



INFORMATION MEMORANDUM 2025

per procedura di Concessione di valorizzazione

Palazzo del Senato, Milano (MI) - LOMBARDIA



Indice

Premessa	pag. 4
1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 13
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 14
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 17
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 18
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 24
3.4 Documentazione fotografica	pag. 27
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 28
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 29

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 32
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 33
4.3 Percorso amministrativo	pag. 35
4.4 Partnership	pag. 36

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 37
--	---------

Premessa

- Il patrimonio immobiliare pubblico costituisce un valore culturale, sociale ed economico di fondamentale importanza per la Nazione. Esso presenta ampi margini di valorizzazione ed il suo recupero e migliore utilizzo rappresenta un elemento di crescita e di rigenerazione urbana in grado di avere un notevole impatto sociale e culturale per i territori interessati.
- L'Agenzia del demanio, nell'ambito della missione istituzionale e in linea con l'Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2024-2026, ha il compito di curare e generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico di propria competenza, applicando modelli sostenibili e innovativi che attraggano gli investimenti privati e facilitino soluzioni per la modernizzazione dei servizi resi alle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) e ai cittadini. Nell'ottica della valorizzazione degli immobili pubblici e di rigenerazione dei territori, all'Agenzia si richiedono progetti innovativi con azioni mirate, puntuali e a rete, finalizzati anche alla valorizzazione sociale e ambientale degli immobili in gestione, che favoriscano la rigenerazione dei territori e una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale.
- Il Ministero della Cultura esercita le attribuzioni spettanti allo Stato in materia di beni culturali materiali e immateriali, beni paesaggistici, spettacolo, cinema e audiovisivo di cui all'art. 52, comma 1, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, come novellato dall'articolo 21, della legge 27 dicembre 2023, n. 206 e svolge le funzioni e i compiti di spettanza dello Stato nelle aree funzionali di cui all'art. 53 del medesimo decreto legislativo, in particolare quelle di cui alle lettere a) *“tutela dei beni culturali e paesaggistici”*, b) *“gestione e valorizzazione, anche economica, del patrimonio culturale materiale e immateriale, degli istituti e dei luoghi della cultura”* e g) *“tutela del patrimonio archivistico; gestione e valorizzazione degli archivi statali”*.
- L'Accordo Quadro, sottoscritto il 25 marzo 2024, dall'Agenzia del Demanio e dal Ministero della Cultura, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni, mira all'attuazione di iniziative aventi ad oggetto la valorizzazione, la riqualificazione e la rigenerazione di beni demaniali di grande pregio storico-artistico di interesse del Ministero della Cultura ad uso Archivi di Stato. L'obiettivo è l'individuazione e la gestione congiunta di una serie di iniziative finalizzate alla rifunzionalizzazione di compendi demaniali di valore culturale suscettibili di essere adibiti a centri polifunzionali mediante la creazione di spazi destinati ad archivi del Ministero della Cultura e contestualmente luoghi di aggregazione che ne accrescano il valore promuovendone un uso culturale, sostenibile ed integrato, nell'ambito di un progetto di ampia portata fondato sulla realizzazione di connessioni con le altre realtà esistenti nei vari distretti cittadini di riferimento, consentendo il più ampio accesso e la consultazione della documentazione archivistica, la visita del bene architettonico e degli spazi espositivi, la fruizione delle attività scientifiche e culturali e conferendo, contestualmente, centralità al soddisfacimento dei fabbisogni dell'utenza, quali le Istituzioni e i cittadini.

Premessa

- L'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 prevede che: *“I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni”*.
- Al fine di procedere alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico selezionato nell'ambito delle iniziative di valorizzazione, di beni pubblici di grande pregio storico-artistico, per favorire lo sviluppo di attività aperte alla collettività e spazi per il cittadino, concorrendo alla rigenerazione urbana e all'appropriazione dello spazio da parte della cittadinanza e da affidare a privati e a Enti del Terzo Settore che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, si è ritenuto che lo strumento di cui all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 presenti caratteristiche peculiari, coerenti con le finalità di recupero e riuso del portafoglio immobiliare identificato per l'iniziativa.

L'**INFORMATION MEMORANDUM** fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull'immobile (Punto 3), utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari (Punto 5), nonché partner dell'iniziativa.

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto

Il progetto si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete.

Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti gli elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene oggetto della concessione e delle ulteriori parti ad esse connesse e facenti parte del più ampio complesso edilizio in uso al Ministero della Cultura.

