

Esempio 2 - PROPOSTE E STRATEGIE DI SVILUPPO

CASCINA PEDRIANO

San Giuliano Milanese (MI)



Esempio 2 - PROPOSTE E STRATEGIE DI SVILUPPO

CASCINA PEDRIANO

San Giuliano Milanese (MI)

Introduzione

Scenari Immobiliari ha avviato un **percorso di analisi e di studio per l'individuazione dei possibili scenari di valorizzazione del complesso immobiliare di Cascina Pedriano** situato in via Unica Pedriano 1 nel Comune di San Giuliano Milanese

Obiettivi principali dello studio sono stati:

- **individuazione di uno o più scenari di valorizzazione** sulla base delle possibilità derivanti dalle caratteristiche fisiche del bene e dalle qualità ed esigenze del territorio di riferimento;
- **definizione dei passaggi tecnico – amministrativi necessari per l'attuazione degli scenari** (colloqui con la Pubblica Amministrazione, Varianti Urbanistiche, Piani Attuativi, Permessi di Costruire, ...);
- **analisi della sostenibilità economico – finanziaria degli scenari individuati.**

Lo studio si è articolato in una **prima fase di analisi preliminare del bene e del contesto di riferimento** (analisi socio – economica del Comune di San Giuliano Milanese e del contesto territoriale di riferimento nonché del mercato immobiliare di riferimento), una successiva **definizione degli scenari di riferimento** e infine una **analisi di sostenibilità** degli stessi.

La **fase preliminare** consiste nella ricostruzione del quadro conoscitivo a partire da una analisi di natura tecnica, giuridica e amministrativa del bene immobiliare finalizzata all'individuazione delle sue caratteristiche edilizie, catastali e urbanistiche.

Il successivo approfondimento degli strumenti urbanistici vigenti, insieme al contesto territoriale, insediativo e infrastrutturale di riferimento hanno permesso di riconoscere il reale livello di trasformabilità della struttura.

Il fulcro della **seconda fase** è costituito dai passaggi necessari per raggiungere una approfondita conoscenza:

- del contesto socio – economico;
- della domanda e dell’offerta esistente sul territorio;
- dei nuovi trend di sviluppo in riferimento ai diversi comparti:
 - residenziale
 - ricettivo
 - funzioni immobiliari emergenti per il contesto italiano come il co – housing.

Ha completato questa parte dello studio un elenco di best practice di livello locale o nazionale selezionate con l’intento di mostrare interventi, realizzati e in fase di attuazione, di valorizzazione e di progettazione caratterizzati da affinità di tipo localizzativo, funzionale e concettuale con il bene in oggetto.

La fase di definizione degli **scenari di riferimento e degli indirizzi attuativi per la successiva valorizzazione**, è stata sviluppata a partire da un'analisi SWOT dei rischi e delle opportunità che caratterizzano il bene e il contesto localizzativo.

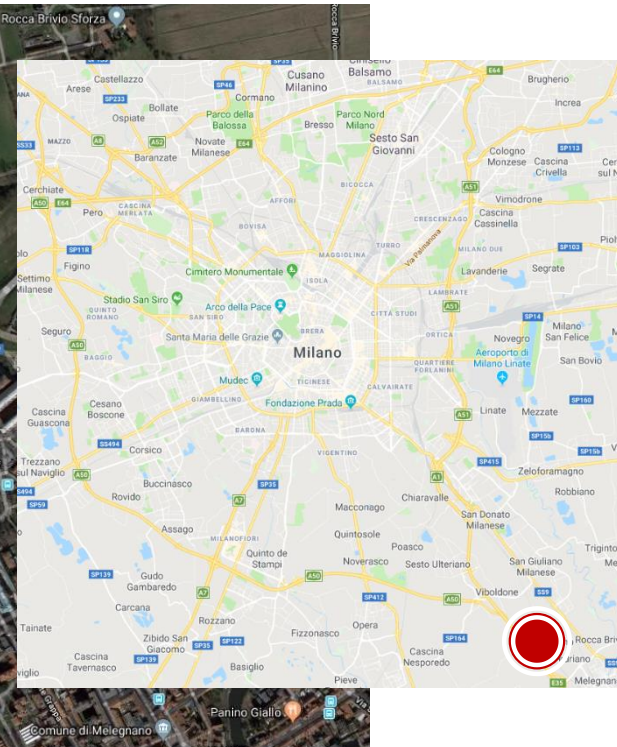
L'**analisi di sostenibilità degli scenari** ipotizzati ha indicato inizialmente le caratteristiche funzionali, dimensionali e le configurazioni spaziali di massima delle destinazioni d'uso individuate in coerenza con le attività catastali e urbanistiche necessarie per la loro attuazione.

