Comune di Milano - Rep. DD 11/06/2024.0004828.I.1 -

Milano
Comune di Milano

Direzione Rigenerazione Urbana
Area Pianificazione Attuativa 2

"Cascina Casotto"

Via Fabio Massimo 25

Documento Preliminare alla Progettazione

Allegato Sub. 1 al Bando pubblico per la concessione in diritto di superficie, a tempo determinato, per la durata massima di anni 90 (novanta)

Comune di Milano - Rep. DD 11/06/2024.0004828.I.1 -

1. PREMESSE

Con Deliberazione di Giunta Comunale 1382 del 30/09/2022 sono state approvate le Linee di indirizzo per la pubblicazione di un bando di evidenza pubblica per la concessione in diritto di superficie dell'immobile denominato Cascina Casotto, sito in via Fabio Massimo 25, con l'obiettivo di favorirne il recupero architettonico-edilizio e funzionale.

Tale procedura si inserisce all'interno di un più ampio processo di rigenerazione dell'ambito Porto di Mare, per il quale l'Amministrazione comunale ha recentemente raccolto alcune manifestazioni d'interesse volte a individuare ipotesi di riqualificazione.

Figura 1: individuazione su ortofoto

Comune di Milano - Rep. DD 11/06/2024.0004828.I.1 -

1.2 Dati Generali dell'immobile oggetto del Bando

Cascina Casotto, via Fabio Massimo, 25, Municipio 4, Milano

Superficie lorda approssimativa: circa 450 mq,

Superficie territoriale oggetto della concessione in diritto di superficie: circa 2200 mq

Superficie oggetto di custodia: circa 360 mq

Identificazione catastale N.C.T.: Foglio 585, Mappali 89 parte, 90, 91, 92 parte, 93, 148, 150,152.

Identificazione catastale N.C.F.: Foglio 585, Mappale 89 sub. 2; Mappale 93 sub 12, 13, 14, 15, 16; Mappale 152 sub 1, 2.

Figura 2: Individuazione catastale dell'area oggetto del bando

Si evidenzia che l'individuazione catastale sopra riportata è un'indicazione di massima e che sarà compito dell'aggiudicatario redigere apposito frazionamento catastale, in accordo col Comune, volto a identificare con precisione le aree interessate, a partire dalle delimitazioni fisiche già esistenti (es. recinzioni). Sarà compito del proponente, inoltre, approfondire e quantificare le superfici lorde interessate, sulla base della documentazione a corredo del Bando e/o di eventuali ulteriori propri rilievi e verifiche.

Comune di Milano - Rep. DD 11/06/2024.0004828.I.1 -

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGIME VINCOLISTICO

L'immobile in oggetto si trova nella zona sud - est del Comune di Milano, all'interno di un contesto territoriale caratterizzato da alcune criticità tipiche delle zone periferiche e di frangia urbana, tra cui degrado edilizio, ambientale e sociale.

Per far fronte a queste problematiche l'Amministrazione Comunale ha avviato, negli ultimi anni, un processo di rigenerazione territoriale finalizzato alla riqualificazione complessiva del contesto denominato "Porto di Mare".

A partire dall'acquisizione delle aree di Porto di Mare da parte del Comune di Milano, avvenuto nel mese di ottobre 2013, sono state condotte attività finalizzate a sgomberare insediamenti abusivi, recuperare immobili abbandonati e/o degradati, avviare le verifiche ambientali utili a verificare lo stato di salubrità dei suoli, regolarizzare i contratti di locazione di alcune attività produttive o sportive esistenti.

Con Deliberazione di Giunta Comunale 1382 del 30/09/2022 sono state approvate le Linee di indirizzo per il processo di rigenerazione delle aree comunali poste tra via San Dionigi e via Fabio Massimo prevedendo, con particolare riferimento alle aree poste lungo via Fabio Massimo, proposte di rigenerazione e di valorizzazione, coerenti con la disciplina urbanistica vigente e con il contesto territoriale. Tali linee d'indirizzo sono parte di un percorso di valorizzazione che prende avvio dal territorio e dai suoi stakeholders in un processo di programmazione e attuazione di strategie "bottom up", e funge da presupposto per successivi bandi di riqualificazione e valorizzazione (anche attraverso strumenti quali l'alienazione, la concessione in diritto di superficie, la concessione d'uso, etc.), nell'ottica di un sistema articolato di servizi abitativi e alla persona.

Questo documento contiene gli indirizzi progettuali generali che l'Amministrazione intende perseguire nel processo di rigenerazione territoriale complessiva, tra i quali vi è il "recupero dell'esistente".

2.1 Il Piano di Governo del Territorio

Il nuovo PGT Milano 2030, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 34 del 14/10/2019, e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, disciplina l'ambito come di seguito rappresentato.

