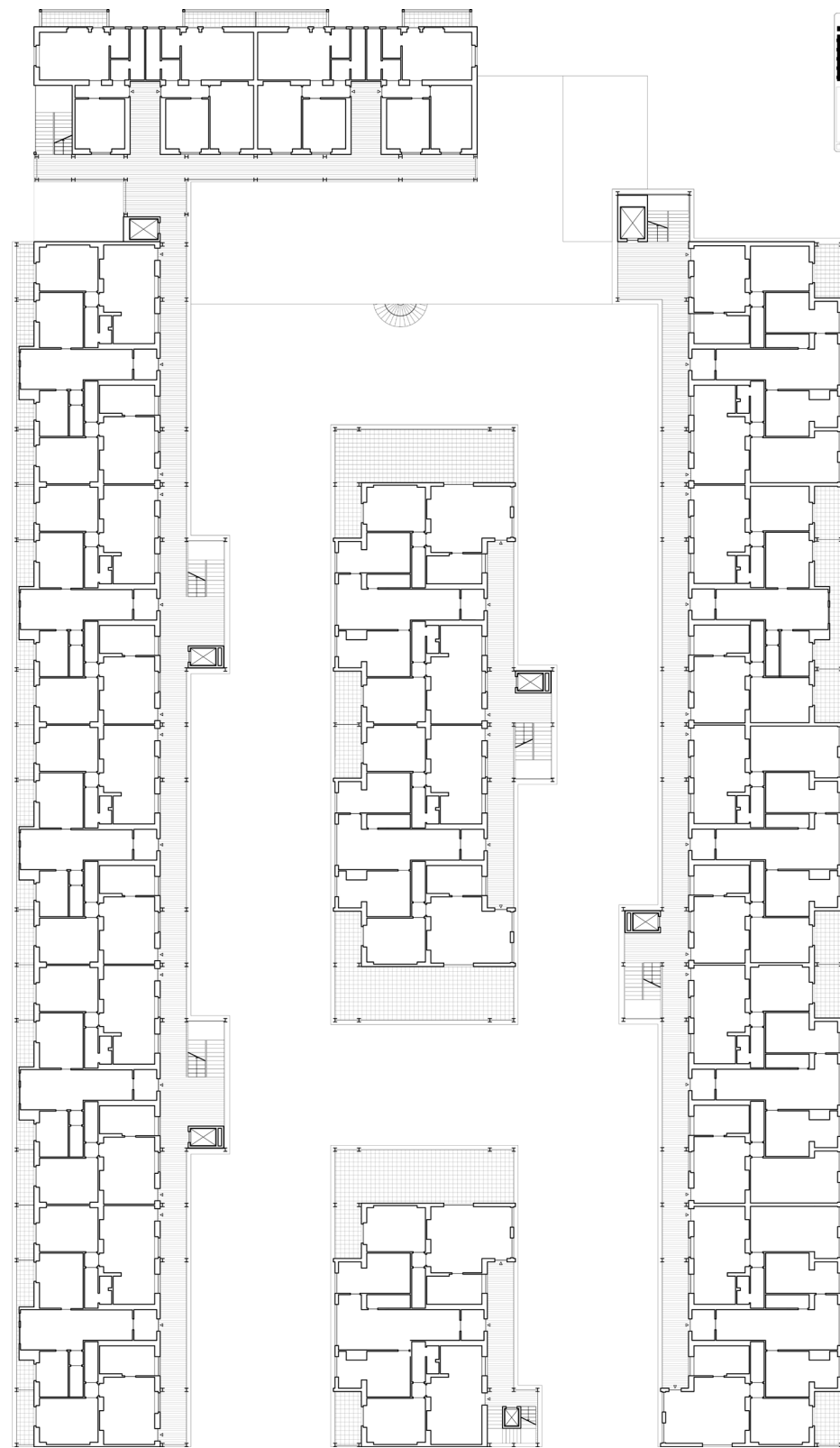
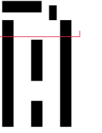


Fig. 59 - Pianta progettuale piano tipo dei ballatoi. Elaborazione degli autori.





0 2.5 5.0 7.5 10 m

I ballatoi sono un'alternanza di spazi più o meno intimi che uniscono e mettono in relazione i diversi soggetti che vivono il complesso.

Il ballatoio non si limita a svolgere la singola funzione distributiva ma, assume un ruolo fondamentale come spazio di condivisione e socialità. Diventa una reale estensione dello spazio domestico, all'interno del quale la vita privata dei residenti si concilia perfettamente con quella collettiva (fig. 61). Questi luoghi si presentano come confini abitati nei quali si svolgono semplici azioni che aiutano la costruzione di un ambiente comunitario e familiare, diventando, in questo modo, scenari di micro-relazioni spontanee, in grado di migliorare sia i legami sociali, sia il senso di appartenenza che, diversamente sarebbe difficile da assumere all'interno di un quartiere segnato da frammentazioni e chiusure.

Questi luoghi generano la creazione di una forte dimensione collettiva, capace di contrastare i significativi meccanismi di isolamento e segregazione, diffondendo, contrariamente, dinamiche di prossimità, riconoscimento reciproco e mutuo soccorso. Attraverso questa logica, i ballatoi assumono il vero valore sociale dell'architettura: non solo si identificano come strumenti funzionale ma come veri e propri dispositivi relazionali, capaci di mutare un edificio in una comunità.

