

UAH!

Unconventional
Affordable
Housing!

uah.polimi.it

UAH!

ATLAS

RETHINKING

UAH!

UAH!

RECOMMENDATIONS

SCHEDA / SAN DONATO MILANESE

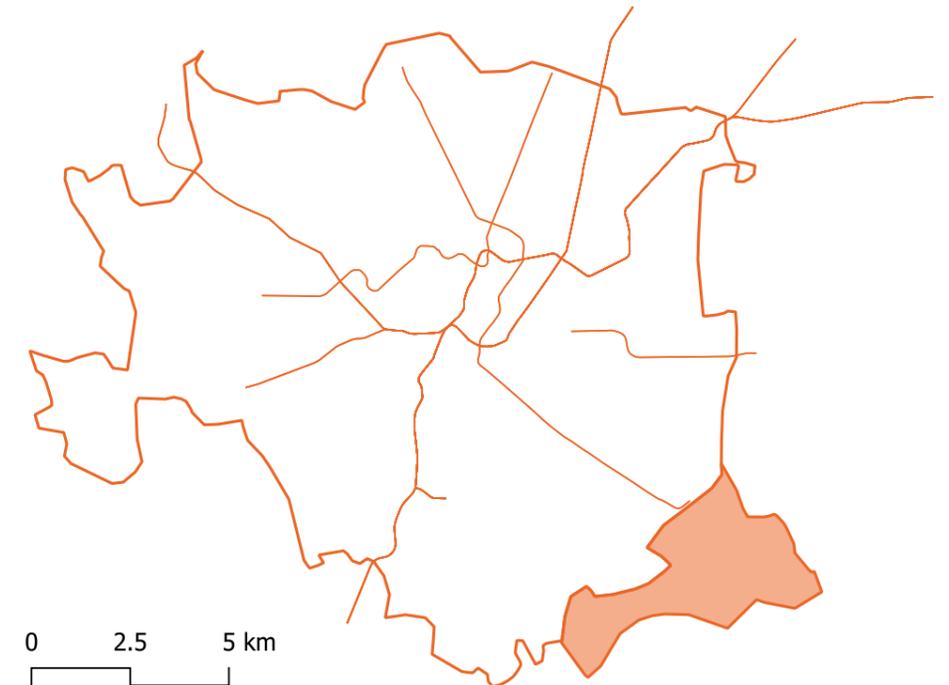
San Donato Milanese, un comune con una popolazione di 33.000 abitanti, confina con Milano a sud-est. È ben collegato a Milano tramite la metropolitana (M2), la cui fermata finale si trova proprio a San Donato Milanese. La buona accessibilità, insieme ad altre qualità come l'ampia presenza di spazi verdi e un buon accesso ai servizi, rende il comune molto attraente e vivibile; tuttavia, ciò contribuisce anche all'aumento dei prezzi delle abitazioni e alle difficoltà di accesso al mercato immobiliare. La storia e lo sviluppo della città sono piuttosto peculiari, strettamente legati a Enrico Mattei, che nel 1953 fondò l'Ente Nazionale Idrocarburi (ENI), situandone le strutture e gli uffici a San Donato Milanese, che all'epoca contava meno di 3.000 abitanti (2.667 nel 1951). Il numero di abitanti crebbe di dieci volte in due decenni, raggiungendo circa 27.000 nel 1971, accompagnato dalla costruzione di varie strutture, tra cui uffici per migliaia di lavoratori e abitazioni per i dipendenti (sia operai che dirigenti).

Oggi, a seguito del cambiamento strutturale nelle dinamiche economiche e delle nuove modalità di lavoro (incluso l'aumento del lavoro a distanza), accelerati dalla pandemia, l'ENI - che nel frattempo è stata parzialmente privatizzata - è ancora situata a San Donato Milanese, ma lascia dietro di sé un ampio patrimonio architettonico in parte inutilizzato, in attesa di trasformazione e riutilizzo. Uno di questi siti si trova tra Via Cefalonia e Viale De Gasperi e comprende il "Terzo" e il "Quarto" Palazzo Uffici ENI (il "terzo" e il "quarto" edificio per uffici).

Questi edifici e le aree circostanti (che coprono una superficie di circa 15 ettari) sono stati scelti come siti di progetto per questa ricerca. Gli edifici si trovano a circa un chilometro dalla stazione della metropolitana e in prossimità diretta di aree residenziali e di varie strutture terziarie (scuole, chiese, il municipio), oltre che di spazi verdi situati a sud e a nord-est.

