

**PROPOSTA DI SPONSORIZZAZIONE
PARCO E PIAZZA TRE TORRI IN CITYLIFE**

Sintesi



25 Ottobre 2022





Sommario

1. Premessa	3
2. Il contesto urbano	3
3. Il Parco	4
4. La piazza	6
5. Contenuti essenziali della proposta	7
5.1 La manutenzione del verde e gli standard qualitativi	8
5.2 Il laboratorio di innovazione urbana	11
5.3 Servizi aggiuntivi qualificanti relativi alla sicurezza e al presidio	11
5.4 La proposta culturale	12
5.5 La proposta sportiva	13
5.6 La sostenibilità economica	14
5.7 La durata della sponsorizzazione	15
5.8 Impegni del comune	15
5.9 Allegati	16



1. Premessa

Il Comune di Milano ha ricevuto la proposta di sponsorizzazione (la “Proposta”) per il Parco pubblico ubicato nel quartiere CityLife (il “Parco”) ai sensi della D.G.C. n. 1020 dell’8 giugno 2018 e n. 1538 del 14 settembre 2018, recante *“Linee di indirizzo per l’individuazione attraverso procedura ad evidenza pubblica di sponsor per la manutenzione e l’attivazione sportiva, ricreativa e culturale di parchi pubblici”* (le “Linee di Indirizzo”) e per Piazza Tre Torri e aree pavimentate adiacenti (“la Piazza”) ai sensi della D.G.C. n. 1538 del 14 settembre 2018, con cui il Comune ha integrato le Linee di Indirizzo per consentire agli operatori interessati di estendere i progetti di sponsorizzazione dei parchi pubblici alle aree pedonali ad essi contigue.

Oggetto della proposta è il Parco, realizzato quale opera di urbanizzazione secondaria nell’ambito del PII Quartiere Storico Fiera e Aree Adiacenti, con un’estensione attuale di circa 112.000 mq, che a conclusione della sua realizzazione diventerà il secondo Parco più grande del centro della città, arrivando a circa 175.000 mq. Completano la proposta di gestione le aree private asservite a uso pubblico della Piazza Tre Torri.

La strategia complessiva della proposta di sponsorizzazione è pertanto quella di garantire una gestione integrata di elevato livello degli spazi collettivi – pubblici e privati – al fine di garantire la qualità ambientale, la vivibilità e la sicurezza.

La proposta si fonda su quattro principi fondamentali:

- modello di gestione incentrato sulla partnership pubblico-privata ai fini della migliore definizione di servizi, attività ed eventi;
- gestione finanziaria con reinvestimento dei ricavi sulla qualificazione delle aree pubbliche, sulle attività di manutenzione, sul miglioramento dei servizi per i cittadini;
- nessuna richiesta di brandizzare il Parco a favore di un intitolazione da parte del Comune;

Gli obiettivi della proposta prevedono per tanto di perseguire le seguenti linee di intervento:

- eccellenza delle attività manutentive sulle aree verdi del Parco, sulle attrezzature, i manufatti e le fontane al fine di mettere in luce la varietà arborea e arbustiva del progetto e garantire la piena fruibilità degli spazi;
- creazione di un laboratorio di innovazione urbana per la città del futuro per mezzo di una piattaforma digitale che integri i servizi fisici attraverso nuove funzioni tecnologiche sperimentali;
- valorizzazione del Parco attraverso un programma di attività culturali, sociali e sportive socio-aggregative e commerciali di alta qualità da realizzarsi anche in collaborazione con il Comune di Milano e con il Municipio 8;
- valorizzazione della vocazione sportiva del quartiere con la creazione di un padiglione dedicato allo sport aperto al pubblico.
- Aumento delle condizioni e della percezione di sicurezza attraverso un sistema di guardiania dedicato presente 24 ore su 24.

2. Il contesto urbano

Il progetto CityLife con i suoi 366.000 mq è uno dei progetti di riqualificazione urbanistica più importanti d’Europa e ha ridefinito lo skyline di Milano – attraverso architetture di grande rilievo firmate da architetti di fama internazionale.



Con la demolizione del muro della vecchia fiera il quartiere ha visto riconfigurarsi le relazioni tra parti di città che ora, attraverso i nuovi spazi pubblici, hanno sviluppato nuovi fronti e nuovi flussi. La metropolitana M5 al centro dell'area – a cui si aggiunge la stazione di Domodossola e la fermata della M1 di Amendola Fiera – ne garantiscono la facile accessibilità.

E' proprio grazie alla qualità e quantità di spazi pubblici, alle nuove funzioni presenti e alla stretta connessione con il quartiere esistente e con il resto della città, che CityLife è diventata uno dei nuovi poli di attrazione della città.

3. Il Parco

Il progetto

Il progetto del Parco è l'esito di un concorso internazionale che ha visto vincitore lo studio londinese **Gustafson Porter**, in gruppo con **!Melk** e lo studio milanese **One Works**, con il progetto **"Un Parco fra le montagne e la pianura"**.

Tra gli obiettivi condivisi con la Pubblica Amministrazione è stato definito che la progettazione paesaggistica di questa nuova area verde fosse finalizzata a creare un Parco ecosostenibile, che nello specifico tutelasse la biodiversità, attraverso l'impiego di piante autoctone e non di specie invasive esotiche, e contribuisse a ridurre l'inquinamento atmosferico e favorire l'assorbimento di CO2 e il risparmio idrico, oltre a utilizzare per quanto possibile sistemi impiantistici da fonti di energia rinnovabile. Tra gli obiettivi posti anche il fatto che dovesse essere un Parco simbolico e rappresentativo, collocato in un'area storica della città in grande trasformazione.

Il progetto è caratterizzato da una connotazione morfologica ed evocativa che richiama il paesaggio Lombardo, quello prealpino a nord e quello agricolo della pianura del Po a sud. La parte meridionale infatti rappresenta le pianure del sud della Lombardia, un paesaggio acqueo alimentato dai fontanili, evocate dalla fontana storica di Piazzale Giulio Cesare e dalla fontana di piazza Elsa Morante. A segnare il vecchio recinto fieristico lungo Largo Africa, vengono localizzati anche due chioschi per l'insediamento di alcune attività ricreative e fruibili per gli utenti del Parco.

L'ambito nord invece è caratterizzato dalle macchie boschive con un colorato e ricco sottobosco.

Il Parco di dimensione complessiva pari a circa 175.00 mq avvolge Piazza Tre Torri con la presenza di tre edifici iconici destinazione terziaria e lo shopping district e diventa - per mezzo di percorsi, belvedere e terrazzamenti, senza soluzione di continuità - il tessuto connettivo con il quartiere circostante. A completare questo paesaggio urbano le principali funzioni strategiche sono il Centro Congressi di Fiera Milano, il Velodromo Maspes-Vigorelli, la scuola d'infanzia nel Parco e Generali Square Garden o meglio noto come il Palazzo delle Scintille.