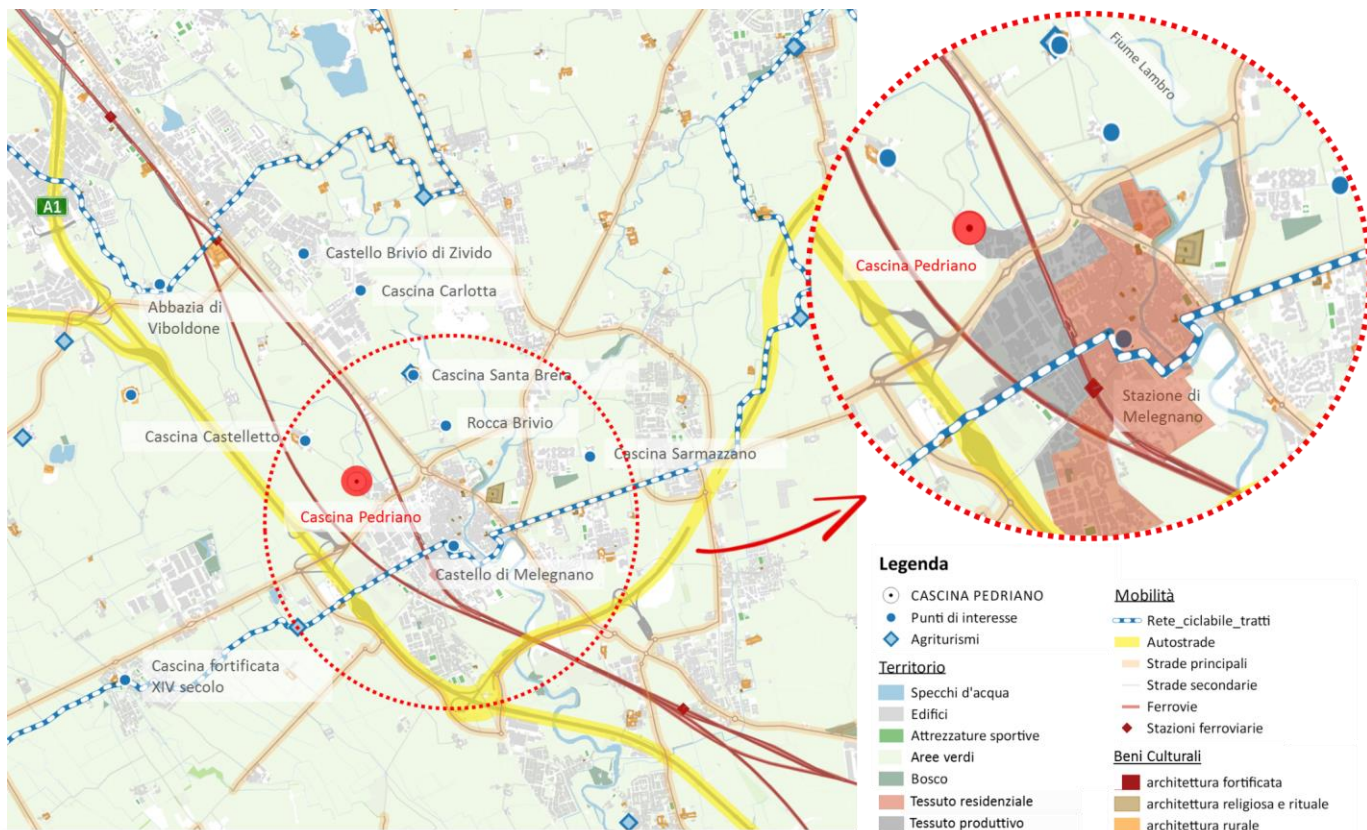
La successiva fase di **sostenibilità economico – finanziaria** quantifica i costi di realizzazione e di gestione unitamente ai ricavi connessi alla modalità di attuazione e valorizzazione degli scenari ipotizzati a partire da una serie di assunzioni relative ai principali fattori macro – economici e temporali.