Nel Piano di Governo del Territorio (PGT), l'area è classificata come "zona di rigenerazione urbana," con linee guida che ne delineano una trasformazione strategica. Con il graduale abbandono delle attuali funzioni di ufficio, il sito sarà riconvertito in un quartiere a uso misto, caratterizzato dalla presenza di servizi, un possibile museo dedicato al tema dell'ecologia e varie soluzioni abitative, tra cui residenze per studenti, soluzione abitativa a prezzi accessibili (edilizia residenziale sociale) e abitazioni a prezzo di mercato.

Il piano pone inoltre una forte enfasi sulla mobilità sostenibile, prevedendo miglioramenti per pedoni e ciclisti, e include la realizzazione di un nuovo "parco urbano" nella parte meridionale dell'area, pensato per valorizzare gli spazi verdi e favorire la socializzazione della comunità locale. La trasformazione mira a creare un ambiente vivibile, inclusivo e integrato, capace di rispondere alle esigenze attuali e future dei residenti.



Un processo partecipativo è stato avviato per affrontare le questioni legate all'abitare a San Donato Milanese, ai bisogni, alle qualità spaziali e alle risorse sottoutilizzate. Il processo si è caratterizzato per il suo forte approccio interdisciplinare e intersettoriale, riunendo i livelli politico (assessorati) e operativo (uffici comunali vari) del comune, insieme a diversi attori del terzo settore, creando così un dialogo integrato tra le varie componenti coinvolte, che ha permesso di raccogliere spunti, contributi e riflessioni utili per guidare la progettazione. Temi e questioni emersi come particolarmente rilevanti sono:

Come si declinano i bisogni abitativi a San Donato Milanese?

La necessità di soluzioni abitative per una popolazione giovane è urgente, ma si inserisce in un processo più ampio di trasformazione generazionale e demografica. Il patrimonio edilizio esistente è spesso caratterizzato da una “cristallizzazione tipologica”, con abitazioni di grandi dimensioni occupate da un numero ridotto di persone. In questo contesto, forme di auto-organizzazione come la coabitazione tra giovani all'interno delle case ereditate dalla famiglia (la “casa della nonna”) stanno emergendo come risposte informali al problema abitativo. Tuttavia, molte famiglie incontrano difficoltà nel trovare soluzioni adeguate, poiché le recenti attività edilizie si sono concentrate prevalentemente su una fascia di popolazione più abbiente. Le politiche abitative devono quindi essere integrate con strategie che rispondano alle sfide della transizione demografica – invecchiamento, giovani, nuove forme di convivenza – e con l'implementazione di servizi capaci di soddisfare esigenze diversificate.

“L'effetto Milano”

I canoni di locazione e i prezzi degli immobili si avvicinano sempre più a quelli milanesi, rendendo inefficace i tentativi di calmierare il mercato. La vicinanza a Milano rappresenta sia un'opportunità che una sfida. L'aumento degli affitti a breve termine è legato non solo ai grandi eventi milanesi

(le “settimane”), ma anche alla presenza del polo ospedaliero di San Donato Milanese, che attira studenti e utenti temporanei in cerca di alloggio. Inoltre, l'eventuale costruzione del nuovo stadio e l'ampliamento della metropolitana potrebbero accentuare ulteriormente la pressione sul mercato immobiliare, trasformando radicalmente la domanda abitativa nei prossimi anni.

Spazi aperti e socialità

Gli spazi pubblici a San Donato risultano insufficienti e spesso troppo formali. La città manca di luoghi di incontro spontanei e di una densità urbana che favorisca la socialità e la prossimità. Inoltre, gli spazi aperti non sono percepiti come pubblici e devono essere ripensati per integrare funzioni sociali. La mobilità, infine, è ancora troppo centrata sull'uso delle automobili.

Il rapporto tra pubblico e privato

Il confronto tra pubblico e privato è polarizzato e complesso. Esistono diverse categorie di privati, dai piccoli proprietari al privato sociale e ai grandi attori commerciali che operano con logiche speculative. Per negoziare con questi grandi attori, il comune deve sviluppare strumenti adeguati e incentivare contributi significativi.

“Mamma ENI”

La presenza dell'ENI ha segnato in modo indelebile l'identità di San Donato Milanese, configurandosi come un elemento fondante e caratterizzante, un patrimonio storico e culturale. L'impatto emerge chiaramente dalla morfologia urbana – con grandi complessi terziari, quartieri residenziali, ampi spazi verdi, l'assenza di recinzioni e una dotazione di servizi sportivi. In questa prospettiva, appare particolarmente interessante lo spunto inserito nel PGT per la creazione di un museo come strumento di valorizzazione della memoria storica, ma anche come occasione di riflessione e progettazione sul futuro della città.

