



## LA CAMPAGNA CHIAMA!

Indirizzi per l'assegnazione di spazi non residenziali a Ronchetto delle Rane (via Pescara 44, Milano)





## INDICE

Introduzione

Finalità del bando

Ambito urbano di riferimento

*Connessioni con la città*

*Ronchetto delle rane*

L'immobile di via Pescara 44

*Le unità immobiliari oggetto di bando*

Indicazioni per la stesura delle proposte



## Introduzione

Il Comune di Milano con deliberazione della Giunta Comunale n. 1978/2012 si è dotato di criteri per l'utilizzo e la concessione d'uso di immobili di proprietà comunale al fine di avviare progetti finalizzati allo sviluppo di attività culturali, sociali ed economiche, con il forte interesse a promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente non utilizzato e delle aree in trasformazione come forma di *politica urbana*, capace di attivare processi virtuosi di sviluppo culturale, sociale ed economico della città.

L'obiettivo è rafforzare e promuovere il contributo di tutti gli attori (economici, sociali, culturali ecc.) della città, valorizzando il proprio patrimonio e supportando la realizzazione di progetti per lo sviluppo di nuova occupazione e nuove attività imprenditoriali nei settori prioritari, includendo anche l'artigianato e l'innovazione sociale.

Con particolare riferimento ai contesti più periferici e/o svantaggiati, l'utilizzo degli spazi ad uso diverso dal residenziale costituisce una risorsa importante ai fini della diversificazione funzionale e della integrazione tra soggetti, risorse e attività di livello locale e di scala cittadina, elementi questi che si ritiene possano costituire vere opportunità per elevare la qualità abitativa e relazionale dei quartieri.

È in questo quadro di obiettivi che il bando di assegnazione delle 5 unità immobiliari di via Pescara 44 si colloca.

Le presenti linee guida hanno lo scopo di specificare alcuni elementi di interesse e potenzialità che sia le unità, sia il contesto urbano di riferimento mostrano, delineando gli obiettivi che si intendono perseguire e le risorse e i soggetti che si vorrebbero mobilitare.

## Finalità del bando

Il bando si propone di valorizzare i nuovi spazi non residenziali mai utilizzati presenti presso il piano terra dell'immobile di proprietà comunale sito nel quartiere di Ronchetto delle rane, in via Pescara 44. Collocati in un contesto al margine della città, a ridosso del Parco Agricolo Sud e ben connessi al resto della città, la loro assegnazione ha la finalità di offrire spazi per l'avvio di iniziative **micro-imprenditoriali** che, creando nuove **opportunità economiche**, possano nel contempo offrire **servizi rivolti alla cittadinanza insediata** nel territorio di riferimento e valorizzare il **capitale attrattivo delle aree rurali urbane**.

Il bando sollecita pertanto la presentazione di progetti che facciano dell'integrazione tra attività diverse il motore per la valorizzazione degli spazi e costituiscano un contributo al rilancio del **territorio periurbano milanese come uno dei 'paesaggi' della città** e non solo come spazio di margine senza qualità urbana.

A tal fine verranno valutati positivamente progetti imprenditoriali meritevoli di essere incentivati, proposti da lavoratori autonomi, piccoli produttori indipendenti, cooperative, imprese artigiane ecc, in grado di **avviare e**



**implementare iniziative che integrino attività di carattere commerciale con servizi accessibili alla scala locale** e che, al tempo stesso, riescano ad intercettare e mettere a sistema flussi di risorse di livello cittadino, nell'ottica di riformulare una **relazione positiva e sinergica tra ambiti urbani e aree rurali della città**.

Al fine di contribuire a promuovere nuove attività imprenditoriali, l'assegnazione degli spazi commerciali di via Pescara 44 (così come degli altri quartieri periferici della città), avviene tramite selezione di progetti imprenditoriali proposti da **realità economiche/sociali consolidate** ma anche progettualità da avviare che, **nel caso di soggetti costituiti da meno di tre anni, beneficeranno di un abbattimento del 90% sul canone annuo** di locazione, a titolo di **incentivo per lo start up** delle stesse.

Per supportare la presentazione dei progetti, di seguito vengono fornite specifiche informazioni sull'*ambito urbano di riferimento*, sul borgo di *Ronchetto delle rane*, sulle *unità immobiliari* oggetto di bando, corredate di apposite tavole grafiche descrittive. Nel paragrafo *Indicazioni per la stesura delle proposte* vengono inoltre fornite suggestioni e ipotesi relativamente alle funzioni e alle attività che si auspica di insediare.

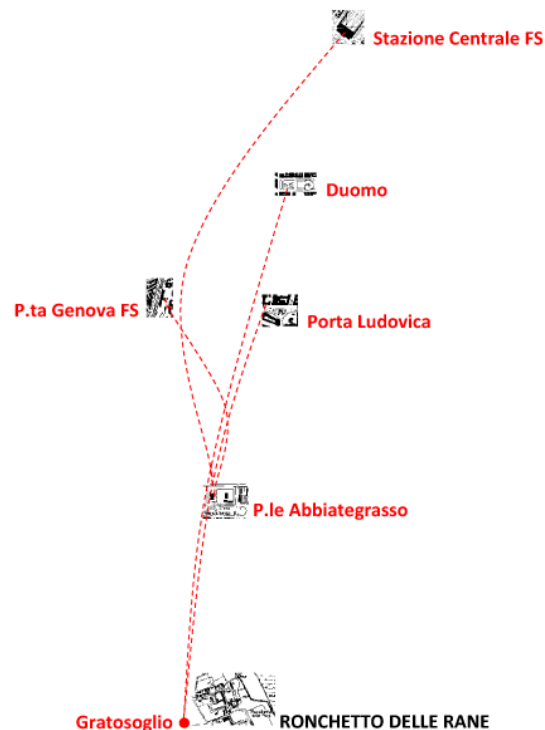
### **Ambito urbano di riferimento (cfr. TAV. 1 e 2)**