Comune di Milano - Rep. DD 11/06/2024.0004828.I.1 -

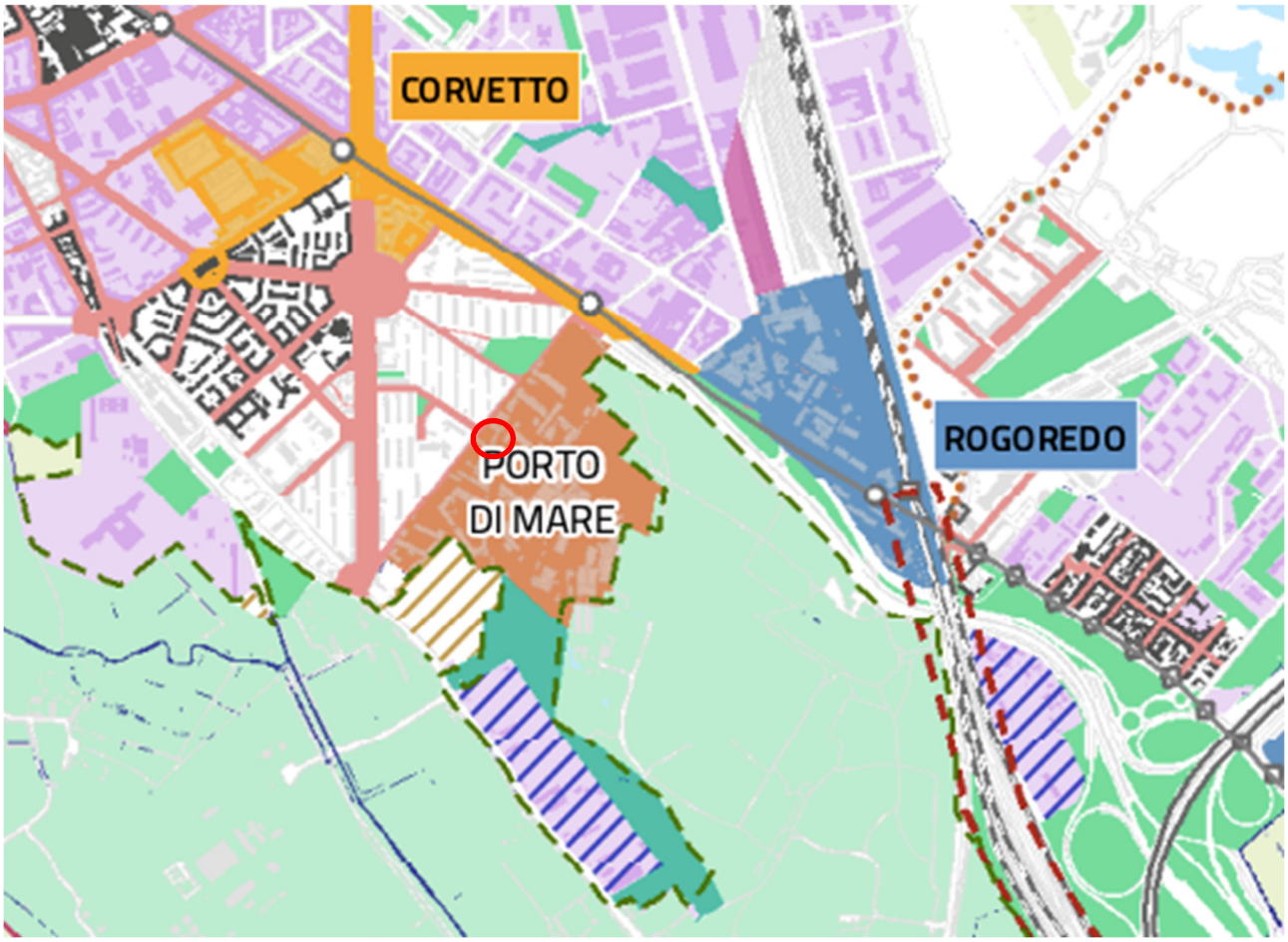

Figura 3: Documento di Piano - D01 Progetto di Piano

2.2 Documento di Piano

Dal Documento di Piano si rilevano gli elementi caratterizzanti del contesto urbano in cui si inserisce l'immobile in oggetto.

E' situato nell'area periferica di recente formazione "Porto di Mare", oggetto di rigenerazione ad ampia scala destinata all'insediamento di grandi funzioni urbane.

Per quanto concerne la mobilità l'accessibilità dell'area è caratterizzata dalla presenza di importanti infrastrutture ferroviarie (FS Rogoredo), viarie (Tangenziale est) e di trasporto pubblico (linea metropolitana MM3), oltre che dalla rete viaria locale, che garantisce una buona accessibilità.

Comune di Milano - Rep. DD 11/06/2024.0004828.I.1 -

Figura 4: Documento di Piano - D02 Carta del paesaggio e D03 schema Rete Ecologica Comunale - perimetro indicativo

2.3 Piano dei Servizi

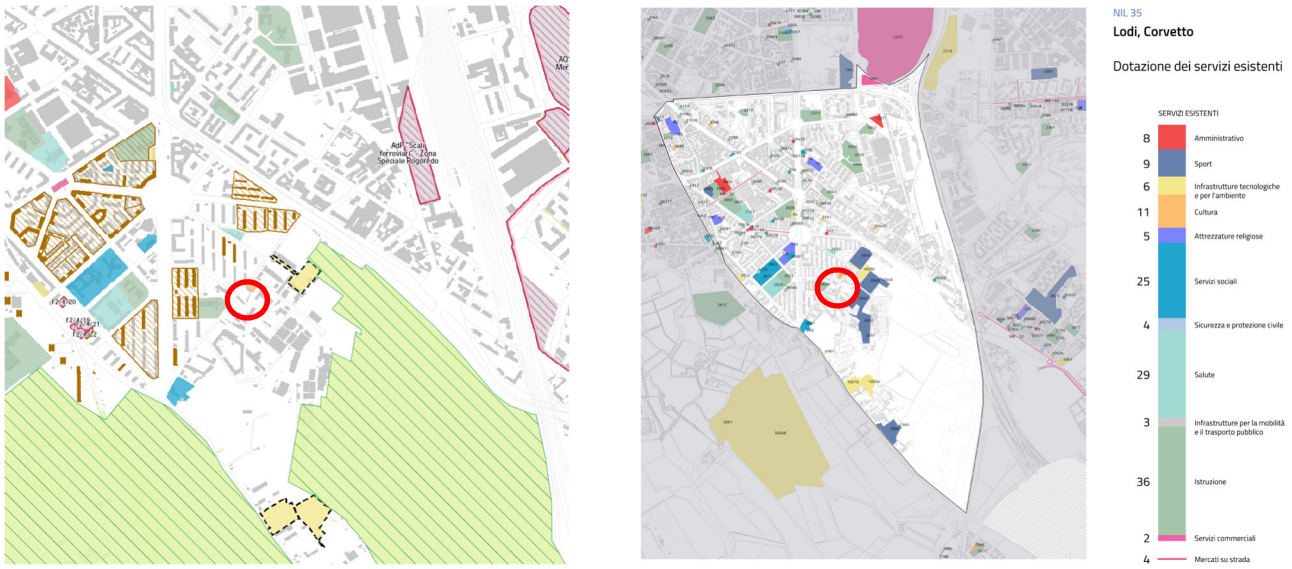

Figura 5: Piano dei Servizi – S01 servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e scheda NIL 35 Lodi Corvetto - perimetro indicativo