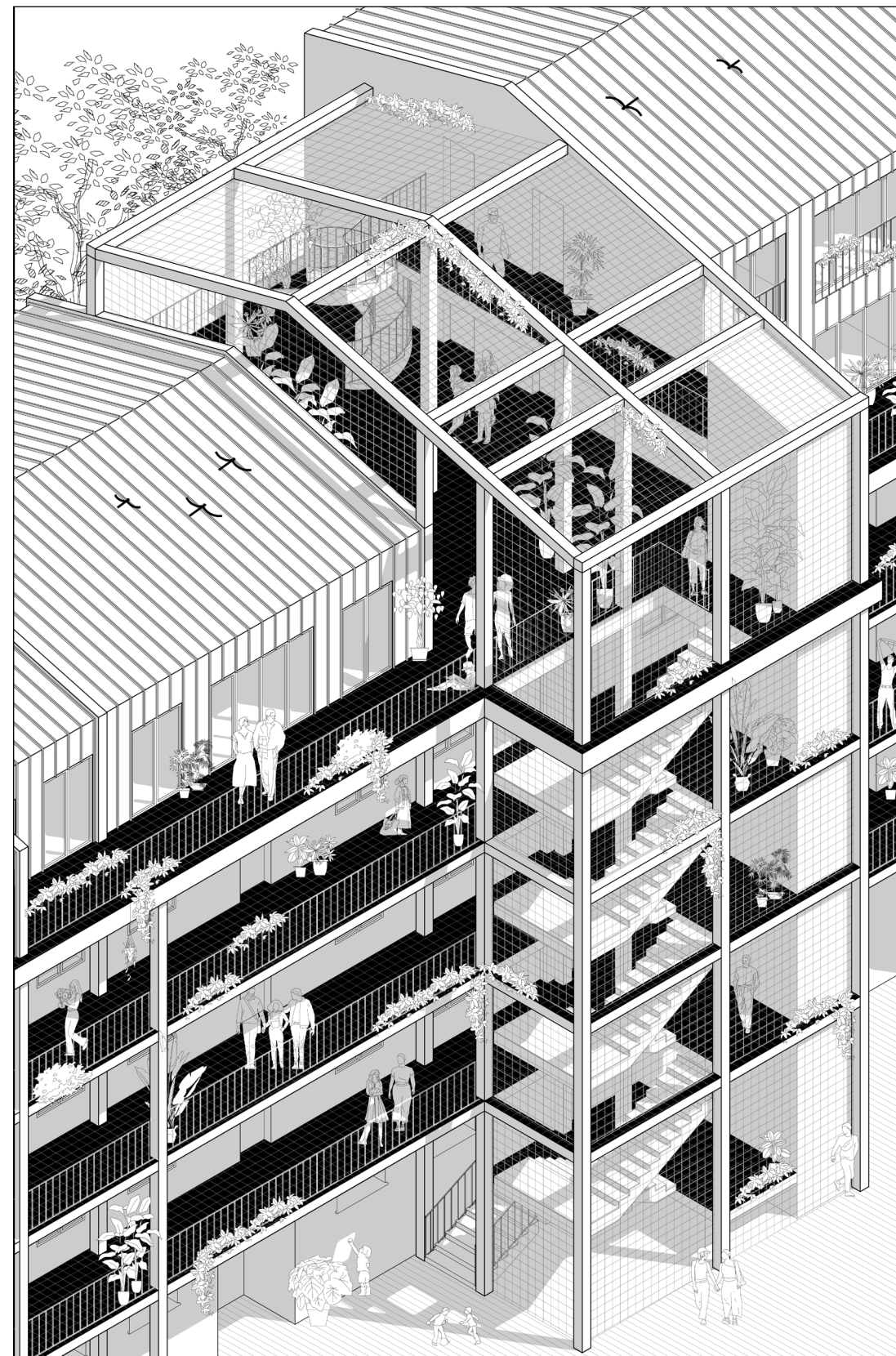
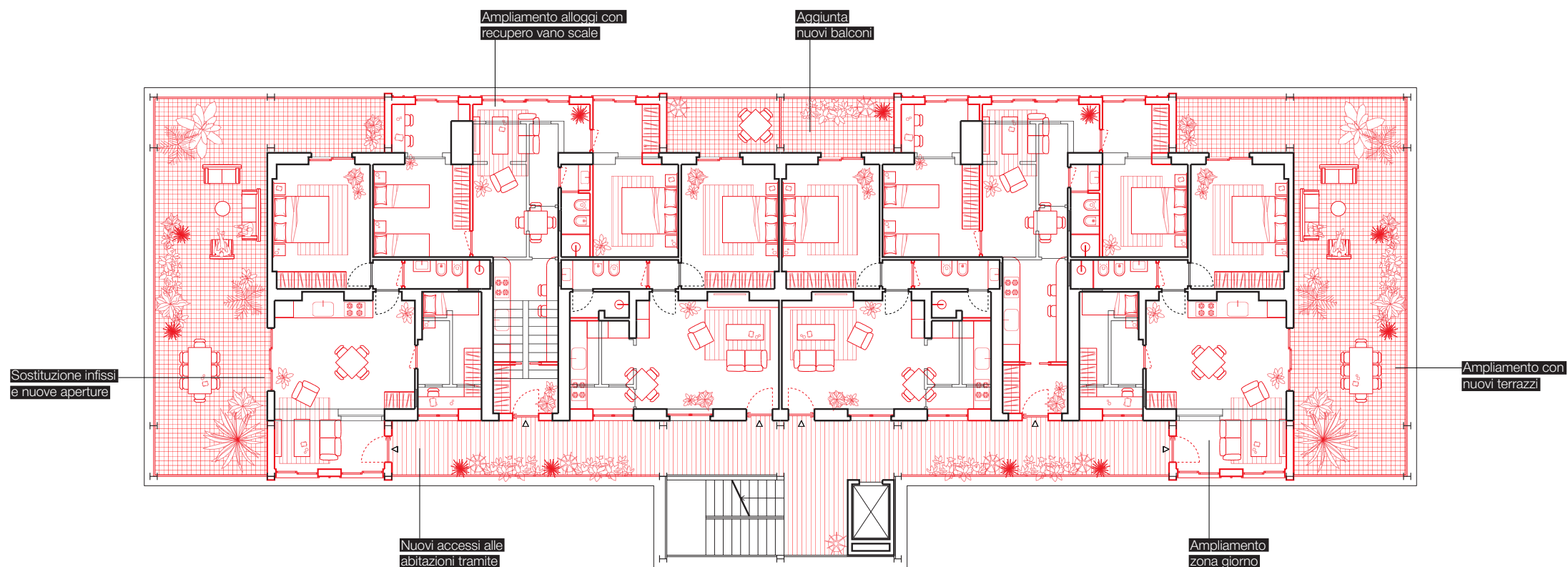


Fig. 61 - Rappresentazione assonometrica degli spazi condivisi. Elaborazione degli autori.