La proposta dovrà essere in linea con i principi generali e gli indirizzi progettuali forniti e con il contesto di riferimento, e rappresentare le nuove funzioni - attività connesse al settore culturale e sociale, quali servizi aggiuntivi innovativi e di eccellenza di tipo ristorativo, espositivo, divulgativo, coworking, sale lettura, caffetterie e punti vendita - e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza di vincoli e del grado di tutela.

Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico di riferimento.

Andranno, inoltre, evidenziati i diversi aspetti della proposta progettuale, legati alla esaltazione del valore culturale ed identitario dell'immobile, dell'unitarietà della fabbrica dei suoi elementi costitutivi e delle strutture in generale, nel rispetto dell'organicità del complesso e del contesto in cui il bene è inserito, riferito sia al recupero degli spazi interni che delle aree esterne, e con specifico riguardo agli immobili o ai caratteri degli stessi (elementi architettonici, reperti archeologici, etc.) che rivestono particolare interesse culturale e archeologico.

Andranno, infine, evidenziate le modalità attraverso cui si intende orientare l'iniziativa verso un uso duale compatibile dei servizi aggiuntivi di nuova ideazione con gli spazi culturali esistenti, anche in termini di accessibilità orizzontale e verticale, di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza, controllo e diversificazione dei flussi di utenza, di modalità di fruizione e di programmazione delle attività, diurne e serali.

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

Ritorno per il territorio

Descrizione delle attività che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene oggetto della concessione e delle ulteriori parti ad esse connesse e facenti parte del più ampio complesso edilizio in uso al Ministero della Cultura. La proposta sarà valutata in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività connesse al settore culturale e sociale, quali servizi aggiuntivi innovativi e di eccellenza - di tipo ristorativo, ricreativo, divulgativo, coworking, sale lettura, caffetterie e punti vendita - attraverso una progettualità che favorisca l'apertura dello spazio culturale alla città e al territorio, orientando il proprio modello di business verso una proposta di servizio aggiuntivo di valore culturale e di aggregazione sociale, secondo modalità rispettose dell'ambiente e del contesto di riferimento.

Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: sinergia tra missione culturale e spazio da vivere; innovatività e qualità del servizio; fruibilità pubblica; networking. Il punteggio terrà altresì conto delle descritte modalità di gestione delle attività che si intendono insediare che dovranno essere ispirate alla sostenibilità economica e sociale con particolare riferimento alle persone, ai prodotti, ai materiali, ai cicli produttivi e di smaltimento

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati.

Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

1.3 Nuove funzioni

Nell'ottica di valorizzare il patrimonio pubblico, potenziando l'offerta culturale e sociale e la messa in rete di siti di interesse storico-artistico e paesaggistico, migliorandone la fruizione pubblica, si intende dare vita ad un circuito che consenta di sviluppare attività connesse al settore culturale e sociale, quali servizi aggiuntivi **innovativi** e di **eccellenza**, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti.

ATTIVITÀ ENOGASTRONOMICHE E RISTORATIVE quali ristoranti gourmet, bistrot, bar e caffetterie.

ATTIVITÀ CULTURALI E SOCIO-RICREATIVE, coworking, eventi, ricerca, arte, scoperta del territorio anche volte alla divulgazione della storia, dell'arte e della cultura legate all'immobile, alla comunità e al territorio di appartenenza (esposizioni, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia del paesaggio, della cultura e tradizioni locali, etc.).

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso.

Andranno considerati i principi di **minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento**, delle caratteristiche prestazionali e dell'**adeguamento di accessibilità e visitabilità** dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la **conservazione dell'impianto originario**: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderanno intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico



Italia settentrionale – area Nord Ovest – Lombardia

Con Italia settentrionale s'intende comunemente una regione culturale, geografica e statistica composta dall'insieme delle regioni italiane più a nord del Paese.

Esse ospitano circa il 46,5% della popolazione italiana, e producono il 56% del PIL nazionale.

L'area nord-occidentale racchiude gran parte della Pianura Padana ed è attraversata dal fiume Po. Storicamente l'area ha rappresentato il motore dello sviluppo economico nazionale, facendo leva su quello che è stato comunemente definito il "triangolo industriale", con i vertici rappresentati da Genova, Torino e Milano. Da questi territori è partita la massiccia infrastrutturazione del Paese e qui si sono concentrati i flussi migratori dalle altre Regioni

La **Lombardia** è caratterizzata da una varietà di paesaggi, tra cui montagne, laghi (come il Lago di Como e il Lago di Garda) e pianure fertili.

