

**CONCESSIONE D'USO DELL'EX CINEMA ORCHIDEA PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI
UN POLO CULTURALE MULTIFUNZIONALE A PREVALENTE VOCAZIONE AUDIOVISIVA****SCHEDA TECNICO-DESCRITTIVA**

Gli spazi in oggetto sono tre unità immobiliari site in via Terraggio 1/3/5, nel territorio del Municipio 1 della città di Milano, così distinte e identificate al Catasto dei fabbricati:

- Ex Cinema Orchidea: Foglio 386, Sub. 3/757 graffato 19/702
- Ex Sartoria: Foglio 386, Sub. 3/709
- Ex Studio: Foglio 386, Sub. 3/722

L'Immobile si colloca su un sito di notevole rilevanza storico-architettonica: i ruderi di Palazzo dei Medici risalente al XV secolo, donato nel 1486 da Gian Galeazzo Maria Sforza e Ludovico il Moro a Lorenzo de' Medici per trasformarlo nella sua dimora milanese. Nel corso dei secoli, il Palazzo ha subito diverse trasformazioni che ne hanno modificato l'impianto originario fino a quando nel 1895 venne demolito per far posto all'attuale edificio che fu acquisito dall'Amministrazione Comunale nel 1935. Pochi anni dopo, nel 1946, il palazzo aprì le porte come *Cinema Orchidea*. Dopo la ristrutturazione avvenuta nel 1984, il Cinema chiuse definitivamente nel 2009.

Nonostante le trasformazioni subite nei secoli, l'edificio rimane pur sempre una preziosa testimonianza significativa dell'architettura rinascimentale milanese.

Nel 2015 è stato approvato il progetto definitivo di adeguamento normativo e recupero dell'Immobile, attraverso il restauro della facciata storica, il consolidamento del solaio, il recupero del chiostro e interventi funzionali che hanno riguardato la sala di proiezione al piano inferiore.

L'esecuzione dei lavori ha messo in luce evidenze storico-artistiche di pregio occultate dalle successive fasi di rimaneggiamento del sito:

- ✓ una scala elicoidale in marmo (che collega il piano terra al seminterrato);
- ✓ la pavimentazione originale in cotto lombardo e pietra nella sala principale posta al pian terreno;
- ✓ pavimentazione in lastre di pietra (ingresso ex cinema Orchidea);
- ✓ affreschi secenteschi sulle volte della sala principale;
- ✓ facciata (ex pareti chiostro esterno) lato corso Magenta.

Gli spazi oggetto della futura concessione oggetto del presente Avviso misurano complessivamente **772,15 mq**, e sono suddivisi come descritto di seguito e riportato dalle planimetrie allegate.

Superficie complessiva 772,15 mq

Ex Cinema Orchidea (Via Terraggio, 3)	541,15 mq
- Piano Interrato	214,98 mq
- Piano Terra	264,70 mq
- Piano Primo	61,47 mq

Ex Sartoria - piano terra (Via Terraggio, 5)	24 mq
--	-------

Ex Studio - piano secondo (Via Terraggio, 1)	207 mq
--	--------

Descrizione

Ex Cinema Orchidea

- **piano interrato:** sala proiezioni per audiovisivi e film d'autore, completamente ristrutturata e completa di telo per le proiezioni. Sarà a cura del Concessionario l'installazione delle sedute fisse come maggiormente dettagliato nella relazione tecnica.
Alla sala si accede dal pian terreno attraverso una scala elicoidale. Per persone con disabilità o persone con esigenze specifiche, l'accesso avverrà da un'entrata secondaria, posta nel cortile adiacente, attraverso un servoscala a pedana. Sono presenti i servizi igienici.
- **piano terra:** la sala, un tempo salone del palazzo nobiliare medico, presenta pavimenti in antico cotto lombardo e volte lunettate a creste e vele in parte ancora parzialmente affrescate. Lo spazio polifunzionale può essere utilizzato per mostre, proiezioni, eventi, convegni, vernissage, piccoli concerti per strumento solo o quartetti *et similia*. Sono presenti i servizi igienici.
- **piano primo:** piccolo locale accessibile attualmente con una scala a chiocciola, lasciato a rustico, da riqualificare.

Ex Sartoria

- locale al piano strada destinabile a punto di aggregazione sociale, bar, *bookshop et similia* ovvero attività accessorie a supporto di servizi di accoglienza e iniziative.