Il Parco è contraddistinto da due fontane – una storica delle Quattro Stagioni restaurata nel 2013 e una di nuova realizzazione in Piazza Elsa Morante, due grandi radure utilizzabili anche per eventi, circa 1.750 alberi e una gran varietà di arbusti.

Fasi del Parco

Il Parco è stato oggetto di una strategia di presentazione dei titoli abilitativi per fasi, finalizzata alla costruzione delle aree verdi in concomitanza alla conclusione delle parti private in diretta relazione. Grazie a questa impostazione sono state rese fruibili al pubblico nuove aree verdi sino dal 2013,



contestualmente alla realizzazione delle nuove residenze progettate dagli architetti Libeskind ed Hadid. Ad oggi è aperta una superficie a Parco pari a circa 112.500 mq ed entro fine anno saranno aperti ulteriori 45.000 mq verso il Centro Congressi. Il Parco sarà portato a compimento nel 2026 in concomitanza con la conclusione del progetto “The Wave”.

Accessi e flussi da garantire

La peculiarità del Parco ed ovviamente anche del quartiere più esteso è quello di avere un uso prevalentemente pedonale richiedendo l'individuazione di percorsi necessari all'accesso per il pubblico e dei mezzi di emergenza – Vigili del Fuoco, ambulanza e forze dell'ordine – verso le numerose funzioni presenti nell'area, quali la fermata della linea metropolitana 5 in Piazza Tre Torri (con orari da garantire 6:00-01:00) con le relative uscite di emergenze di pozzo Orafi e pozzo Eginardo, l'Asilo Nido, le tre Torri a uffici e i negozi dello Shopping District.

Per tali esigenze sono stati definiti accessi e percorsi che devono essere garantiti in ogni momento della giornata e risultare sempre liberi da ingombri.

Vincoli tecnici e specificità del Parco

In relazione alle caratteristiche del Parco, in parte realizzato con verde pensile per la presenza di interrati sottostanti, si rende necessario monitorare costantemente le condizioni di sicurezza (safety) e di piena funzionalità di tutte le aree e materiali che sono strettamente correlati con aspetti di pubblica sicurezza, di uso e manutenzione corretta, e in particolare:

- o Mantenimento delle condizioni di accessibilità dei percorsi individuati per l'accesso dei mezzi di emergenza;
- o Mantenimento del corretto grado di accesso a botole, ispezioni, torrini, ecc
- o Garanzia di areazione di tutte le superfici grigliate, necessarie alla corretta areazione degli interrati;
- o Verifica delle attività temporanee in relazione ai limiti di carico delle aree su soletta e/o verde pensile;
- o Verifica dell'integrità dei materiali e attrezzature presenti nel Parco;
- o Verifica del corretto uso/intervento dei materiali con caratteristiche speciali, ai fini del loro corretto mantenimento (es. percorsi del Parco in asfalto natura).

Gestione delle acque

Il funzionamento dell'impianto di irrigazione e di ricircolo delle acque delle fontane deriva dal sistema di emungimento dei pozzi di prima falda, utilizzato per il raffrescamento e riscaldamento degli edifici del nuovo quartiere. Le acque di irrigazione vengono prelevate da una vasca di accumulo idrico, posta negli interrati del comparto CityLife, che per mezzo di apposite pompe prelevano l'acqua necessaria per l'irrigazione del Parco. Il sistema determina evidenti benefici sia dal punto di vista dei costi gestionali e che delle risorse ambientali. La proposta di gestione del Parco conferma l'uso di questo sistema sostenibile.

Il Parco delle sculture – ArtLine Milano

A partire dal 2014 il Comune di Milano e CityLife hanno identificato un ulteriore progetto pubblico da prevedere nell'ambito del Piano Integrato d'Intervento: un Parco di arte contemporanea le cui opere si collocano all'interno delle aree verdi pubbliche. Il progetto ha previsto l'individuazione di artisti di chiara fama e di artisti giovani selezionati per realizzare delle opere di arte contemporanea



site specific. Il progetto Artline Milano costituisce il primo esempio di museo d'arte a cielo aperto del comune di Milano con un budget totale pari a 8.000.000 euro.

In seguito a tale Delibera di Giunta sono iniziate le attività di progettazione artistica e realizzazione delle 17 opere d'arte previste, di cui ad oggi sono state realizzate 11 opere nel Parco già aperto e fruibile e in particolare:

- Cieli di Belloveso, Matteo Rubbi (artista under40), Piazza Alberto Burri
- Vedovelle e Draghi Verdi, Serena Vestrucci (artista under40), 10 fontanelle nel Parco
- Hand and Foot for Milan, Judith Hopf (artista chiara fama), Parco fase A1
- Coloris, Pascale Marthine Tayou, Parco fase B2
- Daily Desiderio, Riccardo Benassi, Parco fase C1
- Rudere, Adran Paci, Parco fase C1
- New Times for Other Ideas, New Ideas for Other Times, Maurizio Nannucci, collocate sulla facciata Ovest del Padiglione 3
- Beso, Wilfredo Prieto, Parco fase A2
- Atrio dello sguardo sul futuro, Mario Airò, Parco fase C2
- Padiglione Rosso, Alfredo Jaar, Parco fase C2
- Cats, Kiki Smith, Parco fase B2

Sono in fase di realizzazione le seguenti opere:

- Sundown - Liliana Moro
- Palco dell'Estinzione - Adelita Husni Bey -
- Come fare? - Rossella Biscotti -
- CityLights - Elisabetta Benassi
- Where Strata Gather - Otobong Nkanga
- Octospider - Jeremy Deller -

Inoltre, è stata realizzata a cura e spese di CityLife l'opera artistica "Filemone e Bauci" degli artisti italiani under40 Ornaghi&Prestinari, nell'area di Parco fase B1.

4. La piazza

Il masterplan di CityLife si fonda su due principali elementi che determinano il nuovo assetto urbano dello spazio pubblico: da una parte il Parco che funge da tessuto connettivo dell'intero sistema – generando spazi inanellati tra loro per varietà di scale – dall'altra Piazza Tre Torri che costituisce il cuore del nuovo centro – caratterizzato da un ricca relazione tra uffici, sistema commerciale e mobilità sostenibile libera da veicoli privati. A partire da questa concezione si determina un legame inscindibile tra questi due elementi, che ne determinano una sinergia di ruoli, di pesi e una continuità di usi.