Comune di Milano - Rep. DD 11/06/2024.0004828.I.1 -

Il Piano dei Servizi descrive le componenti socio-demografiche e territoriali del Nucleo di Identità Locale di riferimento 35 Lodi - Corvetto, in cui si trova l'immobile in oggetto. La struttura della popolazione residente segue un trend di crescita demografica che tende ad aumentare. Tale tendenza è supportata anche dall'identificazione, all'interno del nucleo d'identità locale, di ambiti di rigenerazione e suolo urbanizzabile, e che le trasformazioni in corso sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio stanno modificando le destinazioni da prevalentemente produttivo a residenziale, facendo prevedere un processo di rigenerazione in corso e attesa.

L'offerta di servizi presenta un Mix funzionale di servizi vario genere, in maggior parte istruzione sanità e servizi sociali localizzati verso il qualrtiere Mazzini e piazzale Corvetto, mentre è particolarmente evidente nelle immediate vicinanze dell'immobile in oggetto abbondanza di servizi legati allo sport.

La rete ecologica comunale, nel rispetto della valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio prevede nuovi parchi urbani e infrastrutture verdi.

2.3 Piano delle Regole

L'immobile in oggetto ricade all'interno degli ambiti oggetto di Rigenerazione destinati all'insediamento di Grandi Funzioni Urbane disciplinate dall'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, ed individuate nella Tavola R.02 Indicazioni urbanistiche.

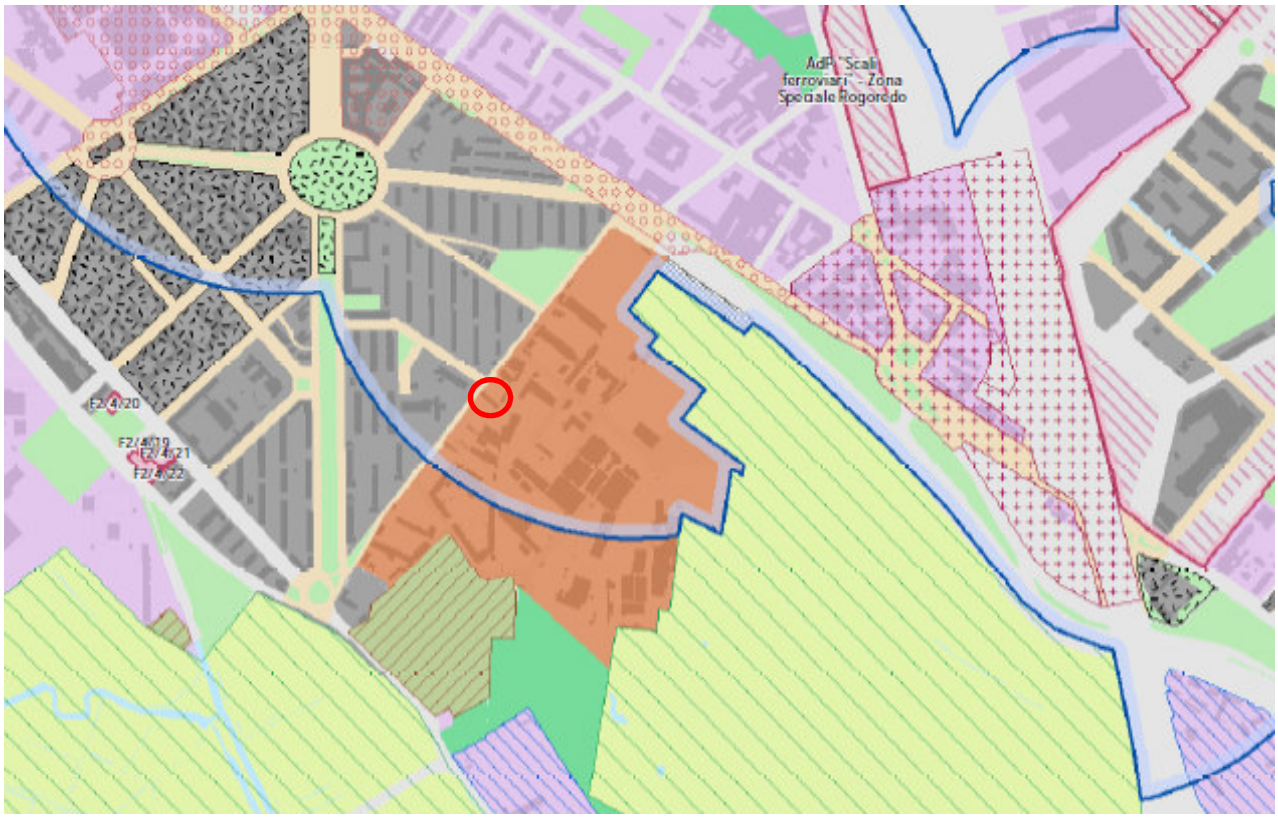

Figura 6: Piano delle Regole – R02 Indicazioni urbanistiche

Comune di Milano - Rep. DD 11/06/2024.0004828.I.1 -

Nelle aree oggetto di rigenerazione possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano di particolare interesse pubblico.