- Struttura esistente
- - - Demolizioni previste
- Nuova costruzione



Fig. 62 -Pianta progettuale: ampliamento delle unità abitative. Elaborazione degli autori.

All'interno di questo terzo scenario progettuale le unità abitative subiscono degli ampliamenti riconoscibili nella rappresentazione di questa pianta (fig. 62). Alcuni alloggi vengono muniti di nuovi terrazzi, altri prevedono l'inserimento di balconi e l'ingrandimento di alcuni ambienti interni. Queste trasformazioni garantiscono una maggiore relazione con l'esterno e una maggiore fruibilità domestica. Inoltre, per poter garantire l'accessibilità ai nuovi ambienti esterni, alcuni serramenti esistenti vengono sostituiti con porta-finestre. Tramite questo approccio non si limita l'intervento a una semplice aggiunta volumetrica ma si cerca di riconfigurare lo spazio domestico tramite piccoli interventi puntuali.

Il nuovo prospetto del fabbricato assume una rinnovata dinamicità determinata dall'introduzione degli ampliamenti (fig. 63). I nuovi balconi, le nuove terrazze e l'ingrandimento delle unità abitative non si configurano come semplici aggiunte, ma come componenti in grado di scandire il ritmo compositivo dell'edificio. Una nuova e maggiore profondità, dettata dalla successione di pieni e vuoti, ha permesso la trasformazione della facciata in un sistema completamente aperto, in costante dialogo con lo spazio urbano del quadrilatero.

Fig. 63 - Rappresentazione della facciata: dinamiche compositive del progetto.  
Elaborazione degli autori.

0                      2.5                      5.0  
|                              |                              |



## 05.4 Spazio cerniera

L'ultima fase del progetto pone le proprie riflessioni sul disegno del suolo, pensato e progettato come elemento conclusivo ma necessario al consolidamento dell'intero processo di trasformazione. L'intervento riguarda principalmente i micro-isolati, illustrati all'interno del secondo scenario, in cui l'inserimento dei nuovi dislivelli permette un'originale articolazione del paesaggio urbano e l'introduzione di spazi aventi maggiore qualità. Il componente principale di questo ultimo scenario è il giardino rialzato, ideato come strumento collettivo di incontro e socialità. Esso si configura come un elemento sopraelevato rispetto la quota della strada e direttamente connesso all'ingresso degli edifici.

A livello spaziale il giardino rappresenta una cerniera tra gli edifici e lo spazio pubblico, caratterizzato da superfici pavimentate, aree verdi, grandi fioriere e punti di sosta. Il nuovo progetto di suolo valorizza i tracciati esistenti senza modificarli, potenziando l'idea progettuale basata sulla creazione di una rete di connessione che rende maggiormente attraversabile e permeabile l'intero triangolo residenziale. L'inserimento di nuove rampe permette l'accesso al giardino, garantendo un collegamento diretto tra i percorsi pubblici e i cortili privati. L'utilizzo della rampa, oltre che a rappresentare il criterio di accessibilità per eccellenza, permette di mantenere





una connessione visiva costante con l'intero spazio urbano, eliminando barriere fisiche e percettive. Successivamente alla progettazione della rampa che collega il giardino rialzato con i percorsi pubblici, viene ideato un secondo collegamento inclinato nella parte interna all'edificio. Essa crea un collegamento diretto tra il giardino e il piano ammezzato, garantendo un collegamento continuo tra i due livelli senza la necessità di altre barriere verticali. Questa proposta consente la rimozione dell'ultima scala interna presente nel blocco scale, in parte precedentemente demolito, ultimando in questo modo il processo di abbattimento delle barriere architettoniche.

Tramite questo processo, l'ultimo scenario progettuale, si presenta come un elemento di chiusura del processo incrementale, il ridisegno del suolo rappresenta, infatti, un progetto di sintesi sia a livello architettonico, sia a livello urbano. Le rampe di collegamento e il giardino rialzato non simboleggiano esclusivamente delle soluzioni tecniche, ma diventano degli strumenti spaziali capaci di rafforzare l'importanza collettiva e inclusiva del quadrilatero. L'ultimo scenario, non si limita ad assicurare l'accessibilità fisica al fabbricato ma cerca di restituire al suolo un ruolo centrale all'interno dell'intero processo metodologico, proiettandolo all'interno del più ampio disegno della città contemporanea.



Fig. 64 - Pianta delle coperture e disegno planimetrico del nuovo intervento. Elaborazione degli autori.

Fig. 65 - Rappresentazione longitudinale dello scenario finale di progetto. Elaborazione degli autori.

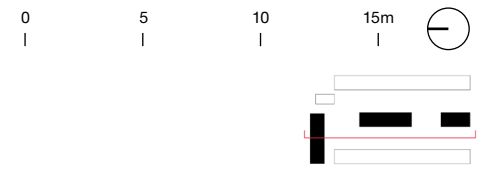


Fig. 66 - Pianta piano terra: accessibilità, spazi pubblici e nuovi confini. Elaborazione degli autori.



Un luogo è vivo solo quando ogni corpo può attraversarlo senza ostacolo.