Il sito di progetto: Il “Terzo” e il “Quarto” palazzo ENI

Viale de Gasperi / Via Martiri Cefalonia
45°25'11.7”N 9°16'15.0”E

Superficie dell'area: 15 ha

Il “Terzo”

Superficie (edificato): ca. 9.000 m²

SLP: ca. 45.000 m²

Architetti: Albini, Helg, Piva

Anni di costruzione: 1969-1974

Uso: terziario

Stato: abbandonato (dal 2022)

Il “Quarto”

Superficie (edificato): ca. 8.000 m²

SLP: ca. 32.000 m²

Architetti: Bacigalupo, Alberti, Matti

Anni di costruzione: 1980-1984

Uso: terziario

Stato: in dismissione

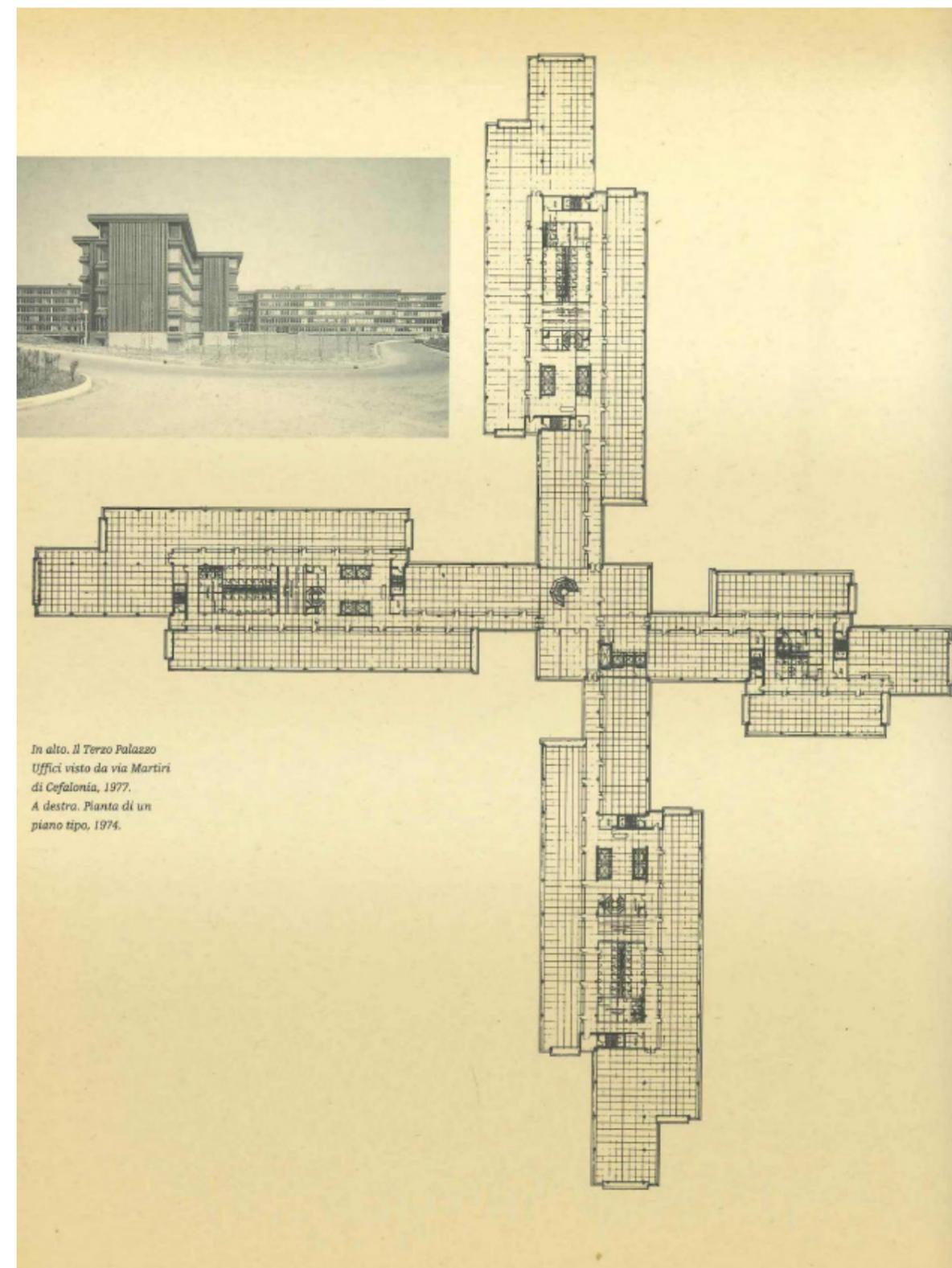


UAH!

Unconventional
Affordable
Housing!



Fotografie fornite da Dea Capital Real Estate SGR



*In alto. Il Terzo Palazzo
Uffici visto da via Martiri
di Cefalonia, 1977.
A destra. Pianta di un
piano tipo, 1974.*

Fonte: Sermisoni S. (n.d.), Metanopoli. Attualità di un'idea. SNAM.