Piazza Tre Torri è articolata su due 2 livelli: la quota +129,00m s.l.m. che corrisponde all'ingresso principale delle torri e la quota +122,00m s.l.m., la piazza ipogea, ovvero il piano di raccordo fra la piazza e la parte meridionale del Parco attraverso Piazza Elsa Morante.

Sulla stessa area – alle quote +117,00m e +113,00m – sono inoltre collocati i parcheggi interrati a servizio delle aree commerciali e del terziario. Infine, la linea metropolitana M5 attraversa l'area e serve il quartiere con la fermata "Tre Torri".



Piazza Tre Torri assume così un ruolo centrale, quale crocevia dei percorsi di connessione del quartiere (asse Nord-Sud tra piazza Giulio Cesare, via Domodossola e il Centro Congressi MICO; asse Est-Ovest tra piazza Sei Febbraio e piazzale Arduino) e quale nodo della mobilità pubblica e privata (grazie alla fermata della linea metropolitana, alla fermata dei taxi, al sistema dei parcheggi sotterranei). Proprio per questo Parco e Piazza sono stati pensati come un sistema unico, senza divisioni, recinzioni o barriere, i cui limiti di competenza sono definiti attraverso semplici cambi di pavimentazione, impercettibili al cittadino.

Piazza Tre Torri è un'area privata che è asservita all'uso pubblico.

La piazza è stata inserita, con apposita delibera di giunta, tra quelle rilevanti e per tanto ogni evento che si desidera organizzare è sottoposto al Comitato Interassessorile del Comune di Milano, che ne valuta l'opportunità e la coerenza rispetto alla sensibilità del sito.

Utilizzo e vincoli di Piazza Tre Torri

Piazza Tre Torri è una piazza pedonale, il cui l'accesso dei veicoli rimane limitato ai taxi e ai mezzi di servizio, attraverso l'asse via Anna Maria Ortese. Sulla Piazza inoltre sono presenti vincoli e servitù di accesso, così come di seguito riepilogate:

- Griglie di areazione dei locali interrati (parcheggio, linea metropolitana);
- Accessi alle torri ad uffici;
- Accessi al CityLife Shopping District e ai singoli negozi con accesso diretto sulla piazza;
- Accessi alla fermata M5 Tre Torri;
- Percorsi e flussi pedonali;
- Percorsi di emergenza e accesso da parte di VVF e ambulanze
- Botole di accesso manutentori MM, ATM, VVF
- Percorsi di accesso per manutenzioni, forniture negozi;
- Distanze minime dalle vetrine dei negozi;
- Pesi massimi consentiti per passaggio mezzi e installazioni temporanee.

Alla luce di questi vincoli, le richieste di occupazione temporanea e permanente vengono gestite attraverso la verifica degli impatti sulle attività permanenti e al mantenimento dei requisiti di sicurezza, accessibilità e fruizione degli spazi aperti.

5. Contenuti essenziali della proposta

La proposta di Sponsorizzazione comprende le seguenti aree:

- il Parco, ossia aree pubbliche individuate nelle planimetrie allegate alla presente nota;
- Piazza Tre Torri, Galleria Castelli Ferrieri, via Elsa Morante ovvero le aree private asservite ad uso pubblico;
- Aiuole esterne perimetrali all'area di CityLife, tra cui: Piazzale Giulio Cesare, aiuole di Viale Duilio, viale Boezio, Viale Cassiodoro, viale Berengario, viale Eginardo;
- L'ulteriore area di Via Domenichino oggetto di un intervento di riqualificazione urbana nell'ambito del progetto Artlines.

I contenuti della proposta di sponsorizzazione prevedono le seguenti attività:

- la manutenzione (i) della vegetazione; (ii) degli impianti irrigui; (iii) delle fontana di Piazza Elsa Morante e di Piazzale Giulio Cesare; (iv) degli arredi giochi e recinzioni;



- la manutenzione delle opere artistiche del Parco delle Sculture e creazione di un public program correlato;
- la pulizia delle aree e smaltimento rifiuti;
- la realizzazione e gestione di cinque chioschi con finalità commerciali, di cui tre in Piazza Tre Torri e aree private asservite a uso pubblico e due nel Parco;
- la gestione dei due chioschi di Piazzale Giulio Cesare previsti dal Convenzione PII CityLife quali Opere di Urbanizzazione secondaria, di cui uno da destinarsi a servizio dei cittadini per garantire un presidio di sicurezza e punto di informazioni e uno per attività commerciali e/o di Servizio alle persone così come definito dalle NTA del PII CityLife;
- l'organizzazione di eventi culturali, ricreativi e sportivi;
- i servizi di guardiania del Parco e della Piazza;
- la realizzazione di totem e pannelli digitali per pubblicità conto proprio e conto terzi e per comunicazione istituzionale nel Parco e nella Piazza. I totem verranno anche utilizzati per comunicare le attività di manutenzione del Parco in carico a SmartCityLife;
- la realizzazione di un'area sportiva di tennis e padel, in gestione a terzi.

5.1 La manutenzione del verde e gli standard qualitativi

Nel Programma di manutenzione del verde sono comprese le seguenti attività:

- Cure colturali e di mantenimento per tappeti erbosi: sfalcio da attuarsi con raccolta della risulta, rifilatura periodica, ripulitura, scarificazione, ammendamento, fertilizzazione, rinnovo e diserbo per controllo delle erbe infestanti; risarcimento aree a prato.
- Cure colturali e di mantenimento per bulbose, erbacee ed arbusti: potatura, rinettamento, ammendamento, fertilizzazione, risarcimento, reintegro pacciamatura e scerbatura; reintegro soggetti morti, eventuali irrigazioni di soccorso.
- Cure colturali e di mantenimento per alberature: potatura, ammendamento, fertilizzazione, pulizia e ripristino degli eventuali tornelli irrigui, rimozione dei polloni, ripristino verticalità del fusto, controllo e ripristino legature, ancoraggi e collarini; reintegro alberature morte, eventuali irrigazioni di soccorso.
- Gestione fitopatologica: monitoraggio periodico, azioni di prevenzione, diagnosi di avversità e fitopatie, lotta agronomica e fitosanitaria a basso impatto ambientale.
- Gestione infestazione culicidi: Lotta antizanzare presso caditoie e prati con somministrazione ed aspersione di biocida naturale (*Bacillus israelensis*).
- Manutenzione pavimentazioni: ricarica strato di usura, riparazione o sostituzione di porzioni ammalorate o difettose; mantenimento in efficienza della rete di superficie di smaltimento acque meteoriche, diserbo periodico.
- Manutenzione manufatti ed arredi: controllo programmato, riparazioni/sostituzioni di recinzioni, grigliati ed ingressi; manufatti ed arredi.
- Manutenzione impianto irriguo: messa in funzione primaverile, controllo funzionalità delle componenti, della rete di distribuzione e dei punti di erogazione; attivazione e disattivazione stagionale, gestione trattamento anticalcare e relativi spurghi tubazioni e della stazione di iniezione; programmazione; irrigazione di soccorso straordinaria, messa a riposo autunnale.
- Manutenzione fontane: controllo funzionalità delle stazioni di pompaggio, controllo ugelli, trattamento delle acque di ricircolo, ripulitura e trattamento antialghe, verniciatura antigraffiti;
- Manutenzione aree cani: pulizia e disinfezione periodica, gestione componenti ludiche e



