

---

## COMUNICATO STAMPA

### Housing sociale: a Milano le prime case con strutture in legno

### Al via il cantiere di via Cenni, per le case a canone calmierato

Milano, 27 gennaio 2012 – Ha preso il via ieri, giovedì 26 gennaio, il cantiere di via Cenni, il più grande progetto residenziale realizzato in Europa, per dimensioni, con un sistema di strutture portanti in legno. Il complesso prevede la costruzione di 4 edifici di 9 piani per un totale di 124 appartamenti, che saranno realizzati in soli 14 mesi. L'intervento è realizzato da **Polaris Investment Italia SGR Spa** in collaborazione con **Fondazione Housing Sociale (FHS)**, nell'ambito del **Fondo Immobiliare di Lombardia** promosso da **Fondazione Cariplo** e da **Regione Lombardia**, e intende offrire un appartamento a prezzo contenuto a coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato e diffondere la cultura dell'abitare sostenibile e della solidarietà. **“Il 2012, per Milano, sarà l'anno dell'avvio dell'housing sociale per il quale stiamo lavorando da tempo”** ha detto Giuseppe Guzzetti, presidente di Fondazione Cariplo. L'insediamento si contraddistingue anche per l'utilizzo di materiali frutto di innovazione tecnologica e per l'ampio uso del legno.

“Si tratta di un progetto sperimentale - dichiara l'assessore alla Casa di Regione Lombardia, **Domenico Zambetti**. Sul solco delle migliori esperienze europee, esso propone un modello abitativo capace di coniugare socialità, qualità urbana e pieno rispetto dell'ambiente. Un ulteriore passo avanti, quindi, per realizzare quartieri moderni ed ecosostenibili. Un progetto concreto del Fondo Housing sociale che Regione Lombardia con il presidente **Roberto Formigoni** ha voluto anche per rispondere a una domanda sociale sempre più crescente”, conclude Zambetti.

Il Comune di Milano dichiara: "L'Assessore alla Casa **Lucia Castellano** e l'Assessore all'Urbanistica **Lucia De Cesaris** salutano con grande soddisfazione l'avvio del progetto. La sfida della Giunta Pisapia infatti è quella di riprogettare Milano rendendola più bella, più verde e meno inquinata. Ma soprattutto di restituire a tutte le fasce sociali il diritto ad abitazioni dignitose e confortevoli. Il progetto di Via Cenni va in questa direzione. Il Comune parteciperà con entusiasmo alla realizzazione del progetto e sarà per gli assessori un grande orgoglio poter inaugurare questo bellissimo complesso abitativo".

---

I lavori sono stati assegnati all'ATI trevigiana composta da **Carron Spa** (opere edili) e **Service Legno srl** (strutture in legno) e termineranno, in soli quattordici mesi, a marzo del 2013.

L'intervento di via Cenni **Una comunità per crescere** si sviluppa su un'area complessiva di più di 17.000 metri quadrati, secondo il progetto dell'architetto **Fabrizio Rossi Prodi** di Firenze, vincitore del concorso internazionale di progettazione indetto da Polaris e promosso da FHS, che spiega: "Non volevamo solo progettare un pezzo di città bella, avevamo una sfida in più: costruire un'architettura attorno a un'idea di comunità, immaginando spazi amici dell'uomo e un'architettura che si prenda cura dell'ambiente. Anche per questo abbiamo scelto un materiale tanto antico quanto naturale: il legno massiccio in pannelli a strati incrociati (XLAM), (in questo caso CLT, Cross Laminated Timber, prodotto MAK Holz-StoraEnso, ndr.) con il quale verrà realizzata tutta la struttura, compresi scale e vani ascensore, che poggierà su un'autorimessa interrata in cemento armato. Il cuore del nuovo complesso sarà un piccolo parco interno, simbolo della sostenibilità, e dei diversi luoghi e flussi che lo accompagnano ai diversi piani, moltiplicando le scene di vita degli abitanti. Il progetto rifiuta la monofunzionalità che affligge le periferie: si rivolge a nuclei familiari e sociali diversi, si arricchisce di ulteriori funzioni, oltre alla residenza, e crea tante occasioni spaziali continuamente variate. L'impianto urbano e le sue forme derivano dalla lunga tradizione dell'architettura civile e residenziale lombarda, perché equilibrio con l'ambiente significa anche cercare l'armonia con il paesaggio e con la città".

Il complesso comprenderà 124 alloggi di diversa tipologia e superficie, proposti sia in affitto a canone calmierato che con patto di futuro acquisto, servizi condominiali, come lavanderia, living comunitario, fai da te, spazi per orticoltura, tetti verdi, giardini officinali. Sono previsti, inoltre, spazi ricreativi, culturali e servizi dedicati ai giovani.