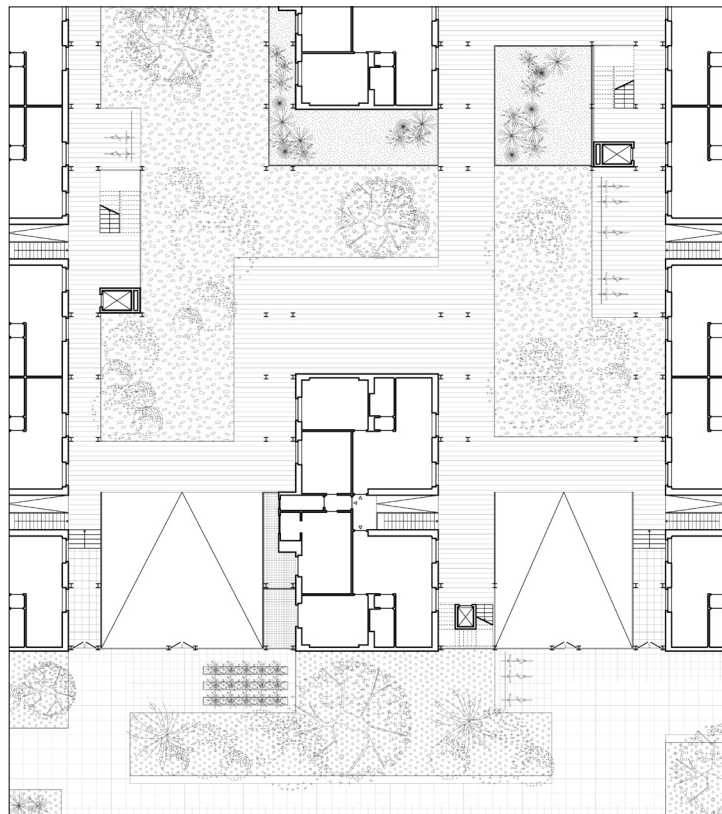


Fig. 67 - Rappresentazione assometrica: accessibilità, spazi pubblici e nuovi confini. Elaborazione degli autori.

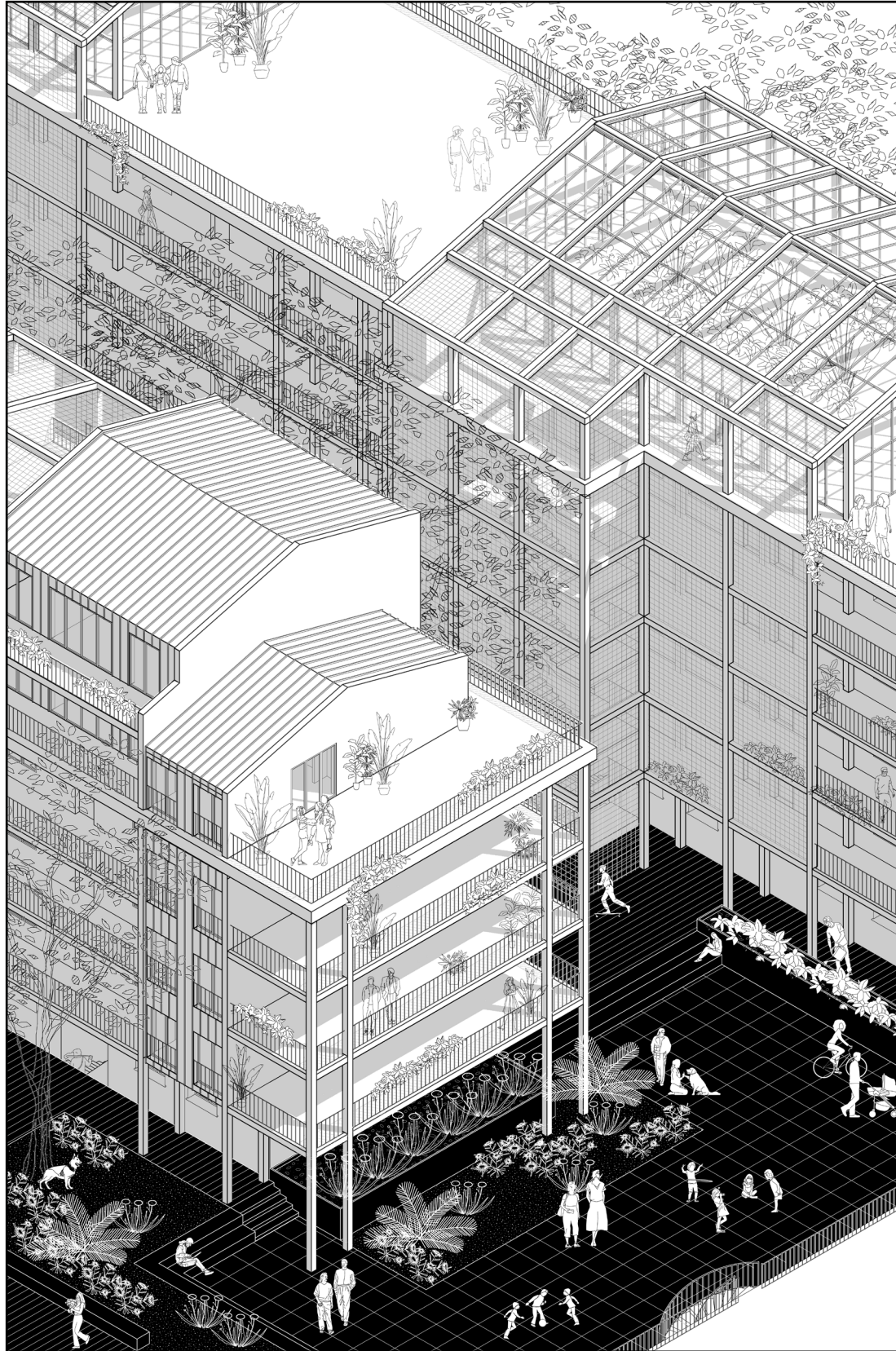
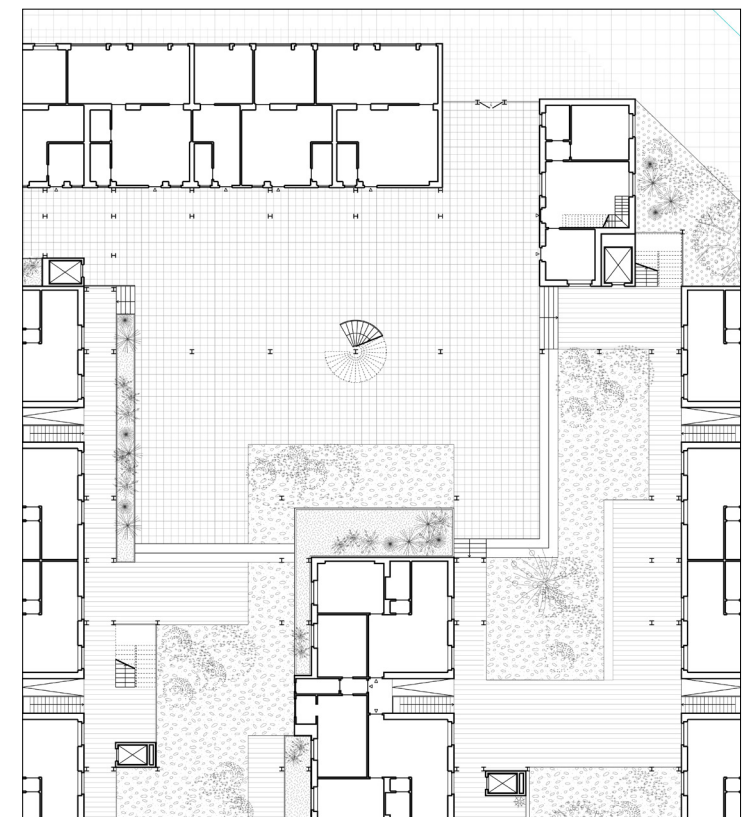