- recinzioni, ripristino buche.
- Pulizia delle aree e conferimento rifiuti
- Manutenzione delle opere artistiche del Parco delle sculture
- Derattizzazione e servizio antizanzare

Il Parco, in virtù della qualità e complessità paesaggistica e ambientale, richiede un impegno manutentivo articolato. Pertanto, si rende necessaria la presenza di adeguate risorse con elevata capacità ed esperienza, attraverso una struttura organizzativa specializzata e allo stesso tempo differenziata nelle sue diverse competenze, tale da consentire il corretto monitoraggio e intervento nella gestione dei manufatti, delle aree a prato, alberate e arbustive, nonché degli impianti, dei trattamenti fito-sanitari, delle fontane, delle aree specializzate dedicate alle diverse utenze (aree gioco, aree sportive, aree cani).

L'area verde, inoltre, è caratterizzata da una variegata complessità vegetazionale e tipologica che richiede una programmazione mirata degli interventi di manutenzione. Le piantagioni, infine, sono di recente allestimento e, a differenza di un soprassuolo maturo, caratterizzato da buona resilienza, la giovane componente vegetale potrà affermarsi definitivamente, nel medio periodo, solo a seguito di cure colturali, ed impiantistiche, specifiche e costanti.

Migliorie nella quantificazione della manutenzione e integrazione di nuove e più specializzate lavorazioni

Il programma di gestione del verde proposto prevede di inserire attività che risultano aggiuntive rispetto al 'Servizio globale per la manutenzione programmata delle aree a verde pubblico del Comune di Milano. Tali attività consentono di andare a integrare in termini di una maggiore qualità e specializzazione delle operazioni di manutenzione proposta, una maggiore frequenza di attività già previste, un'aggiunta di attività non previste che consentono di raggiungere uno standard qualitativo alto e una minore necessità di ripristini e manutenzioni straordinarie che di fatto vanno ad inficiare la fruibilità del Parco e la crescita del valore ambientale e paesaggistico nel tempo. In particolare, si prevede di adeguare le seguenti attività:

Squadra di lavoro

- Squadra di manutenzione fissa, che per grado di specializzazione e per differenziazione di competenze, sia in grado di gestire la manutenzione del Parco in tutti i suoi aspetti. Elemento fondamentale in tale composizione è che sia capisquadra e giardinieri specializzati siano dedicati al Parco costantemente, tale per cui sia consentita l'acquisizione di un know-how specifico in relazione al contesto e caratteristiche del Parco.
- La configurazione di una squadra fissa e consolidata, nonché la gestione integrata del Parco (manutenzione, sicurezza, pulizia, eventi, progetto Parco delle sculture) consente di creare sinergie tra le diverse squadre al lavoro con effetti migliorativi sull'efficienza ed efficacia del servizio pubblico al cittadino e fruitore del Parco.
- Squadra di pronto intervento con reperibilità per eventi eccezionali: danno elementi arredo e giochi, allagamenti da pioggia o guasti, o qualsiasi altro che possa creare condizioni di rischio per la utenza;
- Presenza di un agronomo abilitato a effettuare un sopralluogo almeno due volte al mese, con il compito di controllo, proposizione, verifica ed eventuale correzione delle attività programmate e da programmare.



Servizio di pulizia e disinfezione:

- pulizia e smaltimento rifiuti sull'intera area con frequenza giornaliera, con implementazione del servizio nei periodi a maggior frequentazione;
- pulizia foglie e spazzatura aree pavimentate con frequenza mensile, da febbraio ad agosto, e bimensile da settembre a gennaio;
- diserbo mensile, da marzo a novembre, delle aree pavimentate;
- idro-lavaggio settimanale delle pavimentazioni;
- trattamento antigelo invernale delle pavimentazioni;
- pulizia trisettimanale area cani e trattamento sanitario antibatterico a frequenza bimensile;
- trattamento antizanzare sui tappeti erbosi e nella rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- servizio di derattizzazione;

Servizio di manutenzione della vegetazione comprendente:

- taglio dei prati con frequenza settimanale e mantenimento altezza cotico <5 cm e tra 5 e 8 cm in estate;
- intervento biennale di areazione e trasemina del cotico erboso;
- concimazione dei prati, n. 4 interventi/anno, con concime complesso ternario;
- concimazione delle masse arbustive ed erbacee da effettuare n° 3 volte all'anno.
- Concimazione delle alberature da effettuare n° 3 volte all'anno
- controllo e trattamento fitosanitario della vegetazione;
- ricarica delle pacciamature;
- controllo dei prati tecnici (grigliati) mediante concimazioni mirate (3volte/anno) e apporti di substrati
- Eventuali messe a dimora di soggetti per reintegro componenti
- Ripristino di buche

Servizio di manutenzione dell'impianto irriguo comprendente:

- trattamento anticalcare delle acque irrigue
- gestione della risorsa idrica
- controllo delle componenti con particolare riguardo ad ali gocciolanti ed irrigatori

Servizio di manutenzione delle fontane comprendente:

- idrolavaggio fontane
- smontaggio e pulizia ugelli
- trattamento sanitario acque con ipoclorito di sodio/dicloro;
- verniciatura annuale antiruggine Fontana delle Quattro Stagioni.

Servizio di manutenzione arredi, giochi e recinzione comprendente:

- controllo bisettimanale, ed eventuali riparazioni/reintegri, di arredi, giochi e recinzioni, cartellonistica).



- Aree giochi: ripristino materiali antitrauma con cadenza mensile (da novembre a febbraio) quindicinale (resto anno).

5.2 Il laboratorio di innovazione urbana

Il progetto di sponsorizzazione si propone l'obiettivo di rendere il Parco un laboratorio in tema di innovazione e smart cities al fine di costruire una community di primo piano in Europa, attraverso l'implementazione di nuove tecnologie che, integrate con una piattaforma digitale, consentano di migliorare ancor più l'esperienza per gli utenti del quartiere e portare benefici ai cittadini in termini di qualità della vita e sostenibilità ambientale e sociale, nonché implementare soluzioni di gestione e manutenzione avanzate.