Ex Studio

- ampio locale al secondo piano, a cui si accede attraverso una scala condominiale dal civico 1 (non è presente un ascensore) e attraverso un ballatoio, tipico delle case di ringhiera milanesi. I locali occupano esattamente la parte superiore dell'Ex Cinema Orchidea e potranno essere adibiti a uffici.
Non è possibile utilizzare lo spazio per attività aperte al pubblico, stante la attuale destinazione d'uso. Il progetto per un eventuale cambio di destinazione d'uso dovrà essere sottoposto alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e ai Vigili del Fuoco, oltre che all'Amministrazione Comunale, e comporterebbe rilevanti lavori strutturali di adeguamento.
Lo spazio è da ristrutturare, in quanto presenta finiture obsolete e impianti non a norma.

La capienza massima, relativa agli spazi del solo Ex Cinema Orchidea per piano interrato e pian terreno è di 150 posti, comprensivi dei posti a sedere nella sala cinematografica, posti riservati a persone con disabilità o con esigenze specifiche, posti in piedi e posti riservati al personale tecnico e agli addetti all'accoglienza.

La capienza per ciascuna sala è:

- Sala piano interrato: 100 posti
- Sala al piano strada: 116 posti

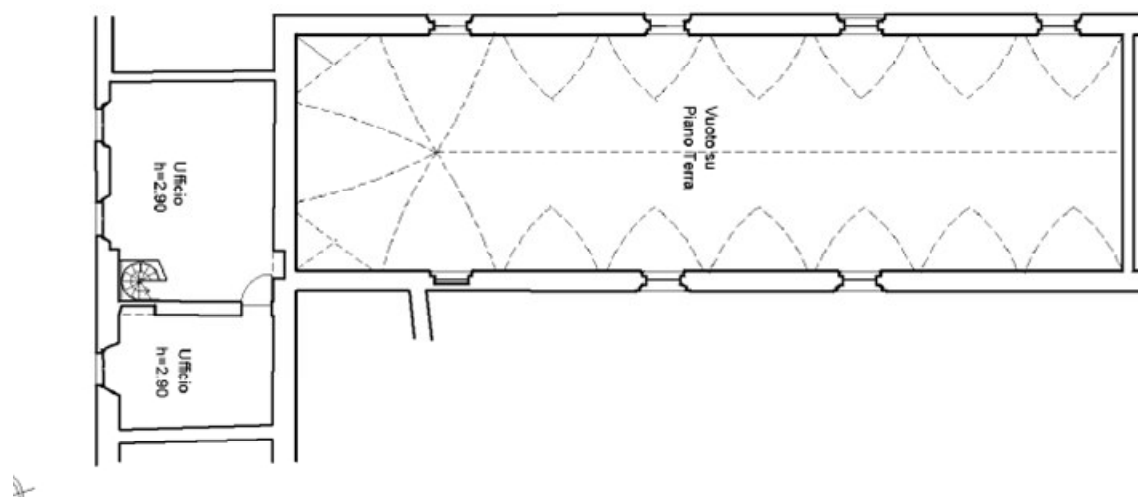
La sala inferiore, posta al piano interrato, può ospitare fino a 96 persone sedute. L'installazione delle poltrone sarà a cura del futuro Concessionario, con le seguenti prescrizioni:

- La distanza fra la prima fila di posti e il telo di proiezione non dovrà essere inferiore a 2,00 m.
- La distanza fra gli schienali di una fila di posti ed il corrispondente schienale della fila successiva non dovrà essere inferiore a cm 80 e i sedili dovranno essere rigidamente collegati tra loro e fissati a terra con sedili a ribaltamento automatico o per gravità.
- La larghezza di ogni posto dovrà essere non inferiore a 50 cm con braccioli e a 45 cm senza braccioli.
- La disposizione delle 96 sedute dovrà presentarsi in due blocchi da 6 file con 8 poltroncine per fila.