L'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole disciplina gli ambiti per Grandi Funzioni Urbane (GFU) e i relativi sottoambiti, destinati alla localizzazione di rilevanti funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni, anche private, aventi carattere strategico. A ciascun ambito e sottoambito per GFU è riconosciuto l'Indice di edificabilità (IT) unico proprio del Tessuto Urbano Consolidato pari a 0,35 mq/mq di SL per la realizzazione di funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU. Tale indice corrisponde all'indice di edificabilità (IT) massimo.

La realizzazione della Grande Funzione Urbana avviene in modo autonomo, mentre la facoltà di utilizzare l'indice di edificabilità del Tessuto Urbano Consolidato per le funzioni urbane dovrà essere connessa funzionalmente e temporalmente alla realizzazione delle funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni anche private aventi carattere strategico secondo modalità e tempi che verranno definiti con apposita "Convenzione Quadro", da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale che si esprimerà in ordine agli elementi di cui all'art.16 comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

In pendenza della Convenzione Quadro, negli Ambiti destinati alla GFU, sono sempre ammessi gli interventi per la realizzazione di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale. Per l'ambito di Porto di Mare le proposte di intervento devono essere compatibili con i contenuti della tutela (art. 16 comma 8 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole).

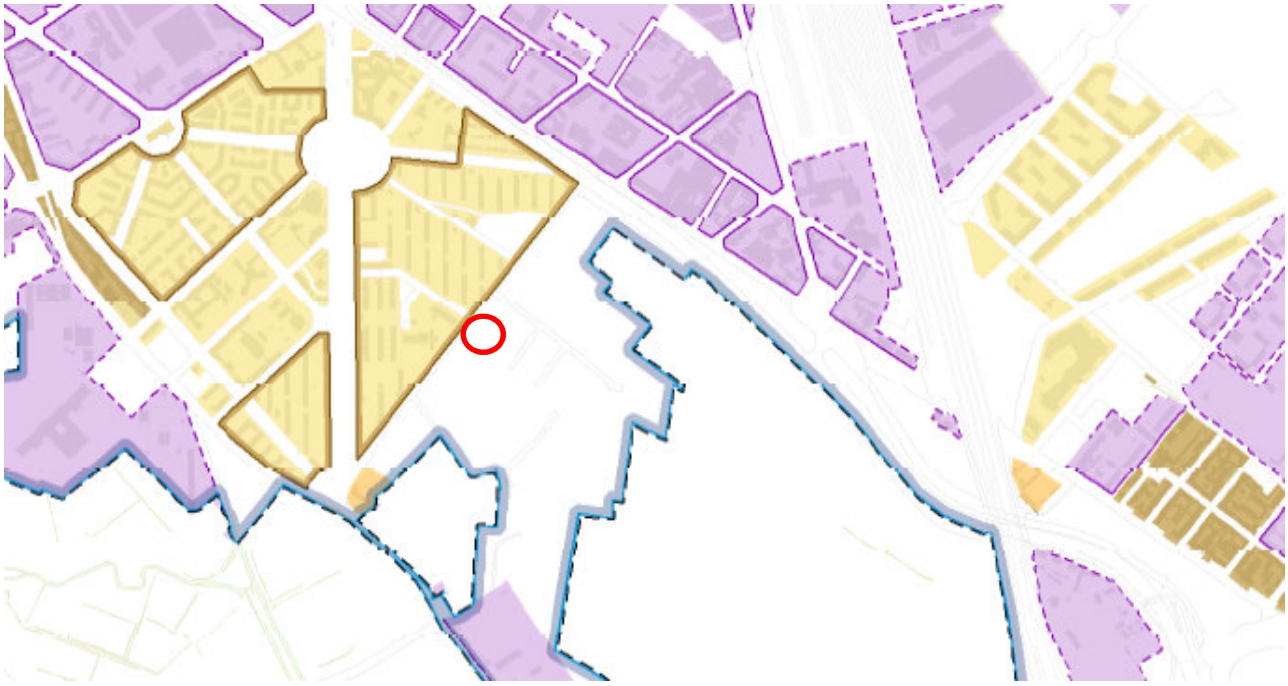

Figura 7: Piano delle Regole - R.03 Indicazioni morfologiche

Comune di Milano - Rep. DD 11/06/2024.0004828.I.1 -

Rispetto alla componente geologica e idrogeologica, la Tavola R.01 "Fattibilità Geologica e Idraulica" e l'art. 45 Norme di Attuazione del Piano delle Regole, definiscono e disciplinano gli interventi in riferimento al trattamento delle acque in rapporto alla falda; l'area in oggetto ricade nelle Classi:

art. 45 Classe III - Fattibilità con consistenti limitazioni- Classe IIIc: aree a bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 5 m).

Il sito in oggetto, come riportato anche nella Tavola R.06 del Piano delle Regole - Vincoli di tutela e salvaguardia, è sottoposto al regime vincolistico dei beni paesaggistici previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42/2004, Parte III, Titolo I, in quanto ricompreso nel "complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale" (art. 136.1.c - d), istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 28 marzo 1984, n°1350/Urb. "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della località Chiaravalle sita nel territorio del Comune di Milano".

L'intero immobile in oggetto ricade inoltre tra gli "Ambiti ed Elementi di Prevalente Valore Storico e Culturale – Indirizzi e Prescrizioni PTCP 2014" disciplinato come "Ambito Di Rilevanza Paesistica" ai sensi dell'art. 26 a-c NA-PTCP