In particolare:

- Garantire un'elevata qualità di vita ai frequentatori del quartiere, attraverso la promozione del senso di comunità, la disponibilità di spazi pubblici attrezzati e connessi per lo studio, il lavoro e lo svago, l'offerta ampia e eterogenea di attività sportive libere o istituzionalizzate, una particolare attenzione alla sicurezza dell'area e l'accesso semplificato attraverso sistemi digitali a servizi per la salute dei cittadini.
- Contribuire a costruire un futuro più sostenibile, attraverso la promozione della mobilità alternativa e green, una miglior gestione dei rifiuti in tutta l'area pubblica che preveda anche il ricorso alla raccolta differenziata e l'ottimizzazione dei consumi energetici e di acqua.

Lo strumento principale attraverso cui si intende rendere smart il Parco è una Piattaforma Digitale interconnessa ed accessibile attraverso totem interattivi collocati all'interno delle aree pubbliche e private asservite a uso pubblico, ma anche attraverso sito e app dedicate.

Di seguito un breve elenco esemplificativo di alcune funzioni che prevediamo di includere:

Il progetto prevede inoltre di installare alcuni di dispositivi fisici «smart» nel Parco che lavorino in sinergia con la nuova piattaforma digitale. L'installazione di Panchine Smart, cestini dei rifiuti intelligenti, Totem interattivi, stazioni ricarica per mezzi elettrici.

5.3 Servizi aggiuntivi qualificanti relativi alla sicurezza e al presidio

Il quartiere CityLife è diventato una nuova centralità di Milano. Gli spazi pubblici sono frequentati nelle diverse ore del giorno da diverse fasce di popolazione che rendono le aree del Parco e della piazza Tre Torri sempre vive.

Un grande magnete per i fruitori di CityLife è rappresentato dallo Shopping District. Sono oltre 10 milioni le persone che all'anno attraversano gli ingressi dell'area commerciale.

La sicurezza nel Parco pubblico e nella piazza

Il Parco presenta le "classiche" criticità di un'area grande area verde nel cuore delle principali capitali europee. La compresenza e la commistione di vari utenti si può attrarre, se non puntualmente



contrastati, episodi di disagio e insicurezza che, principalmente nelle ore serali, si impone con episodi di deturpamento, con atti vandalici, con schiamazzi ed anche con eventi di micro-spaccio.

Sull'area del Parco e della Piazza è oggi presente un servizio di Vigilanza h.24 dedicato a prevenire, tramite un'attività di informazione e richiamo agli utenti, tutti i comportamenti che possono degenerare in degrado urbano, quali ad esempio:

- alterchi o risse;
- atti di bullismo giovanile
- rifiuti gettati a terra;
- arredi danneggiati;
- cani senza guinzaglio;
- eventuali disagi creati da comitive;
- quant'altro possa infondere un senso di insicurezza.

Obiettivo dell'attività di vigilanza è la possibilità di un'immediata segnalazione alle Forze dell'Ordine di quanto possa configurarsi come un potenziale reato, per consentire un loro eventuale intervento tempestivo, rappresenta un elemento che contribuisce, senz'altro, a rinforzare concretamente la sicurezza del Parco e Piazza.

E' presente un impianto di videosorveglianza pubblico nel Parco pubblico ed anche uno privato solo sulla piazza tre Torri che dovranno essere messi a sistema con un vigilanza integrata attraverso sistemi tecnologici innovativi.

5.4 La proposta culturale

Il programma di animazione del Parco prevede di ospitare, supportare e incentivare la presenza durante tutto l'arco dell'anno, di eventi culturali e di ricreazione, in continuità con le attività svolte negli ultimi anni che rientrano nella programmazione patrocinata dal Comune di Milano, quali la Green week, Piano City, Food City e il Fuori Salone del Mobile.

La proposta di sponsorizzazione garantirà al Comune di Milano la piena collaborazione per la creazione di eventi d'interesse pubblico anche con forme economiche agevolate.

Si prevede che siano previste all'interno del palinsesto eventi, manifestazioni, occupazioni di natura commerciale e/o pubblicitaria da parte di terzi, necessari alla parziale copertura dei costi di gestione, organizzazione ed eventuale supporto agli eventi del palinsesto pubblico.

A partire dalla presenza del progetto "ArtLine Milano" del Comune di Milano, emerge la possibilità di creare sinergie per costruire partnership e progetti nel campo dell'arte contemporanea e in diretta relazione con attività già previste dalla presente proposta di gestione (manutenzione delle opere artistiche e implementazione di un public program del progetto). Pertanto la gestione delle attività culturali si indirizzerà prioritariamente verso tutte quelle attività di respiro pubblico - con un'attenzione a quelle che vedranno riconosciute forme di patrocinio con il Comune di Milano - che sappiano determinare un ruolo specifico e riconoscibile all'interno del palinsesto di attività previste nella città.

A supporto delle attività culturali e sportive e dei relativi progetti migliorativi a fondo perso, sarà inclusa la programmazione di attività a valenza ricreativa che possano rivolgersi a diverse utenze e a fasce di età e in particolare possa essere dedicata ai bambini, ai ragazzi e alle famiglie.



Per la creazione di tali eventi, in continuità con le attività svolte in coordinamento e collaborazione con il Comune, si prevede di accogliere:

Per questo all'interno del programma di animazione del Parco sono stanziati adeguate risorse per dare continuità alle attività a supporto del progetto ARTLINE a partire dalla stretta collaborazione avviata con la Direzione Cultura e il Museo del Novecento.

Un altro importante capitolo della proposta di sponsorizzazione è il sostegno al Public Program del progetto ArtLine con l'obiettivo di far conoscere e divulgare il progetto con sempre maggiore efficacia.

La Proposta di sponsorizzazione prevede inoltre di sostenere e incentivare la creazione di una cultura sul verde, la flora e i temi ambientali attraverso la creazione di percorsi tematici e di divulgazione con momenti di incontro e di visite guidate.

5.5 La proposta sportiva

Il Parco è attualmente già dotato di un'area fitness con numerosi attrezzi per svolgere esercizi ginnici. A partire da questa dotazione dell'area, si propone di proseguire, anche attraverso un miglioramento delle attrezzature fisse, con la creazione di condizioni per poter attrarre eventi e ulteriori attività di carattere sportivo, in continuità con gli eventi già svolti nel passato e in particolar modo privilegiando le attività del tennis, padel, running, yoga, basket.