Vanta anche un ricco patrimonio storico e artistico, con numerosi castelli, musei e città d'arte come Bergamo, Brescia e Pavia.

Dal punto di vista socio-economico, la regione ha consolidato una struttura di medie imprese fortemente orientate all'export, a cui si affianca la leadership nazionale in campo finanziario e la capacità di **Milano** di evolvere verso un modello di terziario avanzato in grado di connettere la città con i network metropolitani europei e di trainare la crescita dell'intera Regione.



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Key to lines

F Trolley Bus

- 90 Lotto M1 M5 - Lodi TIBB M3 (circolare DX)
- 91 Lodi M3 - Lotto M1 M5 (circolare SX)
- 92 Bovisa Politecnico - Lodi TIBB M3
- 93 Lambrate FS - Viale Omero

T Tram

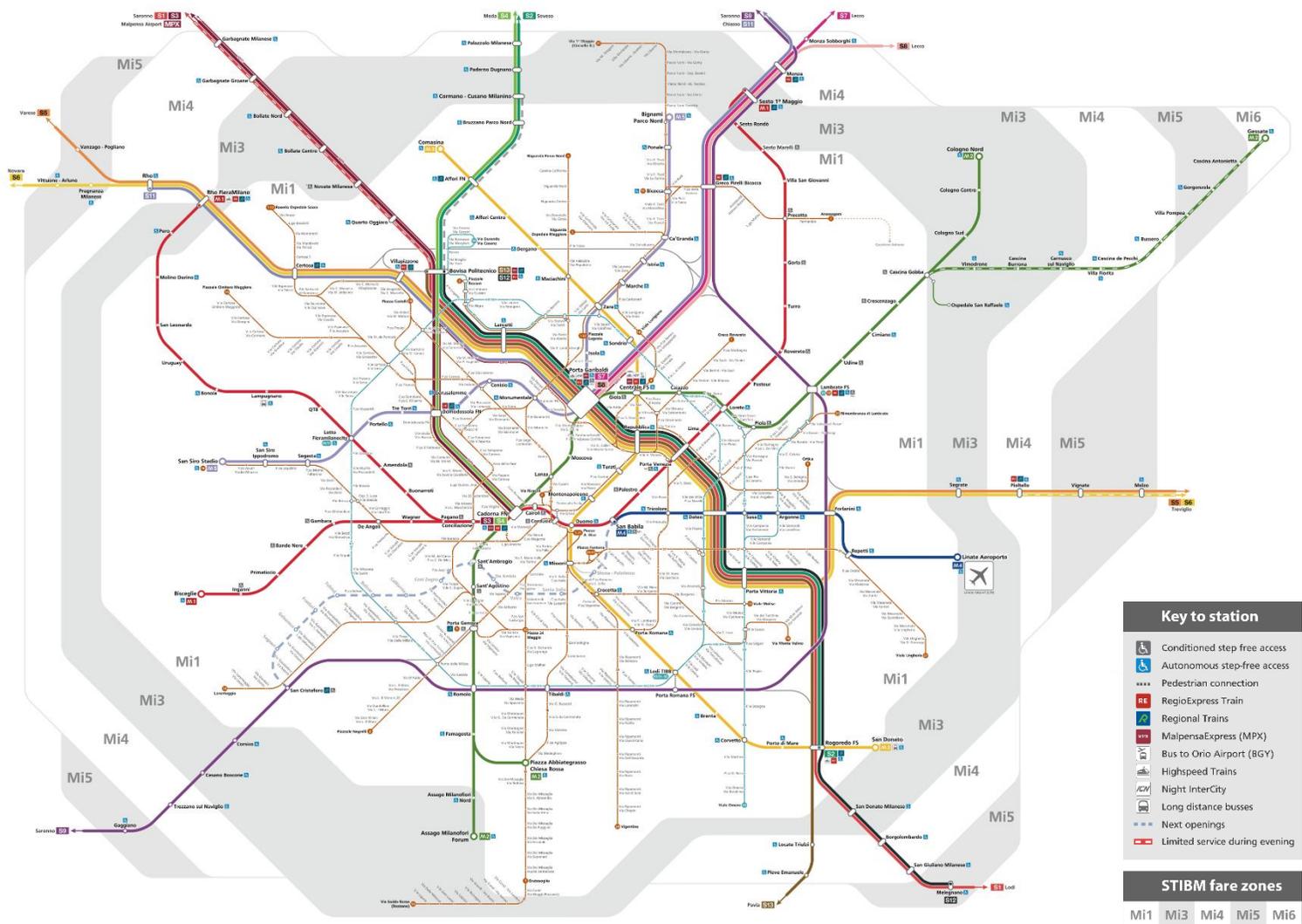
- 1 Greco Rovereto - Roserio Ospedale Sacco
- 2 Piazzale Negrelli - Piazzale Bausan
- 3 Gratosoglio - Piazza Armando Diaz
- 4 Niguarda Parco Nord - Via Cusani
- 5 Ortica - Ospedale Maggiore
- 7 Anassagora - Piazzale Lagosta
- 9 Centrale FS - Porta Genova
- 10 Piazza 24 Maggio - Viale Lunigiana
- 12 Roserio Ospedale Sacco - Viale Molise
- 14 Lorenteggio - Piazzale Cimimitero Maggiore
- 15 Rozzano Guido Rossa - Piazza Armando Diaz
- 16 Via Monte Velino - San Siro Stadio
- 19 Piazza Castelli - Lambrate FS
- 24 Vigentino - Piazza Fontana
- 27 Viale Ungheria - Piazza Fontana
- 31 Cinisello B. 1° Maggio - Bicocca M5
- 33 Rimembranze di Lambrate - Piazzale Lagosta

