

Milano



Comune
di Milano

Assessorato Lavori Pubblici e Casa
Direzione Periferie
Area politiche per l'affitto e valorizzazione sociale spazi

ABITARE IN BORGO

MODELLO INNOVATIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE
URBANA E LA RISPOSTA AI BISOGNI ABITATIVI

RECUPERO DELLA CASCINA DI
VIA DE LEMENE 51 - 55
E ACCOMPAGNAMENTO SOCIALE



UNIONE EUROPEA
Fondi Strutturali e di Investimento Europei



INDICE

INTRODUZIONE 2

LA CASCINA 3

IL PROGETTO 10

INTRODUZIONE

A Milano, come in gran parte delle grandi città italiane ed europee, oltre alla costante **domanda di abitazione da parte di nuclei meno abbienti**, si somma un sempre più accentuato **bisogno abitativo diffuso da parte di famiglie a reddito medio e medio basso** che, in seguito al peggioramento della propria condizione economica, non sono più in grado di sostenere i costi di locazione richiesti dal libero mercato, incorrendo in situazioni di morosità incolpevole e conseguente perdita dell'abitazione. Nel contempo, la scarsità di risorse indirizzate all'edilizia residenziale pubblica, spinge alla **ricerca di nuovi modelli attuativi per incrementare l'offerta di edilizia sociale**. Per fare ciò si impone anche la necessità di individuare procedure efficienti ed efficaci di gestione delle fasi realizzative e gestionali.

IL PROGETTO “ABITARE IN BORGO”

Il progetto “Abitare in Borgo” è composto da due azioni:

- Azione MI4.1.1.a: Recupero della cascina comunale di via De Lemene 51-55,
- Azione MI3.1.1.a: Accompagnamento sociale.

OBIETTIVI DEL RECUPERO DELLA CASCINA

- **Sperimentazione di un nuovo modello gestionale** per la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, che risulti **efficiente dal punto di vista immobiliare ed efficace dal punto di vista sociale**;
- **Aumento dell'offerta abitativa** rivolta a fasce di popolazione in difficoltà;
- **Valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale**.

OBIETTIVI DELL'ACCOMPAGNAMENTO SOCIALE

- **Sperimentazione di un nuovo modello di accompagnamento abitativo** in collaborazione con enti del privato e del privato sociale, in cui l'Amministrazione svolga un forte ruolo di regia rispetto ai bisogni del contesto;
- **Sviluppo di forme di gestione condivisa/autogestione**, anche in collaborazione con gli utenti, riguardanti servizi all'abitare, gestione delle assegnazioni e dei rapporti con gli inquilini.



LA CASCINA

Oggetto dell'intervento è la cascina di **via De Lemene 51 - 55**, posta nell'area periferica nord-ovest di Milano (Municipio 8).

Si tratta di un immobile di proprietà comunale, attualmente in stato di abbandono. Il complesso è costituito da tre edifici a due piani fuori terra con distribuzione a ballatoio, da due corti interne e da un'area attigua occupata da orti comunali.

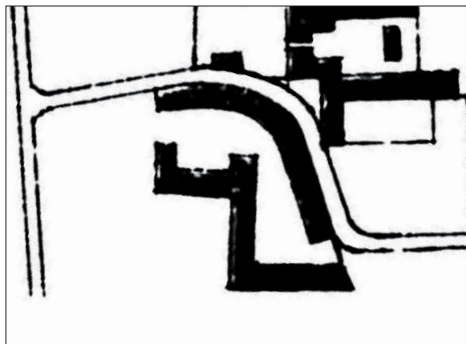
La cascina è vincolata come **bene culturale sottoposto a tutela**. In particolare il fabbricato del civico 51, il più antico e in peggior stato di conservazione, presenta numerosi elementi di pregio, tra cui i grandi pilastri le arcate in mattoni che scandiscono il fronte sulla corte interna.

L'area adiacente attualmente dagli orti comunali, è destinata a **verde pubblico** dal Piano di Governo del Territorio.