Posto nel quadrante urbano a sud della città, *Ronchetto delle rane* è collocato nella Zona di Decentramento 5, a ridosso di via dei Missaglia, importante asse stradale che collega la città (da p.le Abbiategrasso) all'hinterland (in particolare Rozzano, Opera ecc.). Il tessuto edilizio che si attesta lungo questo asse è in buona parte costituito, sul lato ovest, da grandi quartieri di edilizia residenziale pubblica, quali *Chiesa Rossa* e *Gratosoglio*, il recente complesso di via De Andrè e, sul lato opposto, recenti interventi di edilizia residenziale privata con annessi servizi commerciali e infrastrutture di livello sovralocale (centro sportivo Vismara, Golf club Mirasole, centro commerciale Fiordaliso).

L'edificio che ospita gli spazi ad uso diverso oggetto del presente bando fa parte dell'ambito urbano identificato dal *NIL 40-Ronchetto delle Rane*, la cui ubicazione lo rende interessante per un duplice motivo: la vicinanza con via dei Missaglia e i quartieri che vi si attestano, dotati di servizi e attrezzature e facilmente raggiungibili grazie al servizio di trasporto pubblico e a collegamenti viabilistici ad alto scorrimento (dall'asse di via dei Missaglia, alla via Ripamonti, alla tangenziale ovest di connessione tra i tracciati autostradali A1 [Mi-Bo] con la A7 [Mi-Ge], la A4 [To-Ve] e la A8 [Mi Laghi]), e al tempo stesso lo stretto rapporto con il Parco Agricolo Sud, dal quale è circondato, che lo isola visivamente dagli insediamenti urbani limitrofi e amplifica la percezione del contesto rurale circostante.

Il Parco Sud è stato oggetto, negli anni, di una sempre crescente attenzione che ha portato oggi ad ottenere degli strumenti gestionali di tutela del territorio finalizzati ad uno sviluppo guidato dalla compatibilità ambientale e dal rispetto della sua vocazione agricola.

Sono numerose e sempre più di richiamo le iniziative e i progetti volti alla diffusione di risorse e conoscenza, mirando al coinvolgimento degli attori del territorio con particolare riferimento alla trasformazione delle cascine in luoghi aperti al pubblico per funzioni turistiche, didattiche e culturali, rilanciando questo ambito come una campagna “urbana”, risorsa ambientale (il parco e i corsi d’acqua) e storico culturale (le cascine ma anche le abbazie).



### >>Connessioni con la città

#### mezzi pubblici

da Staz. Centrale FS con MM linea 2 verde (>p.le Abbiategrasso)  
 da P.ta Genova FS con MM linea 2 verde (>p.le Abbiategrasso)  
 tram 3 (Duomo<>Gratosoglio)  
 tram 15 (p.za Fontana<>Rozzano)  
 autobus 79 (p.ta Ludovica<>Gratosoglio)

#### distanze in auto

Stazione Centrale	12 km	30 min
Milano (centro)	10 km	20 min
Milano (p.le Abbiategrasso)	4 km	7 min

**Ronchetto delle rane** - L'abitato attuale si concentra attorno alla *via Manduria* e alla *via Pescara*, sorgendo fra Quinto Stampi e Quintosole. Il vecchio borgo agricolo era costituito da una chiesetta (tuttora presente) e da quattro edifici a forma di L che costituivano la *Cascina Tre Ronchetti*.

Il borgo compone, unitamente a Ronchettone (sulla odierna via dei Missaglia, nei pressi del Centro Sportivo Vismara) e Ronchettino (l'attuale antica osteria Ronchettino di via Lelio Basso), la comunità detta Tre Ronchetti.

Il borgo è costituito da edilizia recente a bassa densità (per lo più edilizia a schiera con non più di 3 piani fuori terra) e da edifici ad uso agricolo (cascine) preesistenti. L'intorno immediato è infatti un territorio costituito dai campi e corsi d'acqua, delimitato da via Missaglia e via Ripamonti e costellato di cascine ancora abitate e attive (Cascinetta, Selvanesco, Gaggioli..), dalle abbazie e da piste ciclabili di connessione esistenti e di futura implementazione. Una sensibilità crescente ai temi ambientali e alla tutela del territorio sta offrendo sempre maggiori opportunità di rilanciare l'immagine e la fruizione di questo territorio che va man mano costituendo una vera risorsa turistico culturale con attività di ristorazione, agriturismo e bed&breakfast, vendita di prodotti biologici ecc.

La cascina *Ronchetto delle Rane (Tre ronchetti)* ospita al suo interno un'azienda agricola che produce foraggi e gestisce un allevamento di bovini da carne. All'interno della cascina si svolgono visite per scolaresche ed iniziative culturali. Da segnalare la presenza, sempre in via Pescara, del B&B *La Corte del Ronchetto*; ricavato dalla ristrutturazione di un edificio ad uso agricolo, offre camere per brevi periodi o soluzioni di residenzialità temporanea in convenzionamento con gli Istituti ospedalieri dell'intorno (IEO, Humanitas ecc.).

Il *NIL 40- Ronchetto delle Rane* conta 780 abitanti e, negli ultimi dieci anni, ha mostrato un costante aumento dei residenti. Le tipologie famigliari più ricorrenti sono i single e le coppie con minori, con un'età media della popolazione sensibilmente più bassa della media milanese. Per ulteriori informazioni si rinvia alle tavole 2-3.

### **L'immobile di via Pescara 44 (cfr. TAVV. 3 e 4)**

Inaugurato nel 2010 tale immobile rientra tra le proprietà del Comune di Milano ed è costituito da 40 alloggi oltre che 5 unità ad uso diverso poste al piano terra interamente porticato.