La proposta di sponsorizzazione prevede di dotare di ulteriori attrezzature sportive il Parco, prevedendo:

- la realizzazione di una nuova struttura sportiva per il tennis e per il padel
- la predisposizione di percorsi di running
- la predisposizione di un'area dedicata alla pratica dello yoga

Tennis e padel

Si prevede di realizzare una struttura dedicata al tennis e padel aperta al pubblico per dare risposta alla sempre più crescente domanda di spazi sportivi. La proposta è di realizzare:

- 4 campi di tennis più 2 campi da padel
- una struttura denominata "Padel Pavillon" per accogliere al coperto circa 8 campi da padel

Il costo complessivo di questa parte sportiva sarà di circa 3,1 milioni di euro

Lo Sponsor si impegna al ripristino del progetto paesaggistico iniziale alla conclusione della concessione.

Percorso running

Si propone la creazione di appositi percorsi con servizi e dotazioni tecnologiche che possano consentire la pratica della corsa sportiva. .

Area yoga

Per le attività legate alla pratica dello yoga è stato pensato l'uso di un'area raccolta e con condizioni climatiche favorevoli, adeguatamente ombreggiata.



Area Basket

All'interno del progetto di riqualificazione di CityLife verrà realizzato un campo da basket e attraverso l'attività di sponsorizzazione si realizzeranno eventi ed attività aperte al pubblico al fine di attrarre l'utenza giovane a cui bisogna dedicare appositi spazi aggregativi.

5.6 La sostenibilità economica

Il progetto di sponsorizzazione presenta numerose voci di costo a fronte dei servizi svolti pertanto ai fini della sostenibilità economico finanziaria – così come richiesta dalla Delibera di Giunta - sono previste alcune attività di valorizzazione del Parco e della piazza capaci di generare ricavi.

Si evidenzia che tali attività sono state identificate prevedendo prioritariamente la generazione di ricavi da:

- Attività aperte all'intera cittadinanza che possano al contempo aumentare l'offerta di servizi presenti in zona, come le attività sportive o pubblici esercizi localizzati nei chioschi all'interno del Parco;
- Attività prioritariamente svolte su aree asservite a uso pubblico o pavimentate oppure tramite lo sfruttamento di superfici private, come gli impianti pubblicitari;
- Sponsor tecnici o sostenitori del progetto
- Attività di supporto dei soci, aziende, partner del quartiere

Gli eventuali profitti generati e rendicontanti a fine anno, saranno reinvestiti nel programma culturale e sportivo, nei servizi digitali offerti dalla cittadinanza e nella qualificazione del quartiere.

Sponsor

la proposta prevede il coinvolgimento di alcune aziende nel ruolo di sostenitori principali di progetti specifici o in sostegno al progetto nel suo complesso, a fronte della visibilità sugli impianti pubblicitari previsti o tramite visibilità di comunicazione.

Advertising e impianti pubblicitari

La proposta comprende la realizzazione di una rete di supporti informativi digitali che trasmetteranno un palinsesto pubblicitario prevalente sulla piazza e aree asservite al pubblico e contenuti prevalentemente editoriali e di servizio sui totem previsti nel Parco – che saranno nel numero di circa 10 impianti. L'attività verrà gestita dalla Società Video Wall.

Affitto aree Padel e tennis

Per la gestione del padiglione e area sportiva sono stati già individuati i partner per la gestione delle attività, da cui si ricava un affitto annuo. Il Padel verrà gestito dalla società Milano CityPadel e il Tennis da Mediolanum Tennis. Tale attività, necessaria per il raggiungimento dell'equilibrio economico, darà un grande servizio pubblico non solo limitato al quartiere di CityLife.

Eventi o attività temporanee a scopo commerciale

Oltre agli eventi previsti nel programma culturale, il Parco ospiterà anche eventi commerciali nella piazza – in via prioritaria – e nel Parco, di diverse tipologie. Gli eventi commerciali saranno comunque in quota minore rispetto alle attività ed eventi del programma culturale.



Attività per soci e per società e imprese del quartiere

Realizzazione di eventi diretta per i soci della società SmartCityLife.

Chioschi, ape car e dehors

Si prevede la realizzazione fino a un massimo di cinque chioschi di nuova realizzazione nel Parco e nella piazza, nonché la gestione del chiosco in piazzale Giulio Cesare adibito ad attività commerciale o esercizio pubblico. Inoltre si prevedono ulteriori ricavi da occupazioni temporanee stagionali quali ape car e da occupazioni permanenti (quali dehors delle attività commerciali presenti nelle aree della proposta.

La relazione di sostenibilità economica evidenzia gli elementi economici della gestione delle aree impostata su un orizzonte temporale di dieci anni. Il quadro economico proposto indica le poste attive e passive del conto economico.

In particolare si evidenzia che i costi e ricavi sono stati calcolati sulla base di stime e previsioni e pertanto i dati effettivi saranno confermati per mezzo della rendicontazione annuale prevista dalla Delibera di Giunta e consolidati entro il terzo anno di gestione.

I costi di gestione previsti nei dieci anni sono di seguito riepilogati:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria del Parco: circa 9,2 mil euro
- Manutenzione del Parco delle sculture: 500.000 euro
- Guardiania: 15.000.000 euro circa (sostenuti in partnership con i proprietari delle aree private asservite a uso pubblico)
- Eventi del programma culturale: 1.000.000 euro
- Costi di struttura e utenze: 4.750.000 euro
- Corrispettivo per uso delle aree di Piazza Tre Torri: 3.500.000 euro

Gli investimenti per realizzare le strutture sportive ammontano a circa 3.100.000 euro.