Cascina Pedriano rappresenta una sfida di valorizzazione di un complesso immobiliare situato a sud di Milano i cui limiti, riconducibili alla tipologia architettonica abitativa tipica della Pianura Padana, possono essere tradotti in opportunità:

- il limite strutturale, forma e stato di conservazione del complesso immobiliare;
- il limite di disegno del sedime, delle facciate, delle bucatore e dei rapporti illuminanti;
- il limite qualitativo, apposizione di vincoli di interesse storico – testimoniale su alcune porzioni degli immobili da parte della Sovrintendenza, dell'Ente Parco Agricolo Sud Milano e del Comune di San Giuliano Milanese;
- il limite urbanistico, indicazione di mantenimento delle funzioni agricole originarie di possibile realizzazione di funzioni per servizi di interesse collettivo;
- il limite di azione dovuto alla missione della proprietà (soggetto privato) sintetizzabile nella volontà di dismettere il patrimonio immobiliare, sia attraverso la leva urbanistico-edilizia che perseguendone una più ampia e profonda rigenerazione.

sono gli elementi che si sono valutati per individuare le funzioni immobiliari a maggiore potenzialità di realizzazione e di appetibilità della domanda.





La localizzazione del complesso immobiliare all'interno di un **contesto ambientale e agricolo di pregio.**

La presenza di **edifici di interesse storico – architettonico.**

L'elevata **accessibilità**

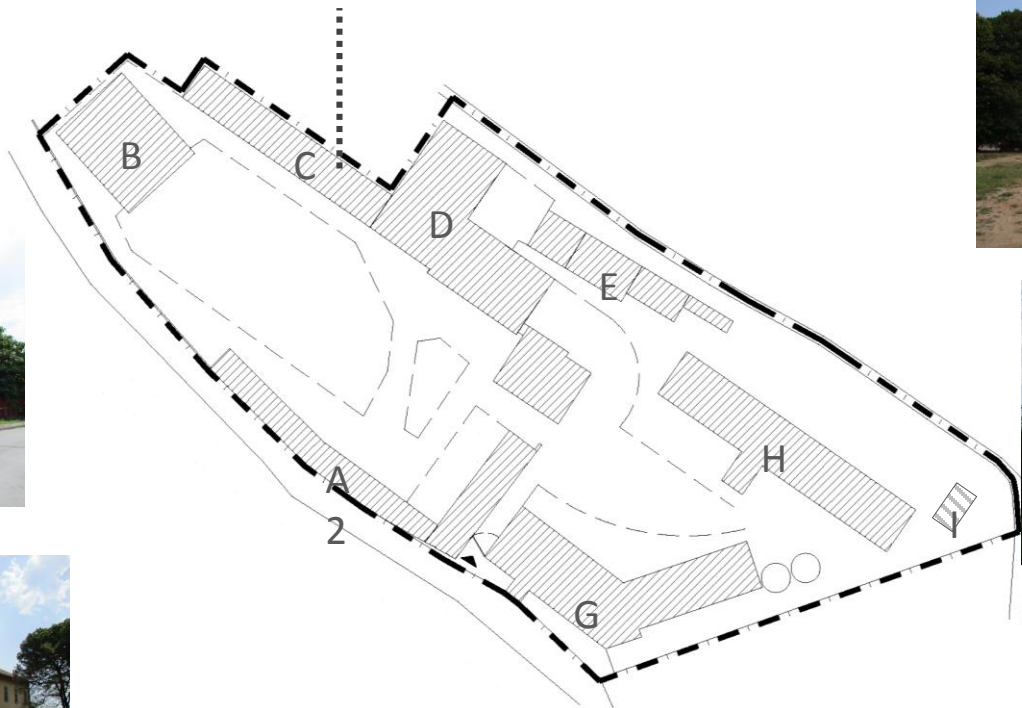
Rappresentano le leve e gli elementi fondamentali per la buona riuscita di interventi di valorizzazione sul bene in oggetto.

Le caratteristiche del **contesto**

La corretta **operazione immobiliare** sotto il profilo:

- della qualità del prodotto offerto;
- dell'accurata analisi delle necessità e preferenze della domanda immobiliare potenziale;
- della bontà del disegno architettonico e progettuale;
- dell'equilibrata ponderazione dei valori immobiliari offerti

Sono la base per costruire un'operazione immobiliare che in fase progettuale nasca con buone probabilità di successo e nel caso specifico possa essere volano di valorizzazione urbana e creazione di nuova socialità.



Allo stato attuale il compendio immobiliare risulta privo di impianti tecnologici funzionanti e versa in uno **stato di forte degrado** contraddistinto da elementi di copertura crollati o assenti, murature perimetrali lesionate, sconnesse, cedute, archi fessurati, mattoni sfaldati e intonacatura assente.

La **vegetazione spontanea** sta inoltre avvolgendo gli immobili e le loro coperture.

Gli **spazi aperti pertinenziali risultano anch'essi in pessimo stato** manutentivo con evidenti fessurazioni del manto cementizio e presenza di specie vegetali spontanee infestanti (erba, rampicanti, arbusti, alberi, ...).