L'edificio presenta uno sviluppo planimetrico a corte aperta, confinante sul lato lungo libero, rivolto a nord, con una cascina che di fatto costituisce la porzione mancante a chiusura della corte.

Da un punto di vista formale l'edificio risulta ben inserito nel contesto, sia per le proporzioni contenute (3 piani fuori terra) che per la scelta dei materiali, ed è situato al margine dell'abitato, a stretto contatto con la campagna circostante. L'ampio cortile interno non presenta una progettazione del verde particolarmente vincolante, pertanto si presta ad essere vissuto e trasformato a seconda degli usi. È inoltre presente uno spazio porticato interno ed attrezzato con giochi per bambini e sedute.

Il fronte esposto a sud confina con un piccolo corso d'acqua che lo separa da un nucleo di abitazioni dall'aspetto tipicamente rurale.

**Le unità immobiliari oggetto di bando** -Le 5 unità immobiliari oggetto di bando hanno le consistenze di seguito indicate e sono collocate in parte (sub. 4-5-6) sul fronte strada con accesso diretto e vetrine sulla via Pescara e in parte (sub. 30-31) all'interno della corte con affaccio sulla strada interna e accesso dalla corte interna dell'edificio. Per ulteriori informazioni, immagini e planimetrie degli spazi, consultare le tavole 5-6-7-8 allegate al presente documento.

lotto	via	civ.	QUARTIERE	piano	scala	int.	sub.	SUP. NETTA	SUP. CATAST.	pertinenze	Canone annuale (a)	Canone annuale	Spese annuali (stima)	RIF.
1	Pescara	44	Ronchetto delle rane	Terra	A	1	4	70 mq	86 mq	cantina	464,40	4.644,00	€ 1.844	tavv.5-6
2	Pescara	44	Ronchetto delle rane	Terra	A	2	5	55 mq	61 mq	cantina	267,64	2.676,38	€ 1.223	tavv.5-6
3	Pescara	44	Ronchetto delle rane	Terra	A	3	6	50 mq	56 mq	cantina	245,70	2.457,00	€ 1.093	tavv.5-6
4	Pescara	44	Ronchetto delle rane	Terra	E	1	31	52 mq	60 mq	cantina	324,00	3.240,00	€ 1.255	tavv.7-8
5	Pescara	44	Ronchetto delle rane	Terra	E	2	30	52 mq	60 mq	cantina	324,00	3.240,00	€ 1.255	tavv.7-8

(a) Canone di locazione annuo per i primi 5 anni nel caso in cui il soggetto aggiudicatario sia costituito da meno di 3 anni (rif. Del. G.C. 1978/2012).

Nella domanda andrà indicata l'unità immobiliare richiesta; è possibile specificare un ordine di preferenza di ciascuna delle unità immobiliari, tenendo presente la diversa natura degli spazi che affacciano su strada rispetto agli spazi con affaccio interno, in relazione al progetto presentato.

Se ritenuto necessario ai fini della fattibilità della proposta progettuale, è possibile presentare richiesta per le due unità contigue identificate con il sub. 5 e il sub. 6. La soluzione dell'accorpamento delle due unità verrà comunque considerata come richiesta singola.

### Indicazioni per la stesura delle proposte

L'interesse dell'Amministrazione comunale è rivolto a **progetti imprenditoriali credibili che**, parallelamente, contemplino la realizzazione di azioni di **animazione culturale e ricreativa** e per il miglioramento della coesione sociale all'interno del quartiere, ma nel contempo siano in grado di fare rete con altre realtà/iniziative presenti alla scala cittadina.

Le iniziative proposte potranno essere **integrate e incrementate nel tempo**, anche in relazione ad un progressivo radicamento delle attività. In questo caso si suggerisce la presentazione un crono programma sintetico che illustri lo sviluppo del progetto nelle sue varie fasi.



### >**Obiettivi principali**

- creazione di opportunità professionali
- insediamento di servizi per il quartiere e la città
- aumento dell'attrattività dell'ambito di Ronchetto delle rane

Per il raggiungimento di tali obiettivi, sono stati individuati due elementi chiave da considerare:

### >**Operatività e presenza sul territorio**

Gli spazi in questione sono destinati ad un **utilizzo continuativo**, durante l'arco della settimana e dell'anno, pur riconoscendo l'opportunità di articolarne l'apertura al pubblico secondo un piano di attività funzionale al progetto ed in relazione alle risorse che potranno essere messe a disposizione e/o intercettate. È in ogni caso auspicato che gli spazi costituiscano la **sede operativa del progetto** nelle quali dovranno avere luogo le attività principali oggetto della proposta.

### >**Messa in campo di risorse a diverse scale**

Sarà valutata positivamente la **capacità di attingere a risorse di scala cittadina** (soggetti, reti, iniziative ecc.).

La loro messa in campo e l'intercettazione di flussi esterni di risorse potranno consentire un'articolazione delle attività previste, nell'ottica di un ampliamento del bacino di utenza alla scala urbana.

Saranno inoltre valutate positivamente le **progettualità in grado di creare collaborazioni con soggetti e realtà locali** presenti e già attive nel contesto di riferimento.

I partecipanti dovranno in questo senso dimostrare di poter attingere a specifiche risorse, relazioni e reti.

Le indicazioni di seguito riportate non sono esclusive né vincolanti ai fini della selezione delle proposte ma costituiscono **suggerimenti ed orientamenti** rispetto a funzioni che potrebbero trovare collocazione negli spazi oggetto di bando, anche attraverso combinazioni tra le stesse, in relazione al contesto urbano di riferimento e alle dinamiche di trasformazione già descritte.

Tali indicazioni prendono anche spunto dalla tipologia e collocazione delle unità immobiliari, sia rispetto alla città, sia rispetto all'immobile del quale fanno parte.