L'intera operazione è resa possibile grazie al lavoro di ricerca e innovazione portato avanti da Polaris nell'intento di individuare sistemi costruttivi che consentano di realizzare abitazioni che coniughino elevati standard abitativi, tecnologici ed energetici a costi di realizzo e gestione contenuti. L'architetto **Andrea Sica** (responsabile dell'area sviluppo immobiliare di Polaris) spiega: "abbiamo costituito un gruppo di lavoro formato da progettisti, docenti e ricercatori universitari esperti in tecnologie costruttive e gestione del processo realizzativo, ai quali abbiamo dato il compito di individuare, esaminare e valutare nuovi sistemi costruttivi con lo scopo di definirne e verificarne le caratteristiche prestazionali nonché, la convenienza tecnica ed economica. Il sistema costruttivo basato sull'impiego di strutture portanti in legno ha superato brillantemente la *due diligence*, dimostrando di possedere tutte le caratteristiche necessarie per essere impiegato con successo nei progetti realizzati dai nostri fondi di investimento".

---

Il progetto di via Cenni fa dunque parte delle iniziative realizzate dal **Fondo Immobiliare di Lombardia** (già Fondo Abitare Sociale 1). Si tratta di un fondo chiuso di investimento immobiliare riservato ad investitori istituzionali e destinato all'investimento nel mercato abitativo con una prevalenza nell'ambito territoriale della Regione Lombardia. La vocazione del Fondo è quella di realizzare interventi abitativi nell'ambito del cosiddetto "abitare sociale", definito come insieme di alloggi e servizi, finalizzati a contribuire a risolvere il problema abitativo di famiglie e persone, con riguardo particolare alle situazioni di svantaggio economico e/o sociale. Detti interventi vengono realizzati attraverso la collaborazione con il settore non profit e con la Pubblica Amministrazione e in particolare con la Fondazione Housing Sociale. Il Fondo Immobiliare di Lombardia è il primo fondo etico dedicato all'housing sociale avviato nel 2006 su iniziativa della Fondazione Housing Sociale e della Fondazione Cariplo, due enti che per far fronte al disagio abitativo hanno cercato nuove opportunità per incrementare gli investimenti nel settore dell'housing sociale. Sono partner del Fondo: *Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Cassa Depositi e Prestiti, Intesa San Paolo, Banca Popolare di Milano, Assicurazioni Generali, Cassa Italiana Geometri, Prelios, Telecom Italia*, oltre al *Fondo Investimenti per l'Abitare*, gestito da *CDP Investimenti sgr*. L'area di via Cenni è stata aggiudicata al Fondo dal Comune di Milano tramite avviso pubblico nel dicembre del 2008, insieme alle aree di via Rasario (Figino) e di via Ferrari.

### **Caratteristiche del progetto**

**Destinazioni d'uso.** L'intervento di via Cenni si colloca a Ovest della città di Milano e ha destinazione principalmente residenziale rivolta ad un'utenza giovane: nuovi nuclei familiari e single in uscita dal nucleo familiare d'origine. Parte di questi alloggi verranno destinati ad accogliere servizi residenziali gestiti da associazioni o cooperative che operano in ambito residenziale (ad esempio alloggi per famiglie solidali, *tagesmutter* e giovani).

**Partecipazione.** I servizi che verranno inseriti saranno frutto di una progettazione concertata che vedrà coinvolti i futuri residenti, che qui potranno realizzare servizi quali cineforum, hobby room, sala gioco bimbi, attività, comunque, aperte al quartiere e alla città, che rappresenteranno il centro di aggregazione della comunità.

**Dotazioni di quartiere.** Il progetto prevede la realizzazione di una serie di ambiti da destinare a funzioni sociali. È, infatti, previsto l'inserimento di attività rivolte principalmente ai giovani negli spazi polifunzionali del complesso e nella adiacente cascina Torrette di Trenno, la cui ristrutturazione è parte integrante del progetto. L'idea è quella di attivare un sistema di servizi capace di rispondere a un'esigenza sentita su scala cittadina, e contemporaneamente rappresentare un luogo d'incontro e di scambio tra residenti e quartiere. L'intervento prevede

---

inoltre uno spazio pubblico centrale, concepito per essere luogo di relazione tra il nuovo insediamento e la comunità esistente. Il *concept plan* dell'intervento, il progetto sociale e dei servizi sono stati realizzati da FHS.