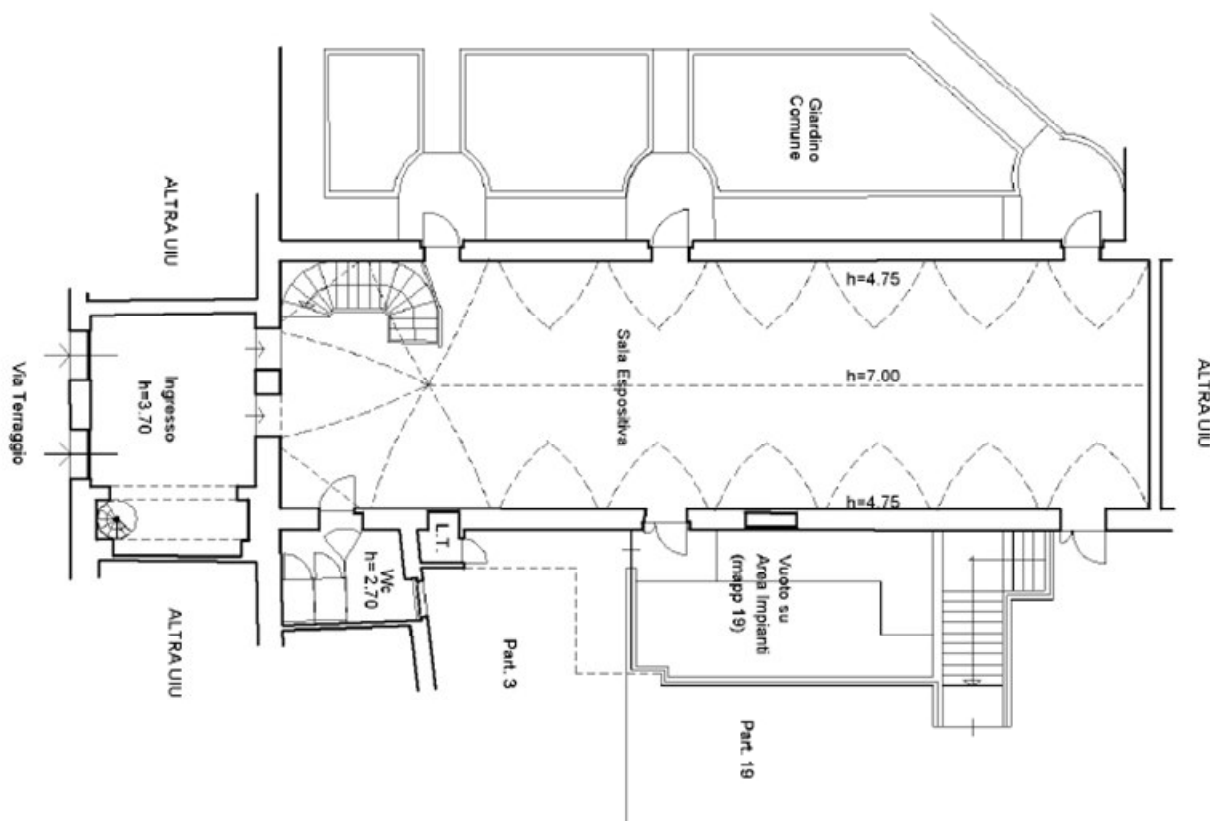
L'Immobile è situato in area a rischio di rinvenimenti archeologici (area A delle Carta del rischio archeologico del Comune di Milano) e sottoposto a tutela diretta con apposito provvedimento ai sensi dell'art. 10, D. lgs. n. 42/2004 (Il vincolo è visionabile dopo le planimetrie).