Fig. 68 - Rappresentazione assonometrica dei nuovi cortili privati. Elaborazione degli autori.

Fig. 69 - Pianta piano terra dei nuovi cortili privati. Elaborazione degli autori.



Il giardino diventa una stanza all'aperto:  
protetta, sicura e dedicata al gioco.





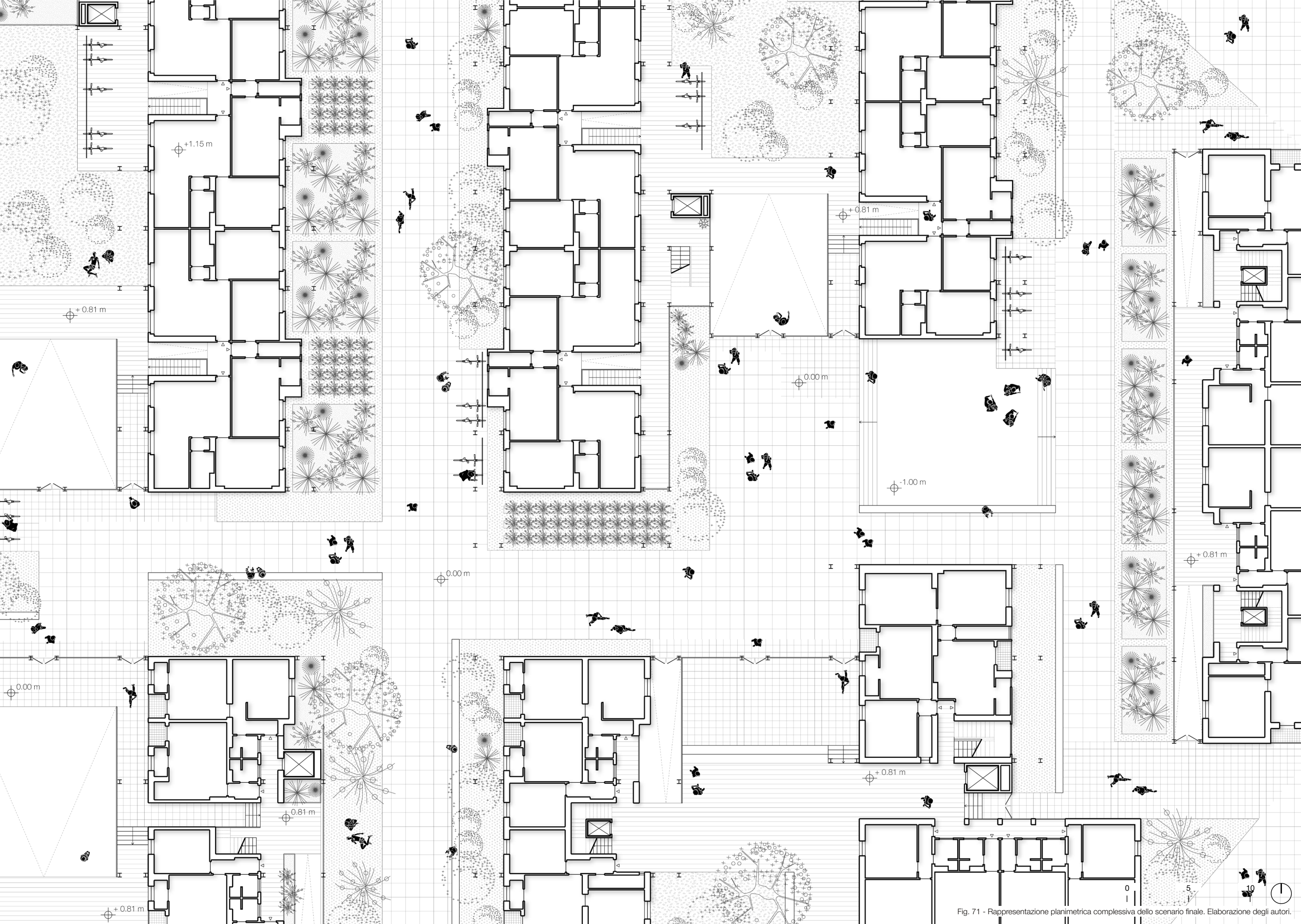


Fig. 71 - Rappresentazione planimetrica complessiva dello scenario finale. Elaborazione degli autori.

## Riflessioni

Giunti alla conclusione di questo percorso, consideriamo opportuno analizzare alcune riflessioni che riguardano sia l'approccio metodologico utilizzato, sia le prospettive e i limiti futuri su cui il lavoro si apre.