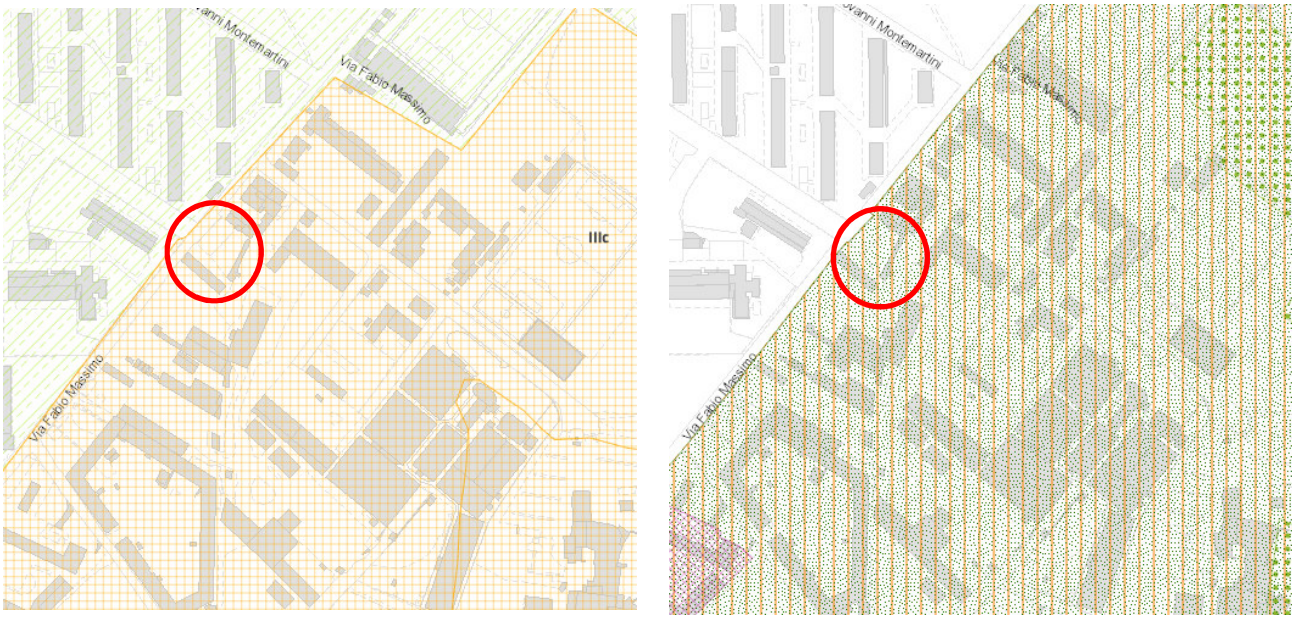

Figura 8 : Piano delle Regole – R01 Fattibilità Geologica e Idraulica - R06 Vincoli di tutela e salvaguardia – perimetro indicativo

La Carta del Consumo di Suolo riconosce l'ambito all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (art.2.2 delle NA del Piano delle Regole), all'interno degli ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 15 e lo idenfica "suolo urbanizzato" tra le "componenti del suolo ai sensi della LR 28.11.2014 n.31

Comune di Milano - Rep. DD 11/06/2024.0004828.I.1 -

La Tavola RAll.01 – carta delle sensibilità paesaggistica dei luoghi riconosce l'area all'interno degli Ambiti di prevalenza del paesaggio urbano con classe di sensibilità paesaggistica 2 – bassa (All. 1 del Documento di Piano).

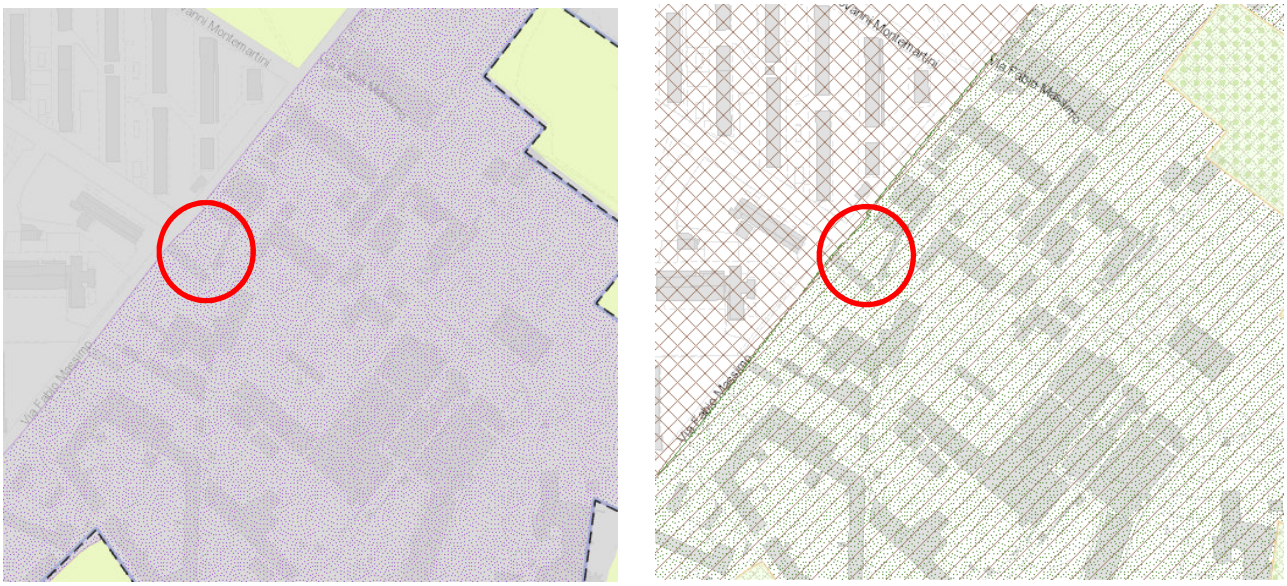

Figura 9: Piano delle Regole – R10 Carta del consumo di suolo – R.All.01 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi – perimetro indicativo

Con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 557a del 19/09/2007 l'immobile è stato escluso dalle disposizioni di tutela di cui alla parte II del D. Lgs. 42/2004, in quanto non presenta caratteri originali o di originale interpretazione di modelli anteriori.

Comune di Milano - Rep. DD 11/06/2024.0004828.I.1 -

3. INQUADRAMENTO STORICO

La cascina Casotto, la cui costruzione risale intorno al 1850, compare nelle cartografie, già nel 1865, come un fabbricato rurale sviluppato perpendicolarmente alla via Fabio Massimo.