PLANIMETRIE

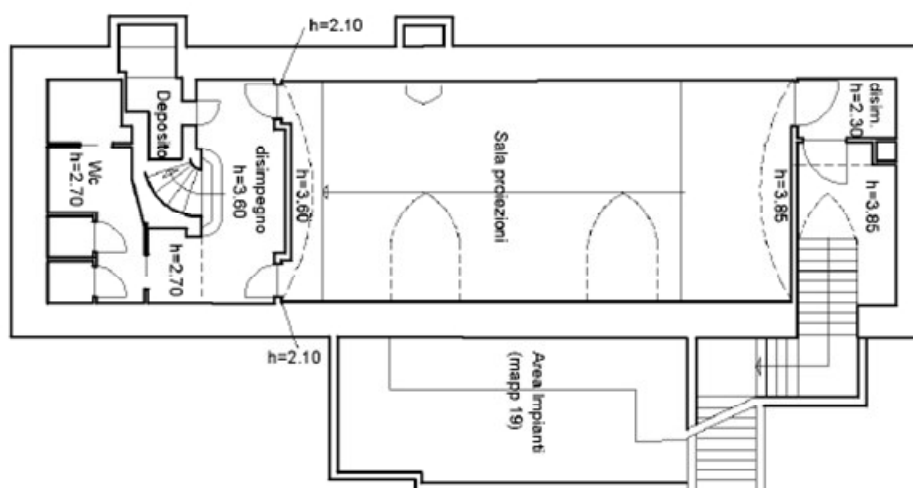
Ex Cinema Orchidea



Pianta Piano Primo

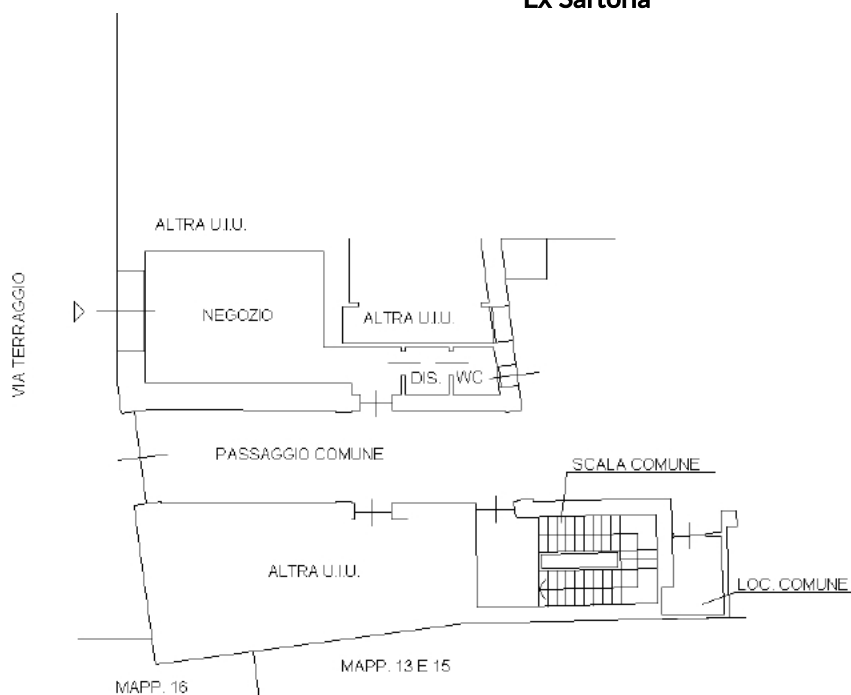


Pianta Piano Terra



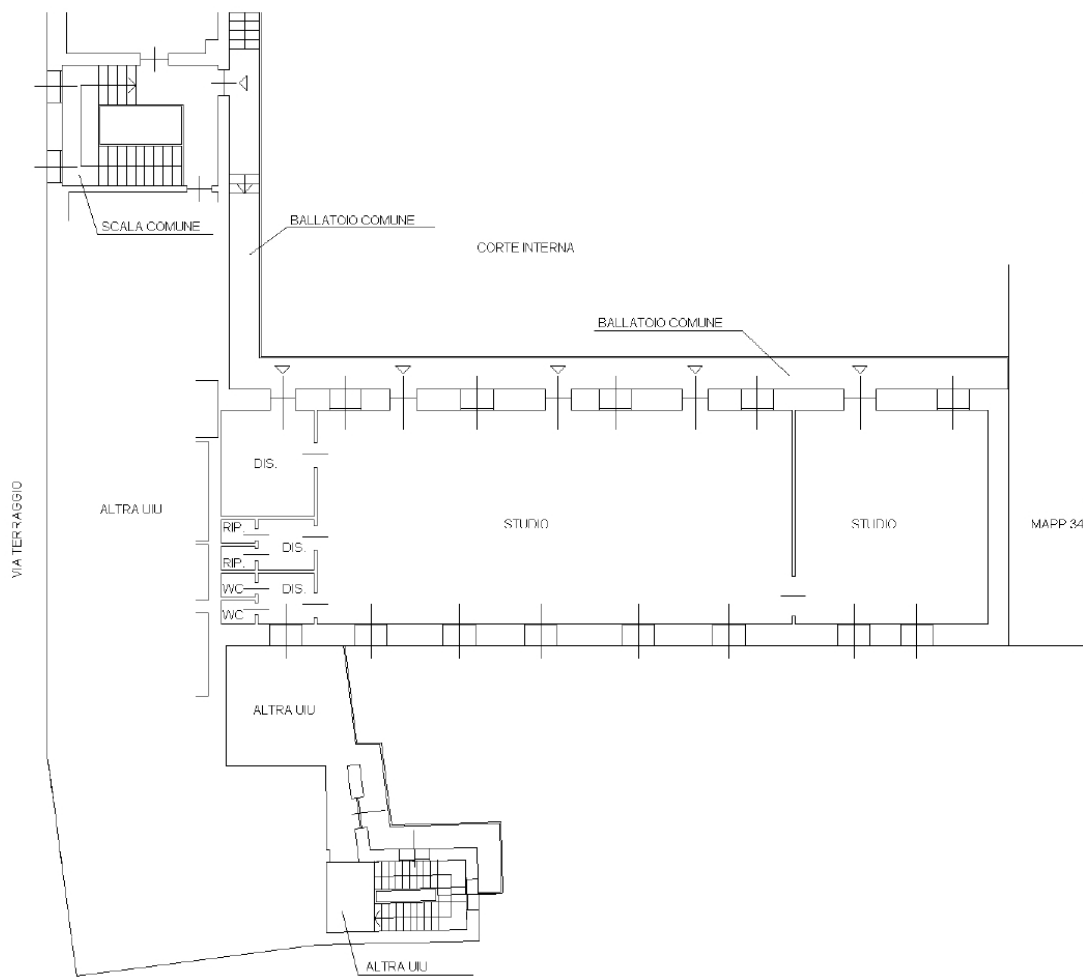
Pianta Piano Primo Interrato

Ex Sartoria



Pianta Piano Terra H3.30

Ex Studio



Pianta Piano Secondo H2.92

Vincolo



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI
IL SOPRINTENDENTE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n.165;
VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998 n. 368;
VISTO il Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 costituente il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali;
VISTO il D.P.R. 29 dicembre 2000 n. 441 con il quale è stato emanato il Regolamento recante le norme di organizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
VISTA la nota prot.n. 4810 del 08.04.02 con il quale il competente Istituto ha proposto a questa Soprintendenza Regionale l'emanazione di provvedimenti di tutela vincolistica ai sensi del Titolo I Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 dell'immobile appresso descritto;

RITENUTO che l'immobile denominato "Palazzo Medici con giardino", sito nel Comune di Milano via Terraggio, 5 angolo corso Magenta distinto al N.C.T. al foglio n. 386, particelle 2 - 4 - 12 - 11 - 18 - 19 - 217, confinante con via Terraggio - mappali 13 - 15 - 17 - 266 - 31 - 32 - 20 - 34 - 5 - 3 - corso Magenta, come dalla unita planimetrica catastale, presente interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 2 (comma 1 lettera a) del citato Decreto Legislativo n. 490/99, per i motivi contenuti nella relazione storico - artistica allegata;

D E C R E T A