- 1** Edificio più antico (civico 51)
- 2 3** Edifici più recenti (civico 55)
- A B** Corti interne
- C** Area orti comunali

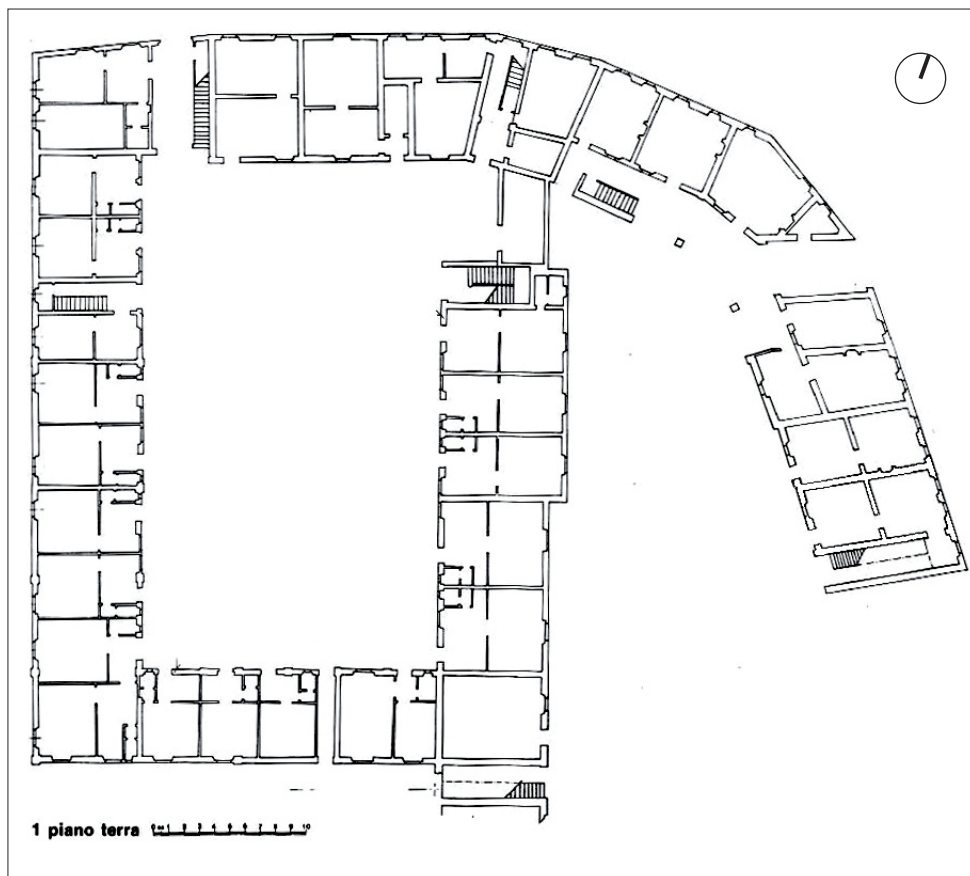




CARTOGRAFIA STORICA 1910