I principali rischi ambientali sono riconducibili alla presenza nel sottosuolo di **serbatoi/cisterne e all'utilizzo di materiali di costruzione contenenti amianto**.

Inquadramento urbanistico e vincoli

Il **livello di trasformabilità** del compendio immobiliare risulta limitato, in quanto gli strumenti pianificatori vigenti prevedono la tutela dell'attività agricola in considerazione della prevalente vocazione agro – silvo – colturale del territorio e del ruolo da essa assunto come elemento centrale e connettivo per l'attuazione delle finalità del Parco e individuano una serie di vincoli capaci di orientare e guidare gli interventi ammessi secondo finalità di valorizzazione dell'ambiente, qualificazione del paesaggio e tutela delle componenti della storia agraria e degli edifici storico - monumentali.

La **sovrapposizione di differenti strumenti urbanistici** (PTC, PGT, ...) afferenti a differenti Enti Locali (Comune di San Giuliano Milanese, Parco Agricolo Sud Milano, ...) genera incertezza relativamente alle reali possibilità di recupero delle volumetrie esistenti.

Se le **porzioni residenziali** di ogni complesso rurale risultano recuperabili tramite il ricorso alle ordinarie procedure urbanistiche ed edilizie (DIA, Permesso di Costruire, ...), rimangono incerte la qualificazione e quantificazione dei **fabbricati rurali** (fienili, stalle, rimesse, ...), i quali ricoprono un ruolo fondamentale nell'assetto architettonico della cascina lombarda e il cui reale recupero è strategico ai fini della sostenibilità finanziaria e immobiliare dell'operazione di recupero.

A seguito dell'analisi relativa alle destinazioni urbanistiche e ai livelli di trasformabilità si ritiene necessaria la **successiva elaborazione di un Piano Attuativo** di dettaglio volto a definire l'assetto complessivo dell'intervento, l'inserimento nel contesto, le fasi di attuazione, i criteri di progetto, le soluzioni tecnico - formali e i costi relativi alle reti, aree, urbanizzazioni e dotazioni territoriali.

Una eventuale **Variante agli strumenti di pianificazione vigenti a livello comunale e sovraordinato** sarebbe contraddistinta da un elevato rischio urbanistico per la necessità di attivare una procedura amministrativa di confronto con l'Amministrazione Comunale e l'Ente Parco al fine di ottenere parere favorevole relativamente a parametri e destinazioni d'uso alternativi che non porterebbero evidente valore aggiunto perché non rispondenti ai desiderata della domanda immobiliare locale e di quella in futuro attivabile.

Analisi demografica

Le **dinamiche demografiche** in atto fanno supporre tempistiche di risposta e di adattamento al cambiamento sociale e fisico più dilatate rispetto ad altri contesti territoriali presenti all'interno della Città Metropolitana di Milano e della Regione Lombardia

Domanda potenziale di medio periodo indirizzata verso nuove tipologie residenziali e di servizi alla persona, modalità di acquisto e consumo di beni e di fruizione territoriale e degli ambiti urbani.

SWOT Analysis

STRENGTH

- nucleo rurale di interesse paesistico
- area a elevata accessibilità
- riconoscibilità tipologica del compendio immobiliare
- possibilità di riqualificazione di un ambito urbano periferico attraverso l'insediamento di un mix funzionale innovativo

S

- progetto pilota
- creazione di nuovi spazi secondo i paradigmi della contemporaneità
- creazione di nuova polarità urbana e sovralocale
- assenza di operazioni immobiliari comparabili e di qualità
- contesto di elevato pregio paesaggistico - ambientale
- possibilità di demolizione di parti non di pregio con ricostruzione
- popolazione over 65 in aumento
- valori immobiliari di zona stabili (Melegnano) o in crescita (San Giuliano Milanese) nel corso degli ultimi 10 anni

O

OPPORTUNITIES

WEAKNESS

- localizzazione periferica
- scarsa flessibilità dell'impianto piani - volumetrico
- indicazione cartografica di manufatto della storia agraria in corrispondenza di un edificio attualmente inesistente
- assenza di parcheggi pertinenziali

W

- target di riferimento eterogenei
- risposta del mercato
- tempi e costi della valorizzazione
- concertazione con la Pubblica Amministrazione per definizione del Piano Attuativo
- progetto di nicchia

T

THREATS

LE FUNZIONI IMMOBILIARI INSEDIABILI



Residenza Sanitaria Assistenziale



Servizi



Spazi aperti condivisi



Mix funzionale trasformazione