ai sensi dell'art. 2 (comma 1 lettera a) del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, l'immobile denominato "Palazzo Medici con giardino" - via Terraggio, 5 angolo corso Magenta, meglio individuato nelle premesse e descritto nelle allegate planimetrie catastali e relazione storico - artistica, è dichiarato di interesse particolarmente importante e viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 490/1999.

La planimetria catastale e la relazione storico - artistica fanno parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica e al Comune di Milano

A cura del competente Istituto il provvedimento verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio, secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1034, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Milano li 16 LUG 2002

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE
(arch. Carlo Di Francesco)

SOPRINTENDENZA BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI
Al separato foglio 14 della legge 4.1.1968 n. 15
si attesta che la presente copia è conforme all'originale
e viene emessa in 4 copie di questa
MILANO 16 LUG 2002
LABORATORE AMM.VO CONTABILE
P. R. 16 LUG 2002





Comune di
Milano

DIREZIONE CULTURA
AREA SPETTACOLO E CONVENZIONI ARTISTICO-MUSEALI

ALLEGATO A: SCHEDA TECNICA IMMOBILE

agenzia del
Territorio



Ufficio del Territorio
di
MILANO

Comune
Consorzio
di
MILANO

DATA: 29/01/2002 mar

SCALA: 1:1000

Foglio: 385

Particella: 19

Coordinate:
OVEST : 1511704
EST : 1514013
SUD : 5034552
NORD : 5034821

SCALA ORIGINALE 1:1000

STAMPA N° 42080

N°5034821

E=1514013

Foglio 387

Milano, 18 LUG. 2002

IL SORPRETENDENTE REGIONALE
PER I BENI E LE ATTIVITÀ
CULTURALI DELLA LOMBARDIA
(Arch. Carla Di Francesco)