CARTOGRAFIA STORICA 1930



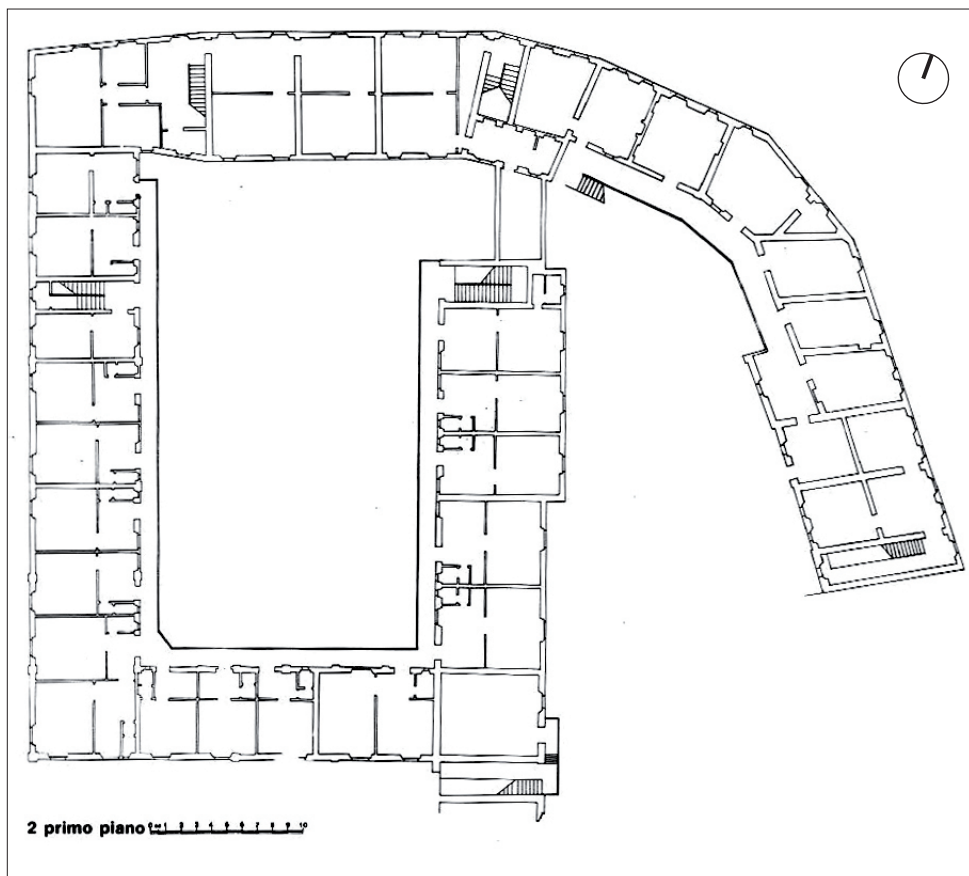
PIANTA PIANO TERRA



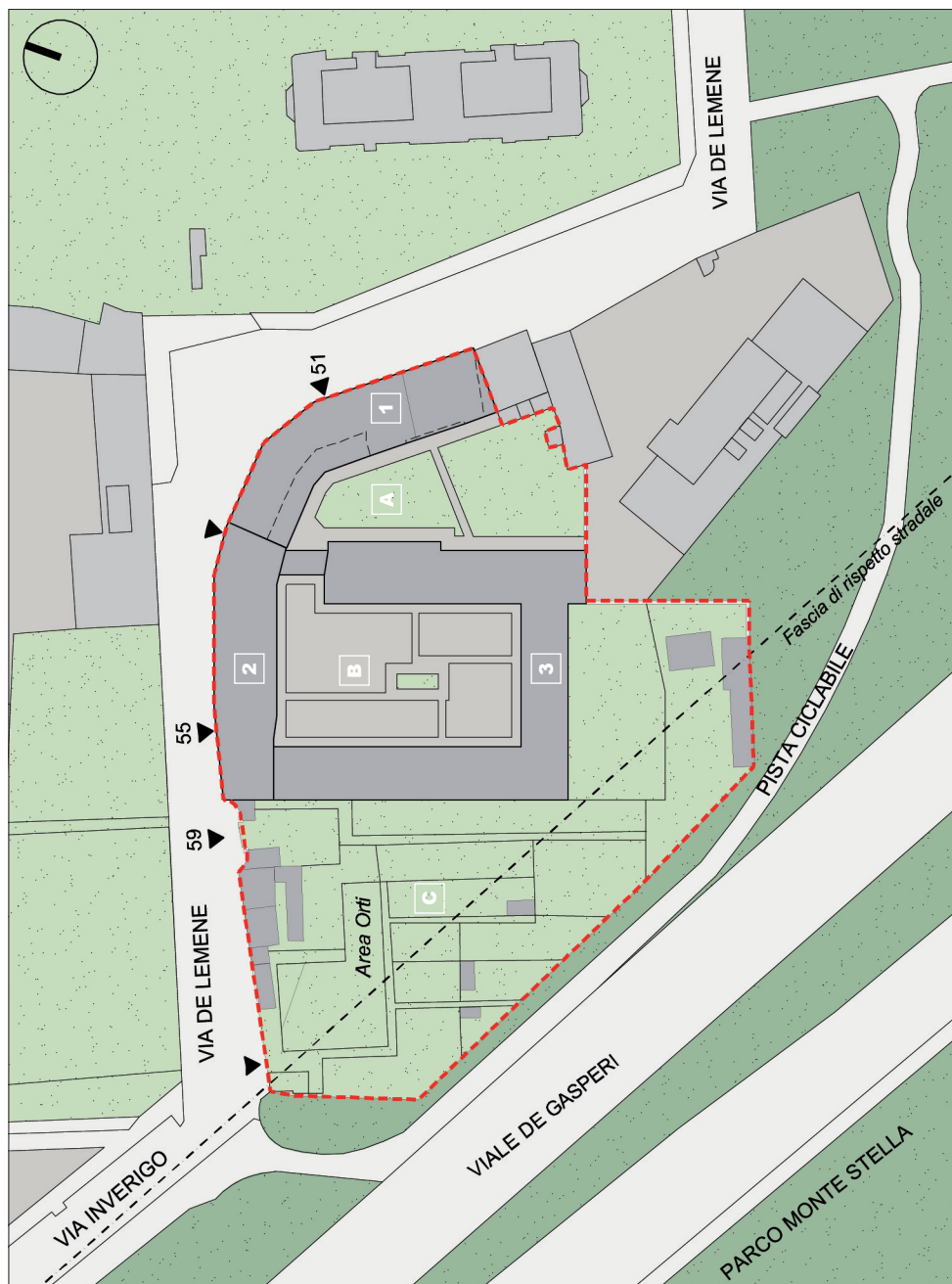
CARTOGRAFIA STORICA 1956



CARTOGRAFIA CATASTALE 2017