Un confronto diretto con i cittadini che, all'interno del lavoro risulta mancante, avrebbe sicuramente consentito di cogliere quelle dinamiche interne che diversamente risultano difficilmente accessibili. Solo in questa maniera si sarebbe riuscito a descrivere e restituire con maggiore chiarezza le reali criticità che si presentano dietro l'apparente ordinarietà delle strade di San Siro. Il quadrilatero si presenta come una realtà complessa, difficile da pervadere. Un'eccessiva, ma forse necessaria, diffidenza ha ostacolato l'accesso al territorio, mentre timori e prudenza hanno in parte limitato l'avanzamento di alcune teorie e ricerche. Le poche informazioni raccolte da un portinaio e da un insegnante sono risultate chiaramente limitate, condizionate dalla concepibile paura di condividere informazioni personali con interlocutori

riconosciuti come estranei. Proprio per questo motivo, il lavoro cerca di creare una metodologia alternativa: nel momento in cui la conoscenza autonoma si è rivelata ostile, ci si è orientati sul racconto diretto di chi quotidianamente lavora sul territorio.

Diverse sono state le barriere su cui ci siamo inizialmente confrontati nello svolgimento della ricerca. Se da un lato lo spazio di ricerca Off Campus, gestito dal Politecnico di Milano, non ha voluto condividere direttamente le proprie informazioni, dall'altro alcuni enti istituzionali e privati hanno reso possibile lo svolgimento del lavoro. Questa tipologia di approccio, incentrato sul dialogo e sul confronto con gli attori coinvolti, ha consentito l'ottimo svolgimento delle indagini permettendoci di entrare a conoscenza delle principali criticità e dinamiche che affliggono questo quartiere. Sicuramente, una maggiore collaborazione da parte di chi non ha risposto alle nostre domande avrebbe garantito un maggior approfondimento riguardo specifiche tematiche.

Da questa esperienza, si è appreso come la metodologia della ricerca indiretta e del dialogo con persone professionali attive sul territorio, possa configurarsi come un opportuno strumento in grado di superare l'invisibile barriera della diffidenza e, al contempo, consentire l'accesso a conoscenze altrimenti difficilmente raggiungibili. Allo stesso tempo, una mancato contatto diretto con la popolazione residente, rappresenta un forte limite di ricerca capace di lasciare in ombra fondamentali aspetti delle relazioni di vicinato e della vita quotidiana.

In prospettiva, successivi sviluppi potrebbero incentrarsi sul coinvolgimento più diretto dei residenti, tramite l'utilizzo di strumenti partecipativi capaci di integrare i saperi locali e valorizzare il dialogo con la collettività. In questa maniera, forse, sarà possibile riportare un quadro complessivo più completo del reale stato del quadrilatero, rendendo il progetto una vera e propria occasione di trasformazione condivisa.

## Conclusioni

Le grandi trasformazioni urbane che hanno caratterizzato la città di Milano hanno evidenziato una progressiva crescita delle aree centrali e una graduale esclusione delle zone periferiche. Questo fenomeno, generato da una rapida e, a volte, incontrollata evoluzione del territorio ha favorito la formazione di territori delicati ed esclusi dal centro cittadino. Imbattersi nella questione delle periferie urbane significa scontrarsi con la porzione di territorio più fragile, ma allo stesso tempo attiva, della città. Dentro il quadrilatero di San Siro si sviluppano fenomeni di marginalità sociale e fragilità edilizia capaci di intrecciarsi fra di loro e di generare un paesaggio urbano stratificato e complesso.

La metodologia adottata in questa tesi non intende offrirsi come l'unica via possibile per la definizione di un progetto di riqualificazione in ambito periferico, l'obiettivo è piuttosto quello di tracciare un metodo operativo capace di restituire un approccio progettuale basato sul soddisfacimento delle reali necessità degli abitanti. Il dialogo, il confronto e il giusto approccio si definiscono elementi essenziali al fine di valorizzare realtà complesse come quella di San Siro. Troppo spesso i reali bisogni degli abitanti non vengono adeguatamente considerati. La progettazione e l'architettura, in questi casi, dovrebbero costituire strumenti utili ad affrontare e risolvere problematiche fisiche e sociali: una progettazione consapevole non solo restituisce spazi funzionali, ma dovrebbe realizzare spazi entro i quali i cittadini riescano a ritrovare un vero senso di appartenenza. La proposta progettuale rappresenta un approccio alternativo rispetto a quelle adottate dagli attori sul territorio. La mancanza di comunicazione e le politiche contrastanti ostacolano la realizzazione di azioni concretamente efficienti. Forse, una collaborazione più efficace e il raggiungimento di compromessi potrebbero, invece, garantire la realizzazione di un progetto capace di rispondere alle reali esigenze del quartiere.

L'approccio adottato si propone come studio replicabile anche in altri contesti, basato sulla creazione di una linea guida che parte dall'individuazione di un caso studio fino all'analisi della sua complessità. L'interesse verso il quadrilatero di San Siro si è sviluppato progressivamente: il dialogo e l'ascolto di tutti gli attori hanno permesso di ottenere una panoramica completa dell'intero quartiere, rendendo necessaria la presa di una posizione all'interno del complesso sistema. L'inserimento ha permesso di considerare elementi e fattori rilevanti per lo sviluppo del progetto, con un coinvolgimento temperato in base ai differenti punti di vista e alle proposte progettuali.



## Bibliografia

A cura di: Mapping San Siro, CURA Lab – Collaborative Urban Research&Action, OFF CAMPUS, Polisocial, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani, Politecnico di Milano (2024). *Abitare San Siro, Una co-ricerca sulle condizioni abitative e le reti di gestione dell'ERP*.

Acocella A., (1980). *L'edilizia residenziale pubblica in Italia dal 1945 ad oggi*. Cedam.

Adorni D., Tabor D., (2024). *Pensare la città. Condizione abitativa e politiche pubbliche nel "triangolo industriale" (1950-1980)*, Viella Editrice.