Funzioni legate ad attività commerciali (con particolare riferimento agli spazi su fronte strada):

- vendita al dettaglio con degustazione di prodotti a km zero, gestione catering;





- mobilità sostenibile (es. ciclofficina, riparazione e noleggio bici);
- giardinaggio, orticoltura, manutenzione del verde;
- attività per l'infanzia;
- attività di teatro e animazione per tutte le fasce di età.

Funzioni legate ad artigianato, design e "creative economy" (con particolare riferimento agli spazi interni):

- ateliers, spazi di coworking;
- laboratori d'idee;
- botteghe creative;
- spazi per autoproduzione e messa in rete di competenze e abilità manuali.

Funzioni legate al tema della 'campagna urbana', intesa come specifica risposta ad una crescente domanda di stili di vita più salubri e di riavvicinamento all'ambiente naturale da parte di diverse popolazioni della città:

- gestione delle risorse ambientali e paesaggistiche locali (es. workshop e laboratori sul tema);
- tempo libero (es. percorsi/attività sportive e ricreative);
- attività educative e didattiche (es. passeggiate esplorative, educazione ambientale, educazione alimentare);
- offerta di nuovi servizi (es. gestione delle problematiche sociali attraverso l'agricoltura con finalità terapeutiche);
- supporto a gruppi di acquisto solidale.

Le diverse tipologie di funzioni, declinate in maniera esemplificativa come sopra indicato, potranno essere articolate in un'unica proposta complessa e integrata. Saranno valutati positivamente i progetti che contemplino iniziative di supporto alla creazione di un rapporto positivo tra le attività insediate e gli abitanti del territorio di riferimento (animazione culturale, attività ricreative, sostegno scolastico, feste di vicinato ecc).

**Nota:**

I dati sulla popolazione riportati negli allegati grafici che seguono, sono frutto di elaborazioni su base dati del Settore Statistica del Comune di Milano.



↑ M2 p.le Abiategrasso



**PATRIMONIO DI EDILIZIA PUBBLICA**

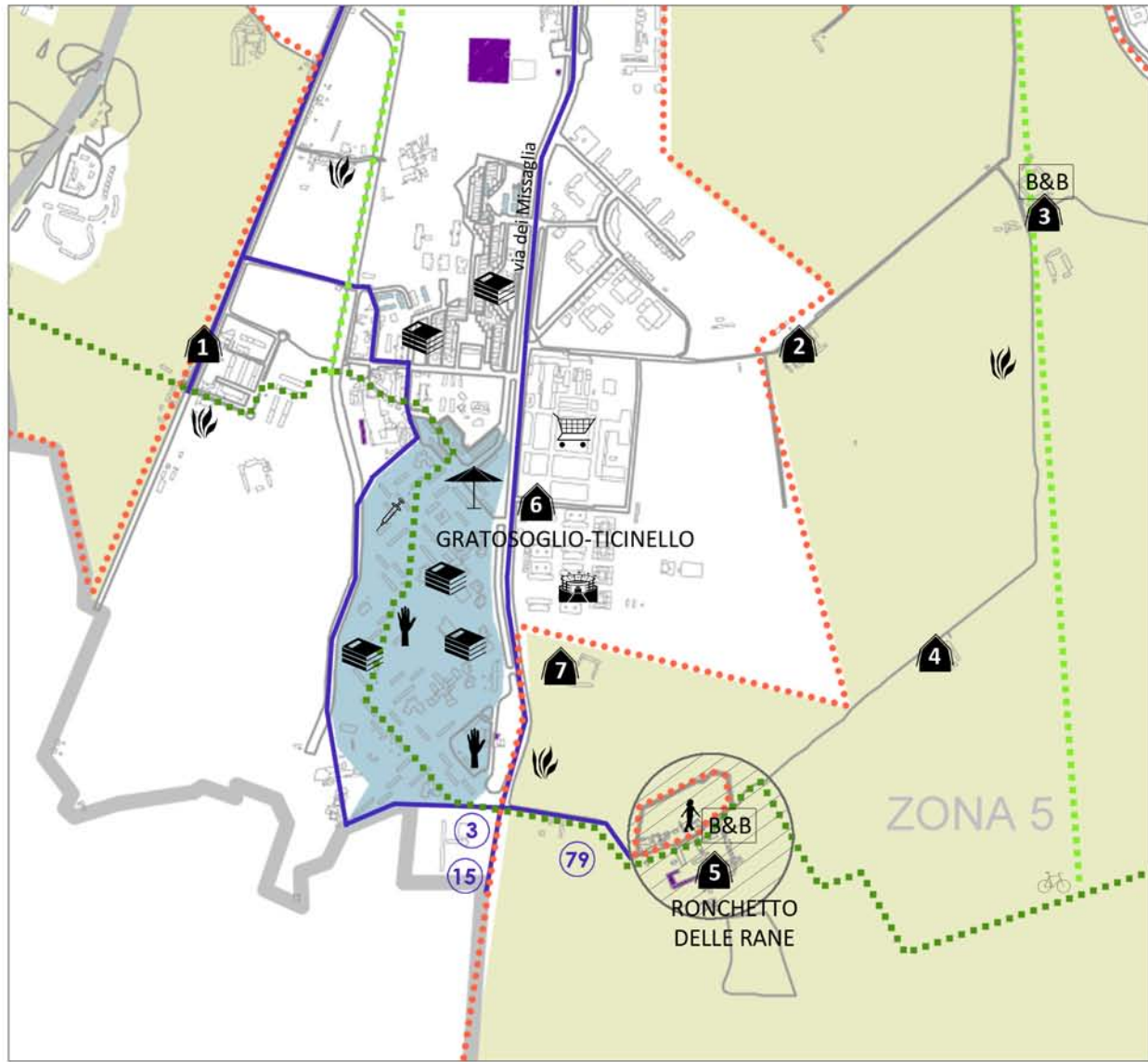
- Patrimonio di proprietà del Comune di Milano
- Patrimonio di proprietà di Aler Milano