**Risparmio energetico.** Gli edifici sono progettati in classe energetica A: grazie alle caratteristiche costruttive delle pareti in legno massiccio ed alle dotazioni impiantistiche all'avanguardia adottate è possibile stimare un consumo medio annuo per un appartamento di 100 mq inferiore a 300 € contro i 1.000 – 1.500 € spesi mediamente per riscaldare gli edifici in Italia.

**La struttura in legno.** La scelta del sistema costruttivo e strutturale formato da pannelli massicci di legno incollato a strati incrociati - XLAM - rappresenta l'applicazione dello stato dell'arte e della tecnica della costruzione in legno multipiano. Pareti e solette in XLAM formano una struttura scatolare di notevole rigidità e robustezza strutturale, permettendo di rinunciare all'impiego di pilastri ed evitando quindi la concentrazione delle forze agenti sulla struttura e sulle fondamenta. Ne risulta una struttura più robusta e meno sensibile in caso di sollecitazioni sismiche.

**Tecnologia e sostenibilità ambientale.** Nella scelta dei pannelli in legno strutturale (Cross Laminated Timber, prodotto MAK Holz-StoraEnso) c'è un valore aggiunto sul piano della sostenibilità ambientale: i circa 6100 metri cubi di pannelli provengono tutti dalle foreste certificate dell'Austria in cui è praticata una attenta gestione forestale che permette una costante crescita del patrimonio boschivo: si calcola che il legno utilizzato verrà rigenerato integralmente in meno di quattro ore. Nell'edilizia tradizionale l'impiego di cemento e laterizio conduce invece all'impiego di risorse non rinnovabili attinte da cave che hanno un impatto ambientale mitigabile ma non recuperabile.

**Comfort e benessere.** Le pareti tipo XLAM, oltre a svolgere la funzione strutturale, costituiscono una parte essenziale dell'involucro edilizio, abbattendo sensibilmente le dispersioni di calore d'inverno e proteggendo dal calore estivo. Le caratteristiche del legno assicurano il controllo igrometrico, essenziale per garantire il comfort ambientale. Infine i collanti impiegati nei pannelli in legno CLT StoraEnso sono completamente privi di formaldeide.

**Sicurezza e durabilità.** Il cantiere di via Cenni sarà l'occasione di sgombrare molti dubbi sull'utilizzo del legno, in particolare sulla sicurezza. Basti pensare, ad esempio, che una struttura in legno massiccio resiste meglio delle strutture tradizionali agli incendi perché ha una combustione lenta laddove queste collassano velocemente ad alte temperature. Le strutture in legno, inoltre, sono correntemente adottate in paesi ad elevato rischio sismico, come in Giappone, perché molto elastiche: si muovono ma non collassano. Per quel che riguarda la durabilità, basti pensare che i centri storici di molte città italiane sono disseminate di portici e coperture che hanno cinquecento anni.

---

**Cantieristica.** La costruzione in legno permette di ridurre notevolmente i tempi di realizzazione in cantiere, grazie alla fabbricazione e alla lavorazione in stabilimento dei pannelli XLAM di grandi dimensioni, che devono poi soltanto essere collegati fra loro in cantiere. Questo permette di ridurre i rischi delle fasi di lavorazione in cantiere, rendendo tutto il processo di costruzione più rapido, meno rischioso per le maestranze, tecnicamente più controllabile e più affidabile, meglio gestibile e - non da ultimo - economicamente più interessante.

**Per informazioni:** Monica Moschini | cell. 3463584346 | monica.moschini@fhs.it

## **COLOPHON**

### **Committente**

Polaris Investment Italia SGR

### **Project Manager - Polaris**

Arch. Riccardo Ronchi

### **Impresa costruttrice**

Carron s.p.a

Service Legno s.r.l

### **Gruppo di progettazione**

Tekne s.p.a.

Rossiprodi Associati s.r.l.

Borlini & Zanini SA

D&D s.r.l.

---

**Validazione progetto e controllo tecnico in corso d'opera**

Italsocotec spa

**Coordinamento generale della Progettazione**

Tekne s.p.a.

**Progettista capogruppo**

Rossiprodi Associati s.r.l.

**Progetto architettonico**

Rossiprodi Associati s.r.l.

**Progetto strutture in c.a., progetto impianti**

Tekne s.p.a.

**Progetto strutture X-Lam**

Borlini & Zanini SA

**Computi Metrici - Costi e Programma Lavori**

D&D s.r.l.

**Coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione**

Tekne s.p.a.

**Direzione Lavori Generale**

Tekne s.p.a.

---

**Direzione lavori opere civili**

Tekne s.p.a.

**Direzione lavori strutture ed impianti**

Tekne s.p.a.

**Direzione artistica**

Rossiprodi Associati s.r.l.

**Indirizzo esatto**

Via Cenni, Comune di Milano