Antonucci D., (2009). *Piano casa. Il punto sulla normativa regionale e nazionale*. Edizioni giuridiche Simone.

Balducci A., (2023). *La città invisibile. Quello che non vediamo sta cambiando la metropoli*. Fondazione Giangiacomo Feltrinelli.

Bianchetti C., (2003). *Abitare la città contemporanea*, Skira.

Boldi M. A., (1910). *Le case popolari. Monografia completa tecnico-economica-sociale*, Hoepli.

Capamolla R., Vittorini R., (2004). *L'architettura Ina Casa (1949-1963). Aspetti e problemi di conservazione e recupero*. Gangemi Editore.

Cellamare C., (2019). *Città fai-da-te. Tra antagonismo e cittadinanza. Storie di autorganizzazione urbana*. Saggine.

Cognetti F., (2015). Dal progetto disegnato al progetto abitato. Abitare al 'San Siro', in *Territorio*, fascicolo 71/2014, 112-120.

Cognetti F., Gambino D., Lareno Faccini J., (2020). *Periferie del cambiamento. Traiettorie di rigenerazione tra marginalità e innovazione a Milano*. Quodlibet Studio. Città e paesaggio.

Cognetti F., Padovani L., (2018). *Perché (ancora) i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa*. Franco Angeli.

Dema H., Di Zazzo S., (2021). *Il progetto nella Città Fragile*. Maggioli Editore.

Di Biagi P., (2010). *La grande ricostruzione: il piano Ina-Casa e l'Italia degli anni Cinquanta*. Donzelli.

Di Franco A., Frangipane M., Orsenigo G., (2021). *Le domande del progetto. Sperimentazioni nei margini urbani*. Maggioli Editore.

Erbani F., (2021). *Dove ricomincia la città. L'Italia delle periferie. Reportage dai luoghi in cui si costruisce un Paese diverso*. Manni.

Ferri G., Pacucci L., (2015). *Realizzare housing sociale. Promemoria per chi progetta*. Mondadori Bruno.

Fontanella E. (a cura di), (2021). *Rigenerare periferie fragili. Posizioni sul progetto per le periferie urbane*. Alleli.

Franz G., Leder F., (2003). *La riqualificazione delle periferie residenziali: scenari ed elementi per una futura politica di intervento*. Alinea, c2003.

Gainsforth S., (2025). *L'Italia senza casa*, Laterza.

Galdini R., (2012). *L'abitare difficile. La casa in Italia tra desideri e risorse*. Liguori Editore.

Guidarini S., (2011). Il tradimento delle immagini: il piano Milano Verde del 1938, in *Territorio*, fascicolo 2011/57, 112-124.

Infussi F. (a cura di), (2011). *Dal recinto al territorio. Milano, esplorazioni nella città pubblica*. Bruno Mondadori.

IReR, Lombardia Consiglio regionale, Tosi A., (2003). *Verso l'edilizia sociale: le politiche abitative in Lombardia tra nuovi bisogni e ridefinizione dell'azione pubblica*. Guerini e Associati.

Malavasi P., (2022). *PNRR e formazione. La via della transizione ecologica*. Università cattolica del Sacro Cuore.

Mapping San Siro (a cura di), (2019). *Istantanee di San Siro. Presente e futuro del quartiere*.

Mattarocci G., (2018). Interventi di rigenerazione urbana e valore degli immobili: il caso di Milano. in *Rigenerazione urbana e mercato immobiliare*. Roma Tre Press.

Montanari G., Dellapiana E., (2015). *Una storia dell'architettura contemporanea*. UTET Università.

Nuvolati G., Terenzi A. (a cura di), (2021). *Qualità della vita nel quartiere di edilizia popolare a San Siro, Milano*. Ledizioni.

Pattison A., Kawall J., (2018). Pianificazione equa dell'azione climatica locale: alloggi sostenibili e accessibili. *Etica, politica e ambiente*, volume 21, 17–20.

Pugliese R. (a cura di), (2005). *Dalla legge Luzzatti alle nuove politiche per la casa in Lombardia*. Unicopli.

Somma P., Indovina F., (1991). *Spazio e razzismo: strumenti urbanistici e segregazione etnica*. Angeli.

Tosi A., (2008). Retoriche dell'Abitare e costruzione sociale delle politiche, in *Meridiana*, n. 62, Abitare.

Tosi A., (2017). *Le case dei poveri: è ancora possibile pensare un welfare abitativo?* Milano Udine: Mimesis.

Vitale T., (2024). *Città divario. Oltre le disuguaglianze urbane*. Fondazione Giangiacomo Feltrinelli.

Zajczyk F., (2005). *Milano: quartieri periferici tra incertezza e trasformazione*. Paravia Bruno Mondadori Editori.

## Sitografia

Il primo arresto per la storia dei permessi edilizi a Milano, [www.ilpost.it/](http://www.ilpost.it/) [ultima consultazione: giugno 2025]

Il mondo (2025, 18 luglio). Le indagini sull'urbanistica a Milano [Podcast]. Spotify. <https://open.spotify.com/episode/1Zm-L7yKMI5JdxOy9OYQaij?si=b39469a3ec814b19>

Parlamento italiano, Il Piano Nazionale di Resilienza e Ripresa, Camera dei deputati. Documentazione parlamentare. <https://temi.camera.it/leg19/pnrr.html> [ultima consultazione: luglio 2025]

Regione Lombardia, Social housing – Piano innovativo per la qualità abitativa (PinQuA) – Riqualificazione e incremento, Regione Lombardia. [monitoraggiopnrr.regione.lombardia.it](http://monitoraggiopnrr.regione.lombardia.it) [data ultima consultazione: luglio 2025]

Blog del Municipio 7 Milano (luglio 2023), Protocollo d'Intesa per il quartiere San Siro. Regione Lombardia. <https://municipio7milano.it/protocollo-dintesa-per-il-quartiere-san-siro>. [ultima consultazione: luglio 2025]