**PARCO AGRICOLO SUD**

- Verde
- Ambito dei piani di cintura urbana (NTA PTC art 26)

**CONNESSIONI ESISTENTI E IN PROGETTO**

- linea metropolitana
- Metropolitana (fermata Abiategrasso)
- trasporto su ferro
- tram Piazza Fontana - Rozzano
- tram Cantù/Orefici - Gratosoglio
- trasporto su gomma
- bus Porta Lodovica - Gratosoglio
- rete ciclabile
- rete ciclabile in progetto 'Filo rosso'
- rete ciclabile in progetto 'Raggi verdi'



- CASCINE**
- 1 Cascina Basmetto
  - 2 Cascina Cascinetta
  - 3 Cascina Selvanesco-Gaggioli
  - 4 Cascina Amata
  - 5 Cascina Ronchetto
  - 6 Cascina Ronchettone
  - 7 Cascina Ronchettino

- SERVIZI**
- mercato settimanale
  - distretto commerciale
  - asl
  - istruzione
  - servizi sociali
  - bed&breakfast
  - orti
  - oratorio
  - impianti sportivi



via dei Missaglia



via Manduria



via Manduria

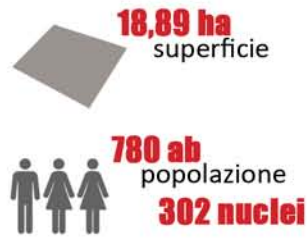


parco agricolo sud da via Pescara

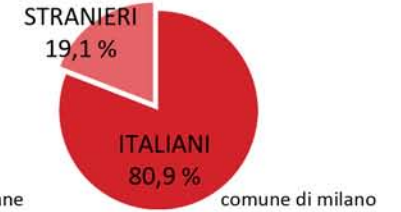
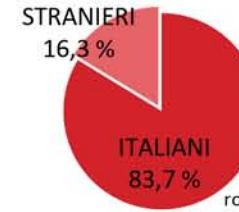


parco agricolo sud da via Pescara

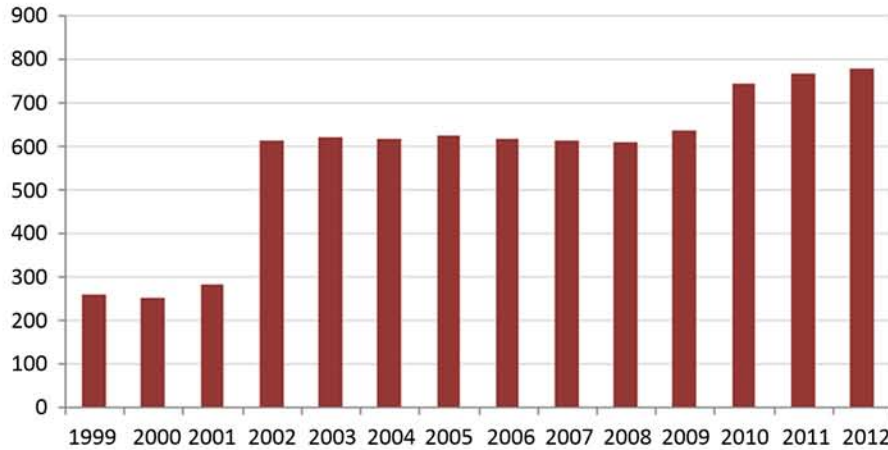
ANALISI DELLA STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE



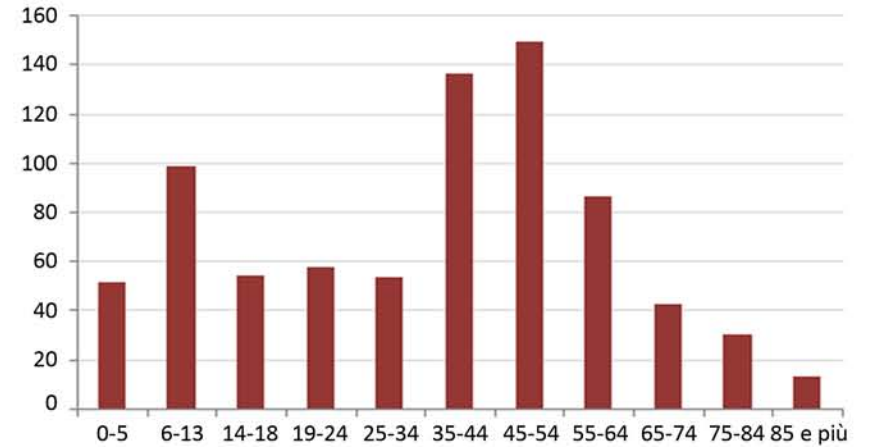
percentuale stranieri



anagrafe storica

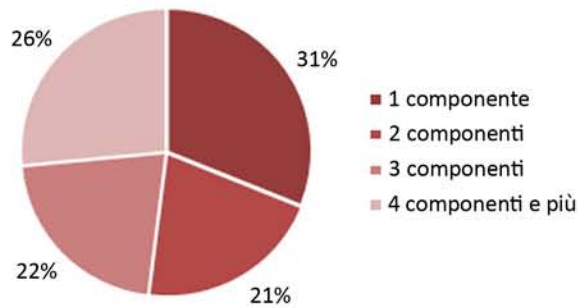


età

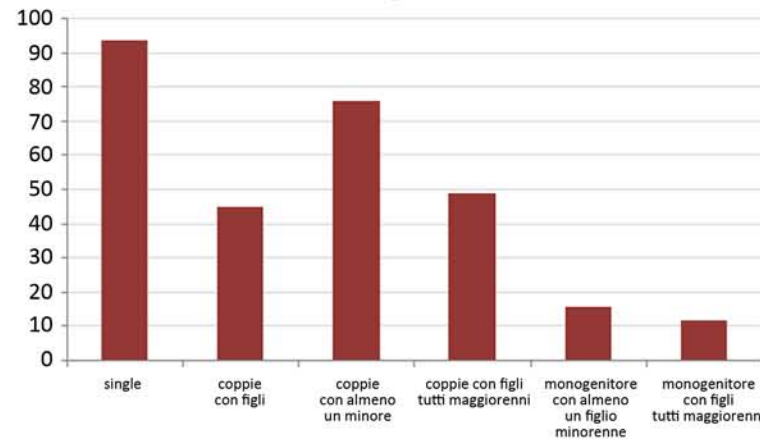


ANALISI DELLA COMPOSIZIONE FAMILIARE

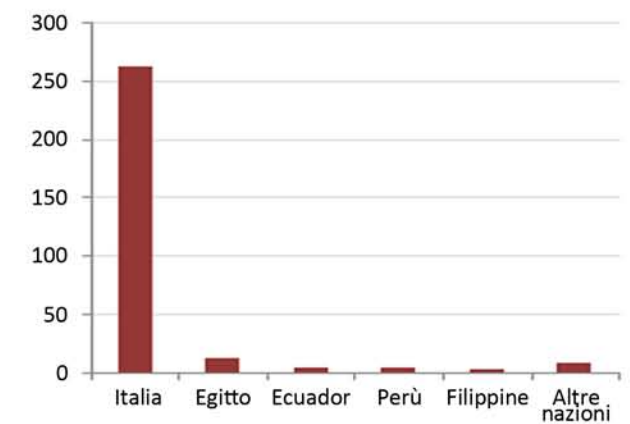
composizione familiare



tipologia nucleo

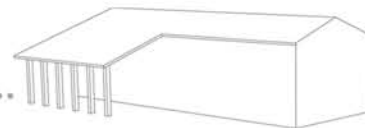


nazionalità

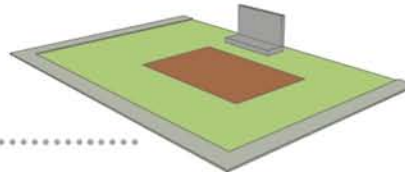




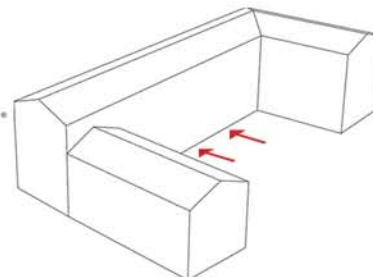
VIA PESCARA 44



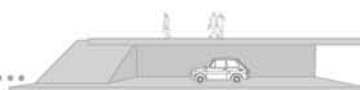
Il porticato ospita un'area relax e i giochi per bambini



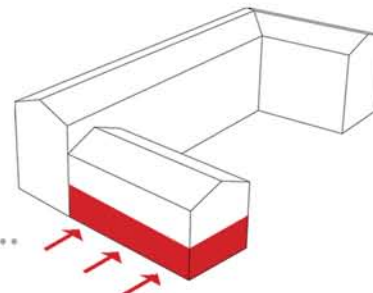
Il cortile è attrezzato con una fontana e un campo da gioco



Due spazi ad uso diverso sono accessibili dalla corte interna dell'edificio

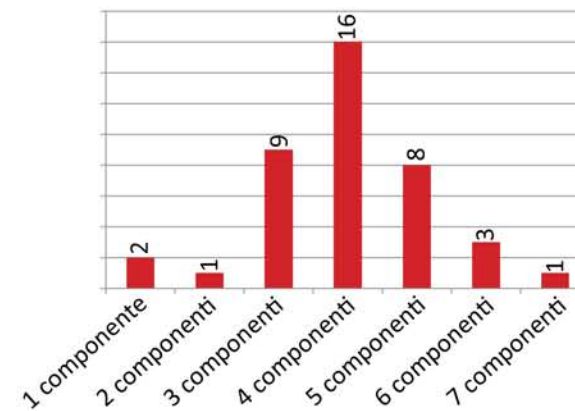


Nel piano interrato è stato realizzato un parcheggio e le cantine

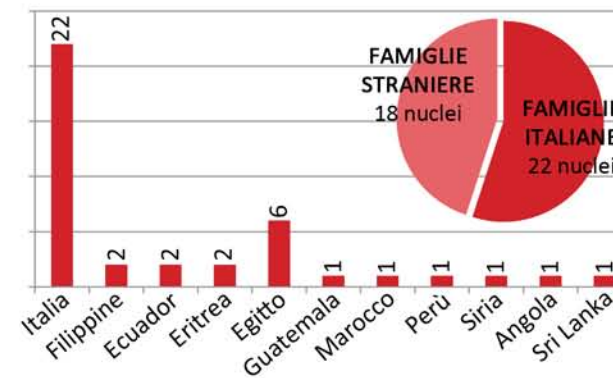


Tre locali ad uso diverso sono collocati al piano terra su fronte stradale

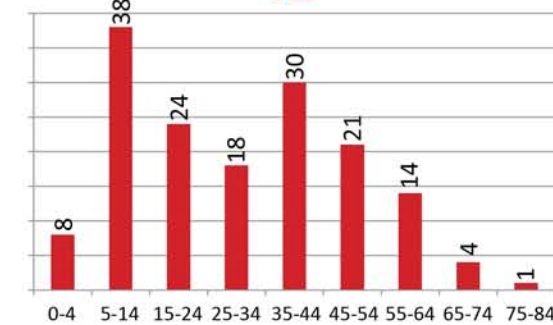
### composizione familiare



### nazionalità

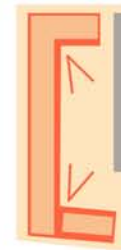


### età





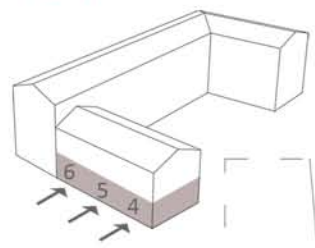
- vista a volo d'uccello
- vista dell'ingresso dall'interno
- fronte su via Pescara