M Underground

- M1 Rho Fieramilano | Bisceglie - Sesto 1° M.
- M2 Assago | P.za Abbiateg. - Cologno | Gessate
- M3 Comasina - San Donato
- M4 Linate Aeroporto - San Babila
- M5 San Siro Stadio - Bignami Parco Nord

S Suburban Trains

- S1 Saronno - Lodi
- S2 Mariano C. - Milano Rogoredo
- S3 Saronno - Milano Cadorna
- S4 Camnago - Milano Cadorna
- S5 Varese - Treviglio
- S6 Novara - Treviglio
- S7 Lecco - Molteno - Milano P.ta Garibaldi
- S8 Lecco - Carnate - Milano P.ta Garibaldi
- S9 Saronno - Albairate
- S11 Chiasso - Rho
- S12 Cormano Cusano Mil. - Melegnano (peak hours only)
- S13 Pavia - Milano Bovisa Politecnico
- MPX Mi. Cadorna | P.ta Garibaldi - Malpensa



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

PATRIMONIO STORICO-CULTURALE

Milano è una delle città più significative d'Italia per il suo patrimonio turistico e culturale. La città si distingue per un affascinante mix di storia, arte e modernità, offrendo una vasta gamma di attrazioni che spaziano dall'architettura rinascimentale a quella contemporanea.



Casa degli Atellani – Piero Portaluppi



Casa Berri Meregalli – Giulio Ulisse Arata



Liberty Tower – Fratelli Sincini



Residenze CityLife – Zaha Hadid



Palazzo Montedoria – Gio Ponti



Casa Rustici – Giuseppe Terragni



Fond. Feltrinelli – Herzog & de Meuron



Torre Velasca – Studio BBPR

Tra i monumenti più iconici c'è il **Duomo di Milano**, una delle cattedrali gotiche più grandi del mondo, con la sua facciata elaborata e numerose guglie. Il **Castello Sforzesco**, un'imponente fortezza storica, ospita diversi musei e importanti opere d'arte, tra cui quelle di Michelangelo. Milano vanta anche musei di rilievo, come la **Pinacoteca di Brera**, che raccoglie capolavori di artisti come Caravaggio, Raffaello e Mantegna, e il **Museo del Novecento**, dedicato all'arte del XX secolo.

Il **Teatro alla Scala** è un altro simbolo della cultura milanese, rinomato per le sue produzioni di alta qualità nel campo dell'opera. La città è inoltre considerata la capitale della moda, con la celebre Via Montenapoleone e il Quadrilatero della Moda, che attirano visitatori da tutto il mondo. Eventi come il Salone del Mobile, una delle fiere di design più importanti a livello internazionale, contribuiscono ulteriormente alla sua reputazione.

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

PATRIMONIO NATURALISTICO

Milano, pur essendo una metropoli famosa per la sua architettura e il suo dinamismo economico, presenta un patrimonio naturalistico significativo. Questo patrimonio si manifesta attraverso vari parchi, giardini e aree verdi, che offrono spazi di relax e biodiversità.