PIANTA PIANO PRIMO



AREA D'INTERVENTO - Scala 1:1000

LA CASCINA



1 Fronte lungo via De Lemene



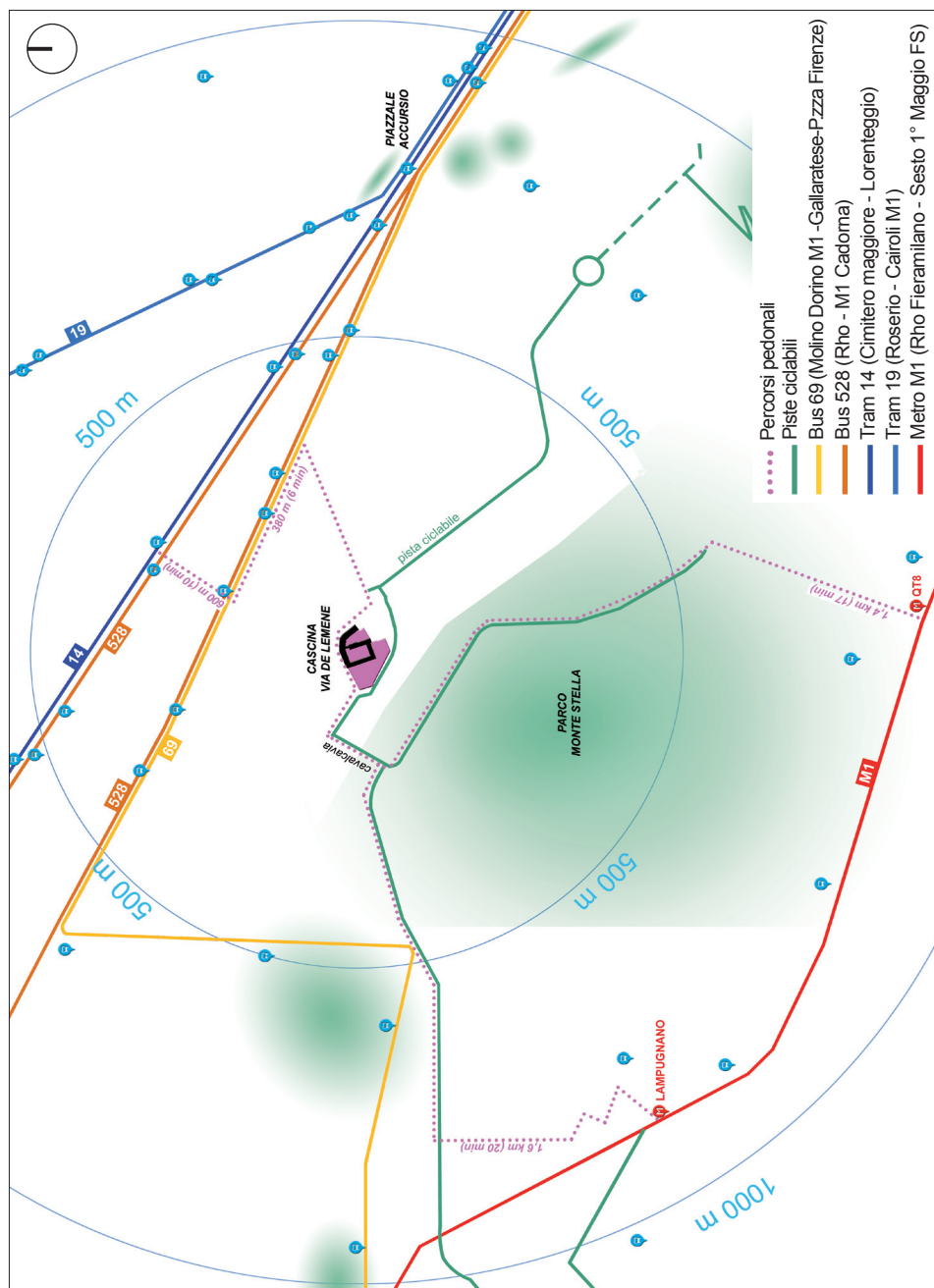
1 A Edificio più antico (civico 51)