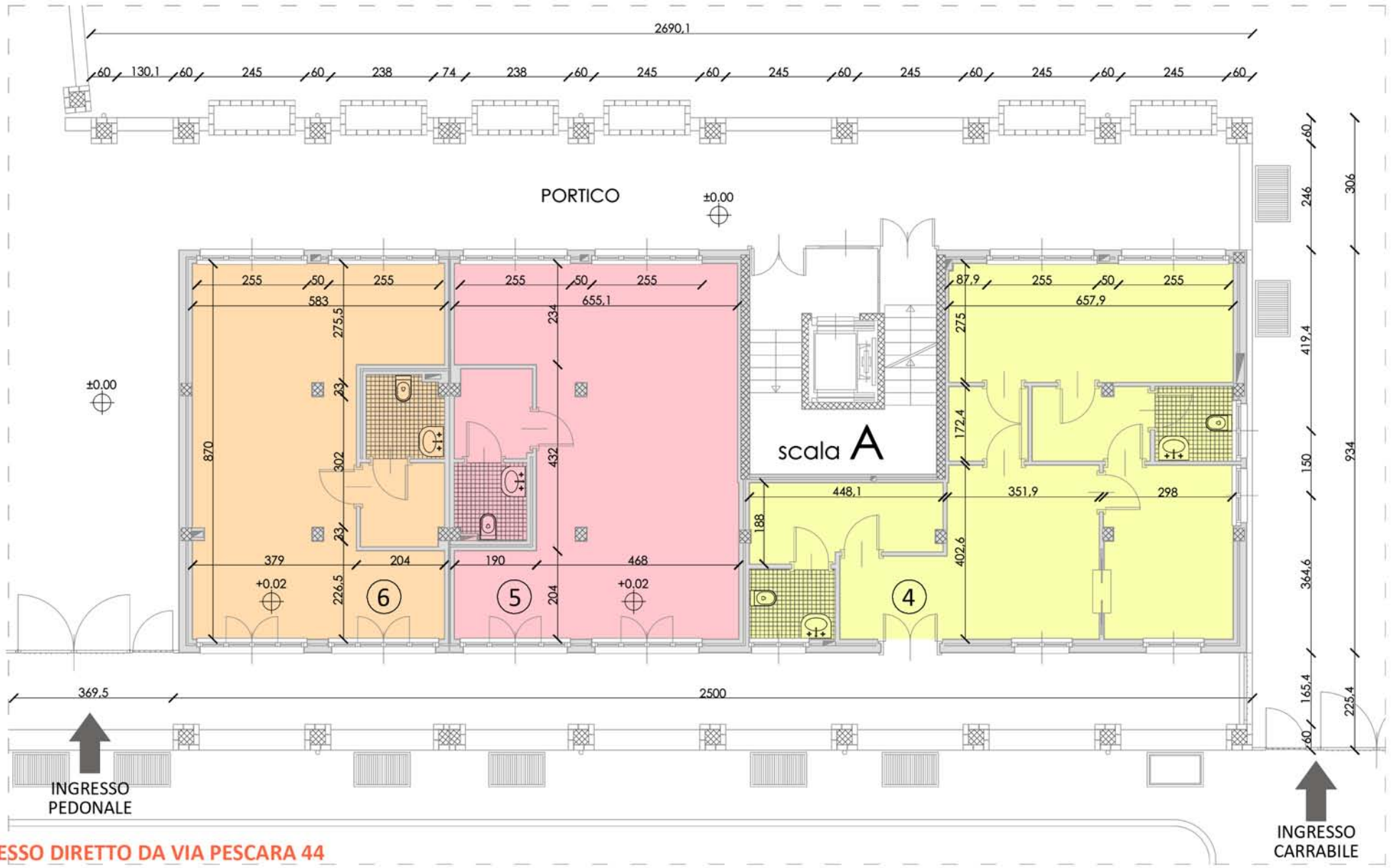
- vista dell'accesso ai parcheggi
- vista dei fronti interni degli alloggi
- vista del giardino



- rampa di accesso ai parcheggi
- fronte esterno degli alloggi
- vista dal retro degli alloggi



- sub. 4
- sub. 5
- sub. 6



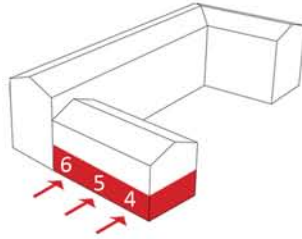
SPAZI CON ACCESSO DIRETTO DA VIA PESCARA 44

**INGRESSO:**

da via Pescara

**LOCALIZZAZIONE:**

al piano terra dell' edificio

**SUPERFICI e SPESE:**

- **sub. 4**\_Sup. utile netta 70 mq  
Stima oneri accessori (spese) annuali € 1843,68
- **sub. 5**\_Sup. utile netta 55 mq  
Stima oneri accessori (spese) annuali € 1.222,92
- **sub. 6**\_Sup. utile netta 50 mq  
Stima oneri accessori (spese) annuali € 1.093,01

**DOTAZIONI:****rivestimenti** 

- pavimento locale in materiale plastico
- bagno e antibagno piastrellati in ceramica ad altezza regolamentare

**sanitari** 

ottime condizioni (vaso e lavandino)

**serramenti** 

serramenti e serrande in alluminio con vetro camera (finestre interno cortile con tapparelle in pvc)