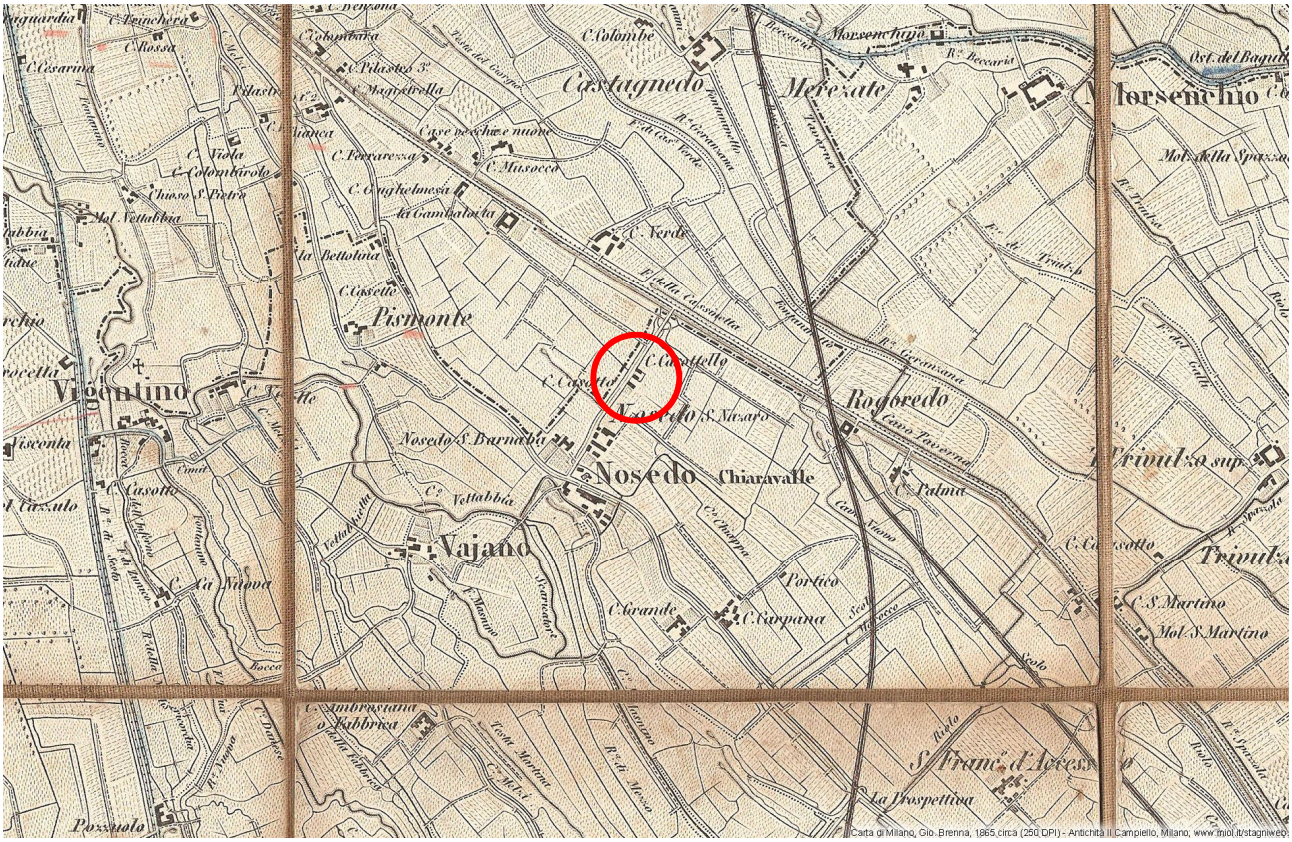

Figura 10: cartografia storica 1865

La struttura della cascina rimane ad impianto aperto, perpendicolare alla via Fabio Massimo, anche nei primi anni del 900, negli anni diverse trasformazioni formali e funzionali hanno modificato l'impianto della cascina.