3 B Corte interna (civico 55)

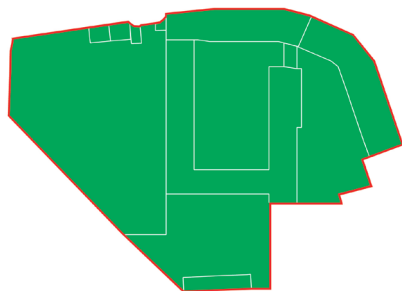


3 C Edificio più recente (civico 55)
visto dall'area orti comunali

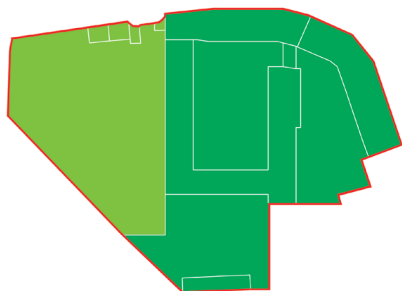


INQUADRAMENTO TERRITORIALE

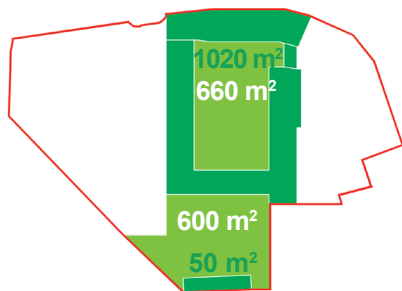
LA CASCINA



● Area complessiva **5040 m²**



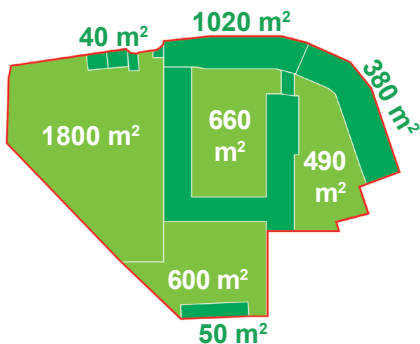
● Area per verde pubblico **1840 m²**
● Area oggetto di recupero **3200 m²**



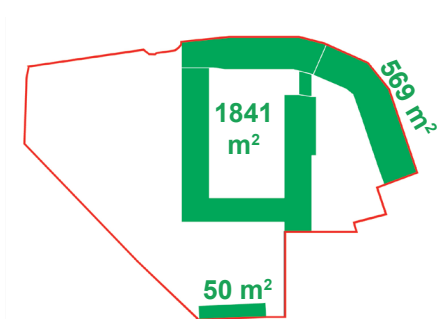
Edificio più recente **2330 m²**
di cui: ● Aree libere 1260 m²
● Edifici 1070 m²



Edificio più antico **780 m²**
di cui: ● Aree libere 490 m²
● Edifici 380 m²



● Totale Aree libere **3550 m²**
● Totale superficie coperta **1490 m²**



● Totale SLP esistente **2460 m²**

TIPO DI INTERVENTO PREVISTO

Il progetto verte alla realizzazione di un **intervento di recupero e adeguamento edilizio-impiantistico** sulla **cascina di Via De Lemene**, immobile di proprietà comunale attualmente in stato di abbandono, localizzato nella periferia Nord-Ovest della città, al fine di sviluppare un **progetto pilota** costituito da un'offerta di **alloggi in locazione a canone calmierato** e l'attivazione di **spazi a servizi per il quartiere**.