5.7 La durata della sponsorizzazione

La Proposta prevede una durata di dieci anni

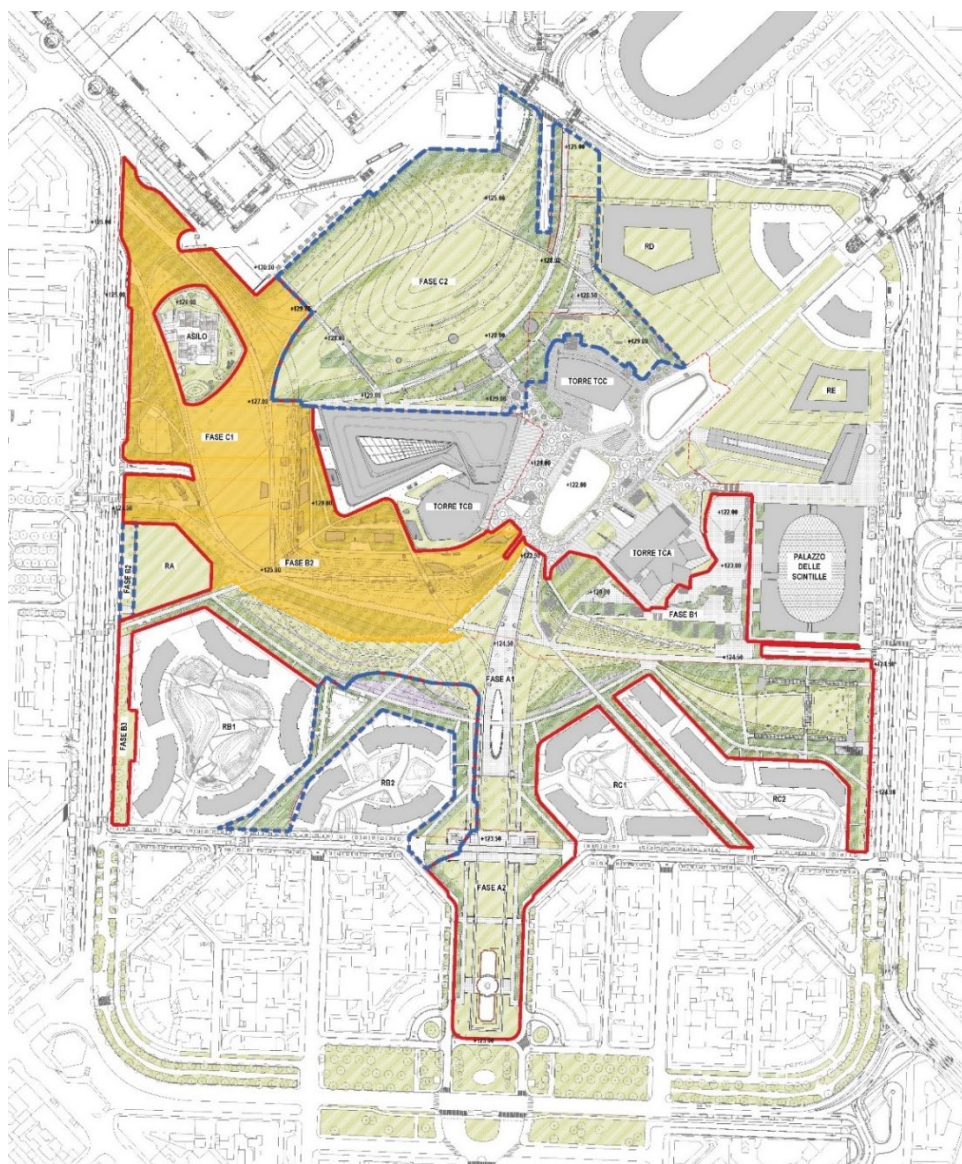
5.8 Impegni del comune

Per le aree del Parco il Comune si impegna a riconoscere allo sponsor la possibilità di occupare/utilizzare le aree individuare per lo svolgimento di eventi/attività e ad applicare l'esenzione del pagamento del Canone Unico per occupazione suolo di spazi ed aree pubbliche (CU) a tali occupazioni. Inoltre si impegna ad astenersi dal concedere a terzi soggetti, in via temporanea o permanente, le altre aree del Parco che hanno caratteristiche arbustive e botaniche non idonee all'uso degli spazi.

Per le aree della Piazza Tre Torri, contigue al Parco, il Comune si impegna ad assicurare l'utilizzo in via completa ed esclusiva degli spazi individuati per lo svolgimento di eventi/attività. Inoltre si impegna, per le restanti aree non individuate e non utilizzabili per eventi, ad assicurare il coinvolgimento dello sponsor per verificare congiuntamente la compatibilità dell'uso richiesto.

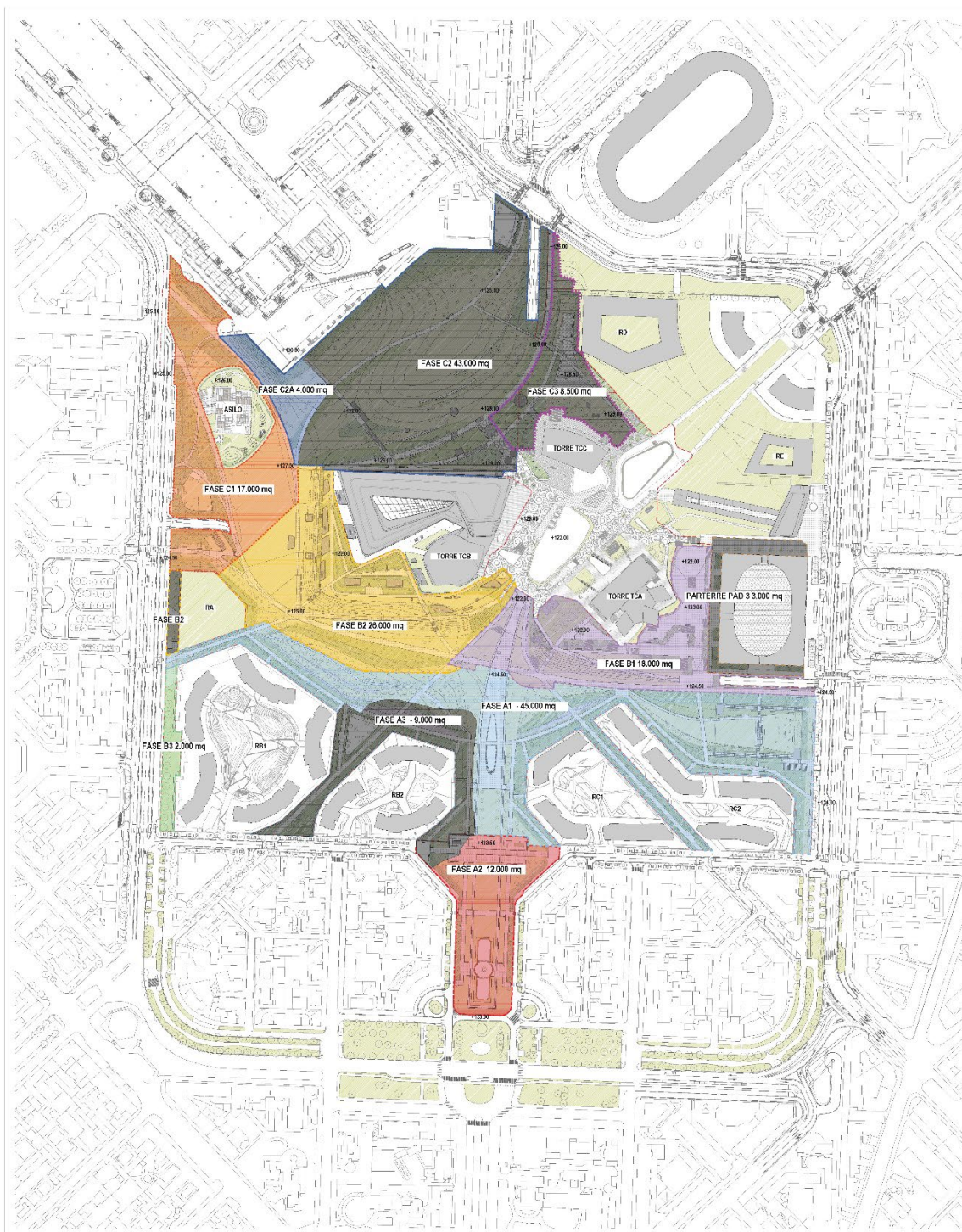


5.9 Allegati



-  Parco realizzato 115.000 mq
-  Porzione di parco in cui è ancora attiva manutenzione per 5 di CityLife:
Fase B2 fino a 2022
Fase C1 fino a 2024
-  Parco da realizzare 58.000 mq