Comune di Milano - Rep. DD 11/06/2024.0004828.I.1 -

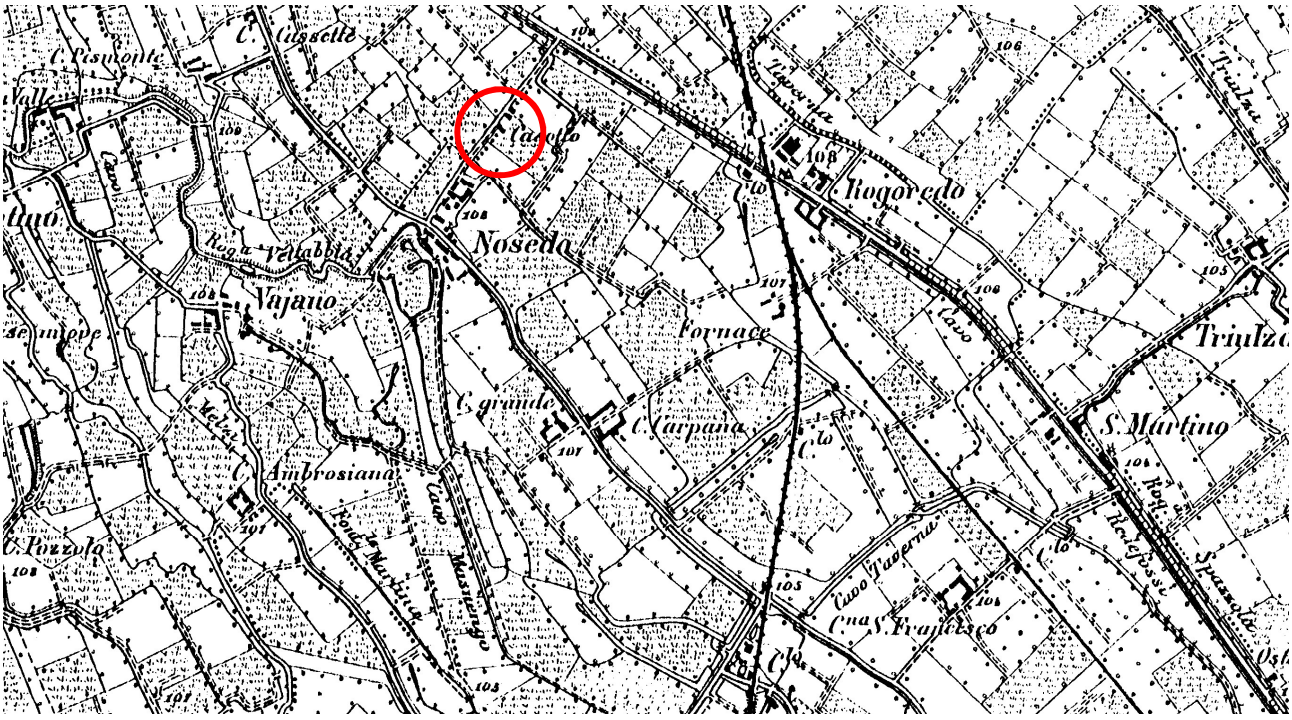

Figura 11 cartografia IGM 1888

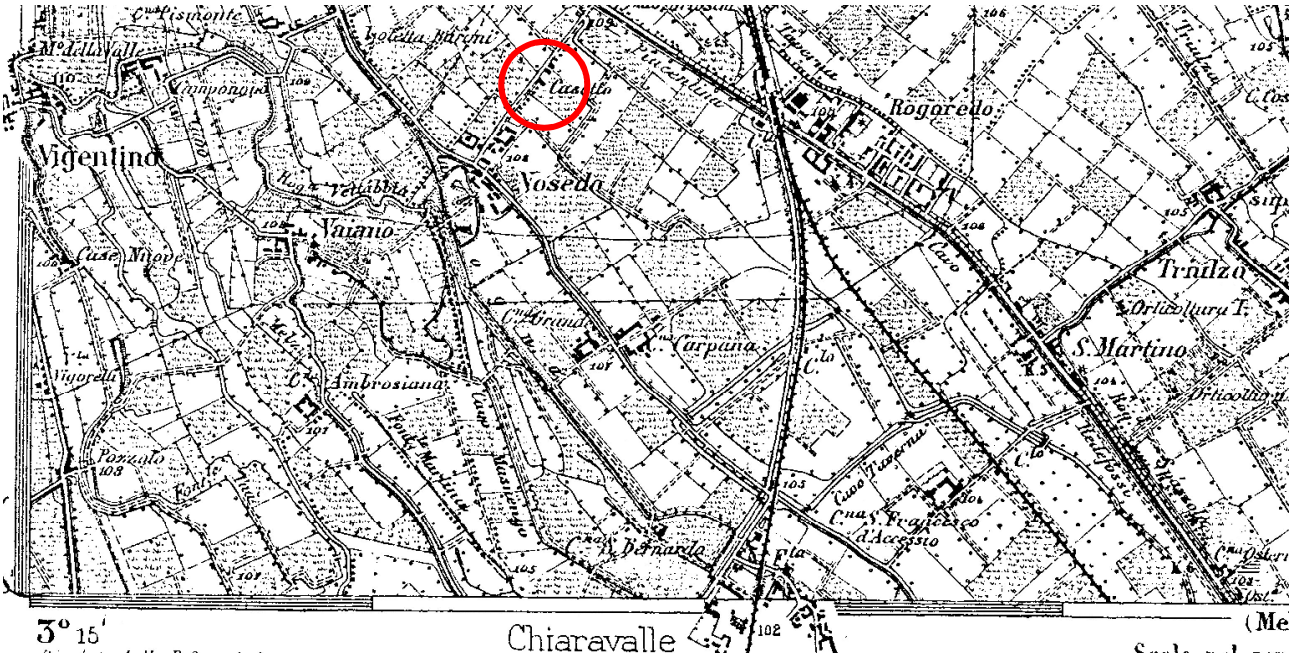

Figura 12 cartografia IGM 1914

Comune di Milano - Rep. DD 11/06/2024.0004828.I.1 -

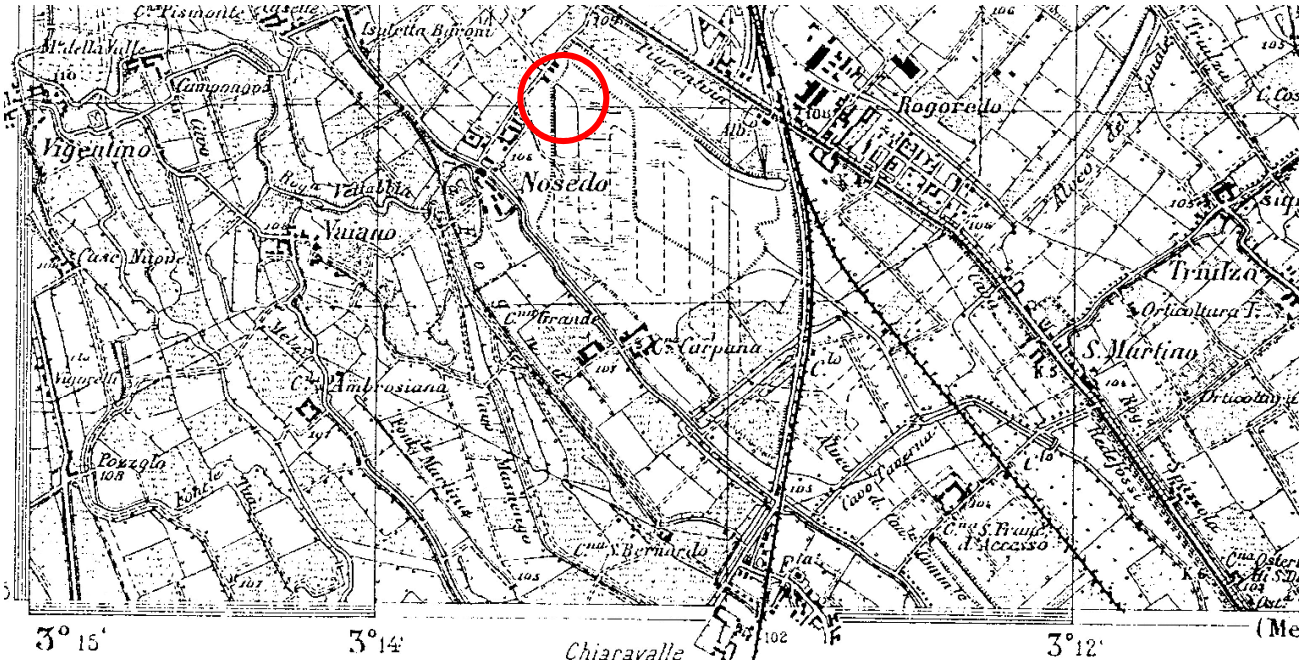

Figura 13: cartografia IGM 1924

4. STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

L'immobile a carattere rurale è costituito da un volume a pianta rettangolare che si sviluppa in altezza su due piani, con strutture portanti in muratura e tetti in legno con manto di copertura in coppi. Al volume principale sono addossati diversi corpi di servizio a un piano.

L'edificio, la cui costruzione risale intorno all'anno 1850, ha subito negli anni diverse trasformazioni, sia interne che esterne, che ne hanno alterato le caratteristiche formali e funzionali.

A seguito degli accordi contrattuali del contratto di locazione sottoscritto in data 23/05/2017, e della relazione tecnica allegata al medesimo contratto che indicava che *„in tempi brevi venisse attivato un intervento manutentivo sulla copertura, per impedirne un ulteriore ammaloramento e prevenire il rischio di crolli*", sono stati effettuati pertanto interventi di manutenzione delle coperture e di consolidamento dei ballatoi esterni al piano primo.

Lo stato di manutenzione degli edifici risulta discreto/buono, anche a seguito dei lavori di consolidameto delle coperture del 2018.

Sul lato nord est dell'immobile principale è presente un'ampia area pertinenziale.

Attualmente l'immobile è occupato dalla Trattoria Casotto S.a.s. in forza di un contratto di locazione transitoria ex L. 448/2001, il cui termine è scaduto in data 31/12/2022.

Comune di Milano - Rep. DD 11/06/2024.0004828.I.1 -

4.1 Sottoservizi

Ferme restando le indicazioni sulla presenza di servizi a rete che possono essere desunte, in fase di formazione delle scelte progettuali, anche dalla consultazione del Piano Urbano Generale dei Servizi e del Sottosuolo (PUGSS) vigente, si segnala:

Rete elettrica: presente, da verificare allaccio e distribuzione interna al complesso cascinale.

Rete fognaria: presente, da verificare l'allaccio alla fognatura comunale e distribuzione interna al complesso cascinale.

Rete idrica: presente, da verificare allaccio e distribuzione interna al complesso cascinale.

Rete gas: presente, da verificare allaccio e distribuzione interna al complesso cascinale.