MODALITÀ DI INTERVENTO

La metodologia che si intende percorrere è quella di una **partnership pubblico/privato**, secondo quanto previsto all'art. 180 del D.Lgs. n. 50/2016: il **Comune** interviene con la **messa a disposizione dell'immobile** attraverso la procedura di evidenza pubblica, mentre all'**operatore privato** è richiesta la **progettazione degli interventi, la realizzazione dei lavori e la successiva gestione integrata**.

RISORSE DISPONIBILI PER IL PROGETTO	
AZIONE	RISORSE PON METRO
Recupero della cascina	€ 2.531.250,00
Accompagnamento sociale	€ 281.250,00

RISULTATI ATTESI DAL RECUPERO DELLA CASCINA

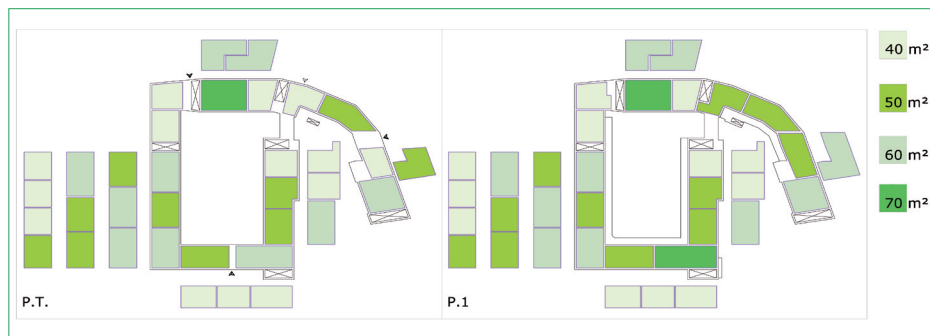
- **Realizzazione di nuovi alloggi a canone calmierato;**
- **Sperimentazione tecnologico-ambientale** per produrre un **abitare sostenibile** (risparmio energetico, impiego di fonti rinnovabili, ecc.);
- **Realizzazione di nuovi servizi per il quartiere;**
- **Riqualificazione e rivitalizzazione di un ambito urbano periferico.**

RISULTATI ATTESI DALL'ACCOMPAGNAMENTO SOCIALE

- **Individuazione di nuovi modelli gestionali integrati** per i quartieri di edilizia sociale e consolidamento del lavoro di rete tra soggetti pubblici e privati;
- **Definizione di un piano di assegnazioni degli alloggi e degli spazi per servizi** alla residenza e al quartiere;
- **Sviluppo di relazioni positive tra i residenti e con il gestore;**
- **Rafforzamento delle reti di vicinato**, costruzione e condivisione di regole di buona convivenza e di uso corretto degli spazi comuni;
- **Creazione di occasioni di cittadinanza attiva e sviluppo di iniziative di aggregazione** anche basate sull'autorganizzazione;
- **Aumento della consapevolezza e della cura da parte degli abitanti** rispetto al proprio ambiente di vita ed al patrimonio pubblico.

PRINCIPI PROGETTUALI

- Valorizzazione della conformazione originaria dell'edificio a corte, sfruttandone le caratteristiche per favorire gli aspetti di condivisione e integrazione sociale;
- Valorizzazione storico - culturale del bene attraverso la conservazione e il restauro delle parti antiche di pregio;
- Utilizzo razionale delle possibilità edificatorie, nel rispetto della conformazione originaria del bene, al fine di massimizzare l'intervento sociale;
- Offerta integrata di alloggi e servizi al fine di creare un polo di aggregazione aperto all'interazione con il contesto del quartiere circostante;
- Realizzazione di molteplici tipologie di unità abitative che differiscano per dimensioni, tipologie spaziali e utenza di riferimento;
- Impiego di tecnologie edilizie atte a massimizzare la sostenibilità ambientale dell'intervento insieme allo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili.



Esempio di studio distributivo



Direzione Periferie
Area Politiche per l'affitto e Valorizzazione sociale spazi
Unità Politiche per l'affitto

via Larga 12, Milano
t. +39.02.884.66404
e. CD.ServPoliticheCasa@comune.milano.it