Masterplan CityLife, porzione di Parco oggetto di fine manutenzione, così come prevista dalla Convenzione Attuativa PII CityLife (porzioni in giallo) e individuazione delle porzioni realizzate e da realizzare.



Masterplan CityLife, evidenza delle differenti fasi di attuazione del Parco pubblico e relativo dimensionamento. In coloriture nere le porzioni di Parco ancora da realizzare.

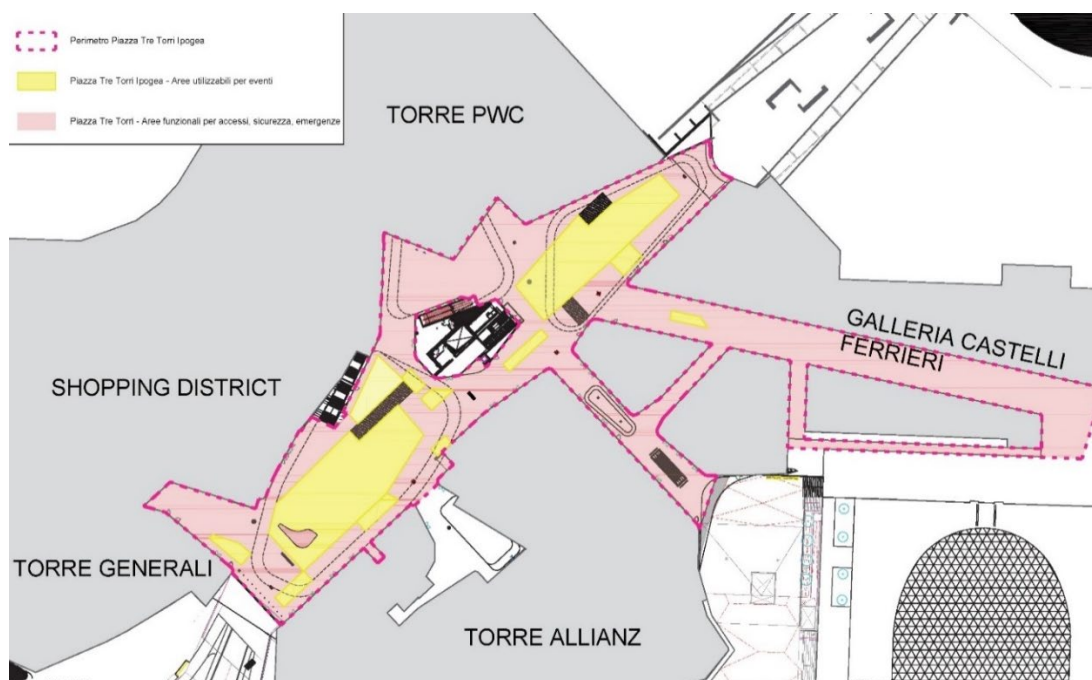


Figura 1_Planimetria della piazza a quota +122 degli spazi a disposizione per eventi (in giallo) e occupate da percorsi e spazi funzionali (in rosa)

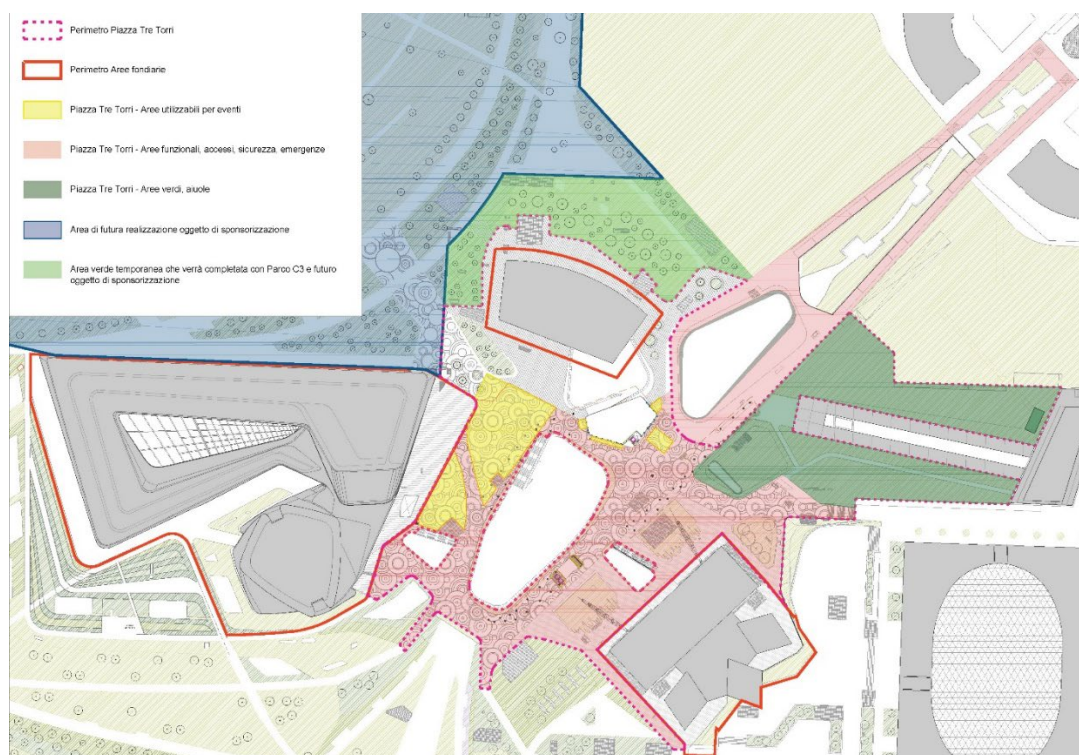


Figura 3_Planimetria della piazza a quota +129 degli spazi a disposizione per eventi (in giallo) e occupate da percorsi e spazi funzionali (in rosa)