IL SORPRETENDENTE
REGIONALE
(Arch. Carla Di Francesco)



E=1514013

N°5034552



81911466



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

MILANO- Palazzo Medici con giardino via Terraggio ,5 angolo C.so Magenta

Relazione Storico - Artistica

L'edificio sito in via Terraggio 5 denominato Casa Medici, già sottoposto alle disposizioni della legge 20 giugno 1912 n. 364, costituisce una delle testimonianze più significative di architettura del Rinascimento a Milano della seconda metà del Quattrocento sebbene abbia subito nel tempo trasformazioni che ne hanno parzialmente cancellato o modificato l'originario impianto che si svolgeva intorno ad un cortile quadrangolare.

Allo stato attuale l'edificio, di proprietà comunale, si articola su un corpo a T di forma irregolare con fronti verso strada, ovvero Via Terraggio e C.so Magenta, che presentano caratteri tipici di architettura eclettica neo-rinascimentale.

La costruzione, il cui progetto viene da alcuni studiosi attribuito a Giuliano di Sangallo, fu dimora della famiglia Medici a Milano e oggetto di donazione da parte degli Sforza, come risulta da vari documenti conservati all'Archivio di Stato di Milano.

L'unico corpo di fabbrica dell'antico complesso che conserva le caratteristiche originali è quello con posizione est - ovest che al piano terra presenta un grande salone di oltre 37 metri di lunghezza (ora occupato da due distinti affittuari) di altezza di circa 8 metri coperto da una volta lunettata con terminali ad "ombrello".

Per le sue proporzioni questo salone era uno degli ambienti di palazzo nobile di più vasta estensione nell'ambito della città di Milano nel tardo Quattrocento.

Tracce di affreschi ancora presenti in alcune sue parti (lunette e volte) attestano che l'ambiente era finemente decorato sia sulle pareti che sulle volte.

All'esterno il fronte nord di questo ambiente, col prospetto verso il cortile, un tempo posto sotto un porticato, presenta ancora interessanti tracce dell'antica definizione: in essa compaiono i resti di sei nicchie di grandi dimensioni di cui tre trasformate in aperture e due recanti ancora un semicatino suddiviso da nervature in cotto che servivano da base per motivi decorativi prospettici o per un motivo a conchiglia motivi che ricorrono con frequenza nelle architetture tardo Quattrocentesche di epoca sforzesca.

La testata di questo corpo verso il Terraggio ovvero verso ovest, demolita agli inizi del '900 e rilevata dalla Soprintendenza prima della sua demolizione, presentava una particolare e originale intelaiatura architettonica, unica nel contesto dell'architettura milanese tardo quattrocentesco.

Come rilevato dal "Patetta il cantiere di questo edificio potrebbe aver costituito anche un laboratorio di avanguardia, anticipando in un edificio civile numerosi elementi realizzati più tardi (nei primissimi anni del '500) in S. Maria della Fontana a Milano e nella Madonna della Misericordia a Castelleone".



Comune di
Milano

DIREZIONE CULTURA
AREA SPETTACOLO E CONVENZIONI ARTISTICO-MUSEALI

ALLEGATO A: SCHEDA TECNICA IMMOBILE



più significativo del palazzo affaccia da un lato sul cortile e dall'altro su un' area
abitata a giardino con alberi di essenze autoctone (faggi, rovere, ed alberi da frutta) che
storicamente è stata sempre di pertinenza del palazzo costituendone indispensabile complemento
storico e ambientale

Bibliografia: Archivio di Stato di Milano - Registri Ducali (1496) L. Patetta, L' Architettura del Quattrocento a Milano -
Milano 1987

IL COORDINATORE UFFICIO VINCOLI
(arch. Rosa Auletta)

Milano, 16 LUG. 2002

IL SOPRINTENDENTE
(arch. Carla Di Francesco)

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE
PER I BENI E LE ATTIVITÀ
CULTURALI DELLA LOMBARDIA
(Arch. Carla Di Francesco)