**impianto di riscaldamento** 

riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa, caldaia a norma collocata nell'antibagno

**cantina** 

localizzata nel piano interrato, accessibile dai corpi scala condominiali e dal parcheggio



sub. 4



sub. 5

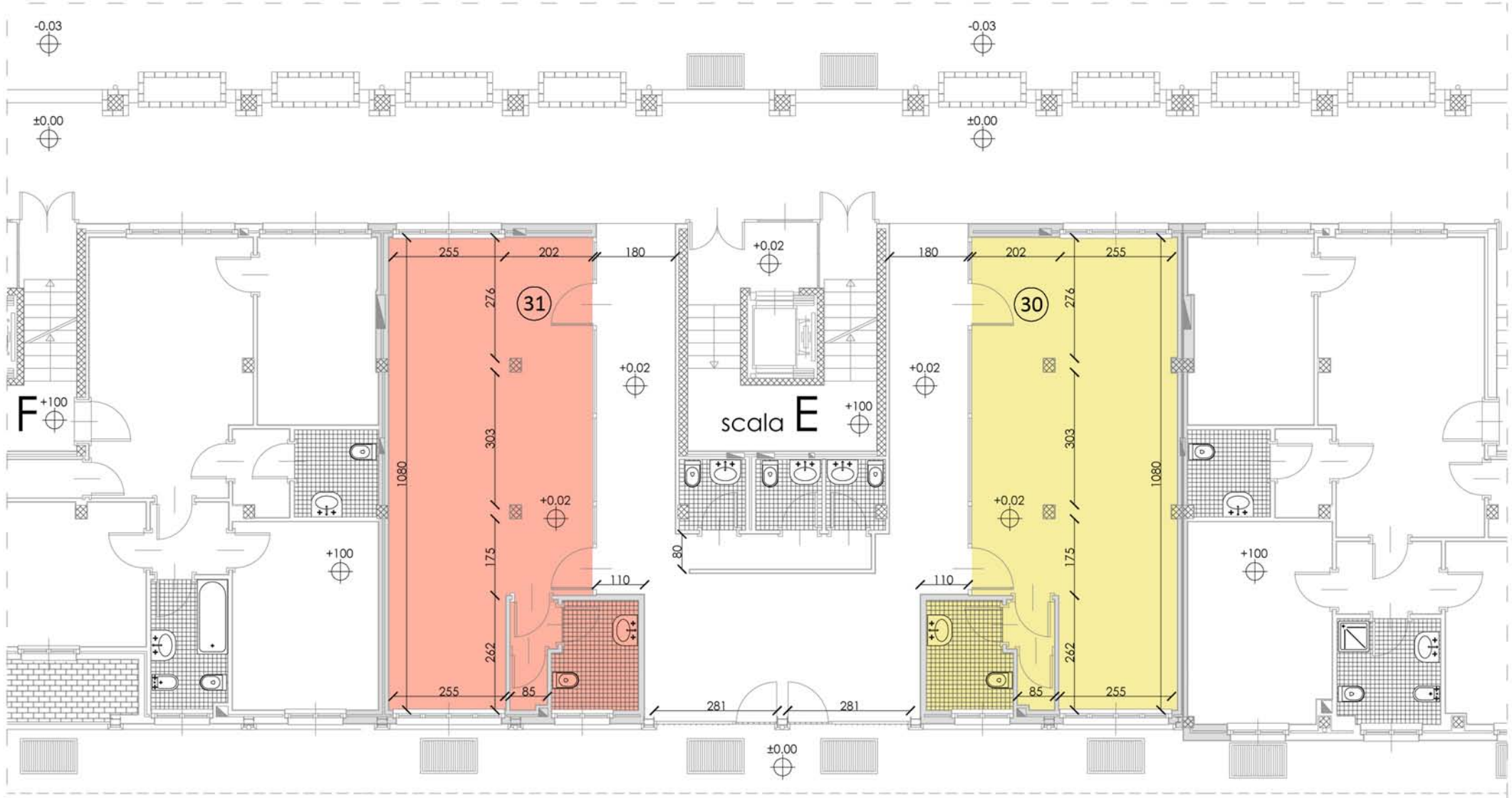
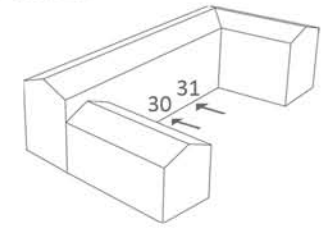


sub. 6



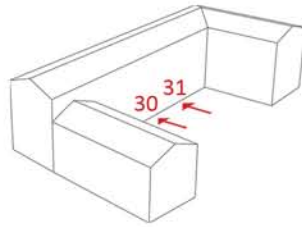


sub. 30  
sub. 31



SPAZI CON ACCESSO DALLA CORTE DI VIA PESCARA 44





**INGRESSO:**  
dalla corte interna

**LOCALIZZAZIONE:**  
al piano terra dell' edificio residenziale

**SUPERFICI e SPESE:**

- **sub. 30**\_Sup. utile netta 52 mq  
Stima oneri accessori (spese) annuali € 1.255,08
- **sub. 31**\_Sup. utile netta 52 mq  
Stima oneri accessori (spese) annuali € 1.255,08

**DOTAZIONI:**

**rivestimenti**

- pavimento locale in piastrelle in ceramica cm 30x30
- bagno e antibagno piastrellati in ceramica ad altezza regolamentare

**sanitari**

ottime condizioni (vaso e lavandino per disabili)

**serramenti**

serramenti in alluminio con vetro camera

**impianto di riscaldamento**

riscaldamento con fan coil (assente in bagno)

**cantina**

localizzata nel piano interrato, accessibile dai corpi scala condominiali e dal parcheggio



accesso dalla strada interna



strada interna



accesso dalla corte



sub. 30



sub. 31