Regione Lombardia (luglio 2022), Milano,Qt. San Siro: ok schema 'accordo collaborazione' rigenerazione urbana. Lombardia notizie online. <https://www.lombardianotizie.online/san-siro-rigenerazione-urbana/>. [ultima consultazione: luglio 2025]

Regione Lombardia, Social housing – Piano innovativo per la qualità abitativa (PinQuA) – Riqualificazione e incremento, Regione Lombardia. [monitoraggiopnrr.regione.lombardia.it](http://monitoraggiopnrr.regione.lombardia.it) [data ultima consultazione: luglio 2025]

ALER Milano, L'Azienda, ALER Milano. <https://aler.mi.it/lazienda/> [ultima consultazione: luglio 2025]

ALER Milano, Progetti Casa Next Casa Oltre, ALER Milano. <https://aler.mi.it/socialita/progetti-casa-next-casa-oltre/> [ultima consultazione: luglio 2025]

Legge 31 maggio 1903, n.254. "Legge Luzzatti". <https://www.gazzettaufficiale.it/>.

Regio Decreto 12 agosto 1908, n.528. <https://www.normattiva.it/>.

Legge 28 febbraio 1949, n.43. “Provvedimento per incrementare l’occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori.” <https://www.gazzettaufficiale.it/>.

Legge 9 agosto 1954, n.640. “Provvedimenti per l’eliminazione delle abitazioni malsane”. <https://www.gazzettaufficiale.it/>.

Legge 22 ottobre 1971, n.865. “Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica”. <https://www.gazzettaufficiale.it/>.

Osservatorio ERP, L’Osservatorio ERP: uno strumento per conoscere, rappresentare e agire. Federcasa. <https://www.federcasa.it/osservatori/osservatorio-erp> [ultima consultazione: luglio 2025]

Ordine e fondazione dell’ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Milano. La casa popolare. Ordine e fondazione dell’ordine degli architetti. <https://ordinearchitetti.mi.it/it/cultura/itinerari-di-architettura/20-la-casa-popolare/saggio> [ultima consultazione: agosto 2025]

Ordine e fondazione dell’ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Milano. Quartiere Mac Mahon. Ordine e fondazione dell’ordine degli architetti. <https://ordinearchitetti.mi.it/it/cultura/itinerari-di-architettura/20-la-casa-popolare/opere/648-quartiere-mac-mahon> [ultima consultazione: agosto 2025]

Ordine e fondazione dell’ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Milano. Quartiere Regina Elena (ora Mazzini). Ordine e fondazione dell’ordine degli architetti <https://ordinearchitetti.mi.it/en/cultura/itinerari-di-architettura/20-la-casa-popolare/opere/655-quartiere-regina-elena-ora-mazzini> [ultima consultazione: agosto 2025]

Ordine e fondazione dell’ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Milano. Franco Albini e Milano. Ordine e fondazione dell’ordine degli architetti. <https://ordinearchitetti.mi.it/it/cultura/itinerari-di-architettura/15-franco-albini-e-milano/saggio> [ultima consultazione: agosto 2025]

Ordine e fondazione dell’ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Milano. Quartiere sperimentale VIII triennale.. Ordine e fondazione dell’ordine degli architetti <https://ordinearchitetti.mi.it/it/cultura/itinerari-di-architettura/40-piero-bottoni-la-dimensione-civile-della-bellezza/opere/653-quartiere-sperimentale-viii-triennale> [ultima consultazione: agosto 2025]

ALER Milano, Cenni storici, ALER Milano. <https://aler.mi.it/cenni-storici/> [ultima consultazione: agosto 2025]

Decreto 22 aprile 2008. “Definizione di alloggio sociale ai fini dell’esenzione dall’obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea”. <https://www.gazzettaufficiale.it/>.

Magzine, giornalismo multimedia idee, San Siro stories, the white album, Magzine, giornalismo multimedia idee. <https://www.magzine.it/?s=san+siro> [ultima consultazione: agosto 2025]

Yes Milano. Lo skyline di Milano si trasforma. <https://www.yesmilano.it/articoli/skyline> [ultima consultazione: agosto 2025]

Progetto CMR. Il progetto per la riqualificazione di San Siro. <https://www.progettocmr.com/rassegna-stampa/il-progetto-per-la-riqualificazione-di-san-siro-su-libero/>. [ultima consultazione: agosto 2025]

Google maps. [https://www.google.com/maps/@45.1299976,7.6356648,18718m/data=!3m1!1e3?entry=tu&g\\_ep=EgoyMDI1MDkwMi4wIWXMDSoASAFQAw%-](https://www.google.com/maps/@45.1299976,7.6356648,18718m/data=!3m1!1e3?entry=tu&g_ep=EgoyMDI1MDkwMi4wIWXMDSoASAFQAw%-)

3D%3D [ultima consultazione: settembre 2025]

Mapping San Siro. Spazio pubblico e rigenerazione urbana. <https://www.mappingsansiro.polimi.it/3-progetti/3-1-spazio-pubblico-e-rigenerazione-urbana/> [ultima consultazione: agosto 2025]

About art online. Architettura post bellica; il caso del quartiere INA Casa a Tiburtino: populismo o neorealismo?. <https://www.aboutartonline.com/architettura-post-bellica-il-caso-del-quartiere-ina-casa-a-tiburtino-populismo-o-neorealismo/>. [Ultima consultazione: settembre 2025]

Google Earth. <https://www.google.it/intl/it/earth/index.html>. [Ultima consultazione: settembre 2025]

Milano Today. <https://www.milanotoday.it/> [Ultima consultazione: agosto 2025]

Urbanfile. Anche le città hanno una voce. <https://blog.urbanfile.org/>. [Ultima consultazione: agosto 2025]

Platform Architecture and design. <https://www.platformarchitecture.it/platform-architecture-and-design/>. [Ultima consultazione: settembre 2025]

Milano Geoportale. <https://geoportale.comune.milano.it/sit/>. [Ultima consultazione: settembre 2025]