Tutte le reti e gli allacci sopra descritti, qualora necessario, dovranno essere rimessi a norma a cura e spese dei proponenti, a cui spetterà anche l'eventuale sistemazione della suddivisione delle reti internamente alla cascina.

5. PROGETTO DI RECUPERO, RIFUNZIONALIZZAZIONE E MANUTENZIONE

L'offerente dovrà presentare un progetto di recupero, riqualificazione e manutenzione per tutto il periodo di assegnazione della cascina. Tale progetto, che dovrà prevedere l'insediamento di un mix di funzioni di interesse pubblico o generale, come individuate dal Piano dei Servizi del PGT, nonché private, quantitativamente inferiori, purché siano anch'esse qualificanti e si dimostrino capaci di garantire la sostenibilità economico finanziaria dell'intervento.

Le funzioni, sia di carattere pubblico che private, dovranno essere coerenti con i caratteri dell'immobile, dell'ambito di inserimento e con il regime vincolistico a cui è sottoposto il complesso cascinale.

Sul lato est, nord est e sud dell'immobile principale è presente un'ampia area pertinenziale, in parte utilizzata come „campo bocce" e in parte come orto che dovrà anch'essa essere oggetto della proposta di riqualificazione.

Inoltre, In considerazione del fatto che il contesto circostante alla cascina sarà oggetto di un processo volto alla rigenerazione ed il ridisegno dell'intero ambito Porto di Mare, a seguito del quale potrebbe essere coinvolta una fascia perimetrale dell'area di circa 360 mq (cfr Allegato Sub. 2), per quest'ultima l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non annetterla al diritto di superficie. Tale porzione dovrà quindi essere prevista sgombera da opere e/o impianti, così da poterla celermente consegnare all'Amministrazione Comunale qualora lo dovesse richiedere

La proposta potrà inoltre proporre interventi di riqualificazione o miglioramento delle condizioni attuali delle aree comunali strettamente adiacenti alla Cascina, oggi adibite a parcheggio o viabilità, se pure non rincomprese negli spazi concessi in diritto di superficie, al fine, ad esempio, di migliorare l'accesso della cascina.

Tutte le procedure necessarie per l'esecuzione degli interventi edilizi ed impiantistici proposti, agibilità, nonché le pratiche catastali, ai sensi della normativa vigente, dovranno essere acquisiti e sostenuti da parte del concessionario, presentando, ai sensi di legge ed agli Uffici competenti, la necessaria documentazione anche nel caso di Enti diversi dall'Amministrazione Comunale.