- *Parco Sempione*: Situato dietro il Castello Sforzesco, è uno dei parchi più noti di Milano. Offre ampi spazi verdi, laghetti e una ricca vegetazione, ed è un luogo di ritrovo per residenti e turisti;
- *Giardini Montanelli*: sono un parco pubblico di Milano, situato nella zona di Porta Venezia. Inaugurati nel 1784 dall'amministrazione asburgica, furono il primo parco milanese espressamente destinato allo svago collettivo;
- *Parco Nord Milano*: Un'area verde di grande estensione, ideale per passeggiate e attività all'aperto, è un importante polmone verde per la città;
- *BAM*: inaugurato il 27 ottobre 2018 e realizzato dalla designer paesaggistica olandese Petra Blaisse e da Piet Oudolf, insieme allo Studio Inside-Outside. Nel 2024 ha vinto il premio *Urban Regeneration and Public Spaces* al Dubai International Award for Sustainable Development.



Parco Sempione



BAM - Petra Blaisse, Piet Oudolf e Inside-Outside



Parco Nord Milano

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Elementi di attrattività del territorio

Gli elementi attrattivi di Milano seguono principalmente il binomio cultura-economia.

È considerata una delle capitali mondiali della moda e del design, portatrice di nuovi stimoli e tendenze tant'è che grazie a eventi cruciali come il **Salone del Mobile**, il **Fuorisalone** e la **Fashion Week**, si posiziona come un riferimento globale non solo per la creatività ma anche per l'economia e il turismo di conseguenza (dalle mostre agli spettacoli dal vivo oltre che all'organizzazione di grandi eventi tra cui Expo 2015 e le Olimpiadi di Milano-Cortina 2026).

Milano è anche un polo finanziario strategico a livello internazionale, tanto che qui ha sede la **Borsa Italiana**. Inoltre, sono circa 3.600 le imprese con partecipazione internazionale che hanno sede a Milano, con più di 280 mila dipendenti e 170 miliardi di fatturato.

Anche le **università milanesi**, sette in totale (Statale, Bicocca, Bocconi, Cattolica, IULM, San Raffaele, PoliMi), e più in generale gli istituti di formazione, dall'Accademia di Brera al Conservatorio, sono un polo d'attrazione assoluto. Difatti, secondo l'ultimo report del Milan Higher Education Observatoru, Milano è la prima città italiana per numero di studenti universitari (17,4% del totale).



3. Immobiliare

3.1 Localizzazione



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

BENE DELLO STATO

COMUNE Milano (MI)

INDIRIZZO Via Senato 10

COORDINATE GEORIFERITE

Lat. 45°47'02.99"N Long. 9°19'88.6"E

DATI CATASTALI – C.F.

Fg. 351 - Part. 242 - Sub. 701/Porzione, Fg. 351 - Part. 243 - Sub. 701/Porzione

Il **Palazzo del Senato**, costruito a partire dal 1608 ed interessato da diversi rimaneggiamenti nel corso dei secoli, dal 1872 è sede dell'**Archivio di Stato di Milano**.

Il fabbricato fu progettato in luogo del Monastero delle Umiliate, che occupava quasi per intero la parte sud-occidentale dell'isolato posto in prossimità del Naviglio ed era delimitato dalla ripa del Naviglio stesso, dalla cosiddetta Strada Marina, dalla contrada di San Primo e dalla strada che portava all'antica basilica di San Dionigi.

La **statua in bronzo** che si può osservare davanti all'ingresso è una delle ultime opere di **Mirò**, ricordo della mostra *Mirò Milano* del 1981.

Nel corso dei secoli, il Palazzo del Senato fu destinato a sede del Collegio Elvetico, di funzioni istituzionali, del Senato durante il periodo napoleonico e, successivamente, di diverse Amministrazioni.

L'immobile è posto in **una posizione baricentrica** tra due punti nevralgici della città: il distretto dei **giardini pubblici** e il **quadrilatero della moda**.

In quest'ottica la sua presenza può fungere da elemento di connessione tra le due aree, divenendo esso stesso un elemento attrattore per la cittadinanza, soprattutto nell'ottica della pedonalizzazione del quadrilatero della moda.



AUTORE

Aspari Domenico

CRONOLOGIA

post 1810

COLLAZIONE

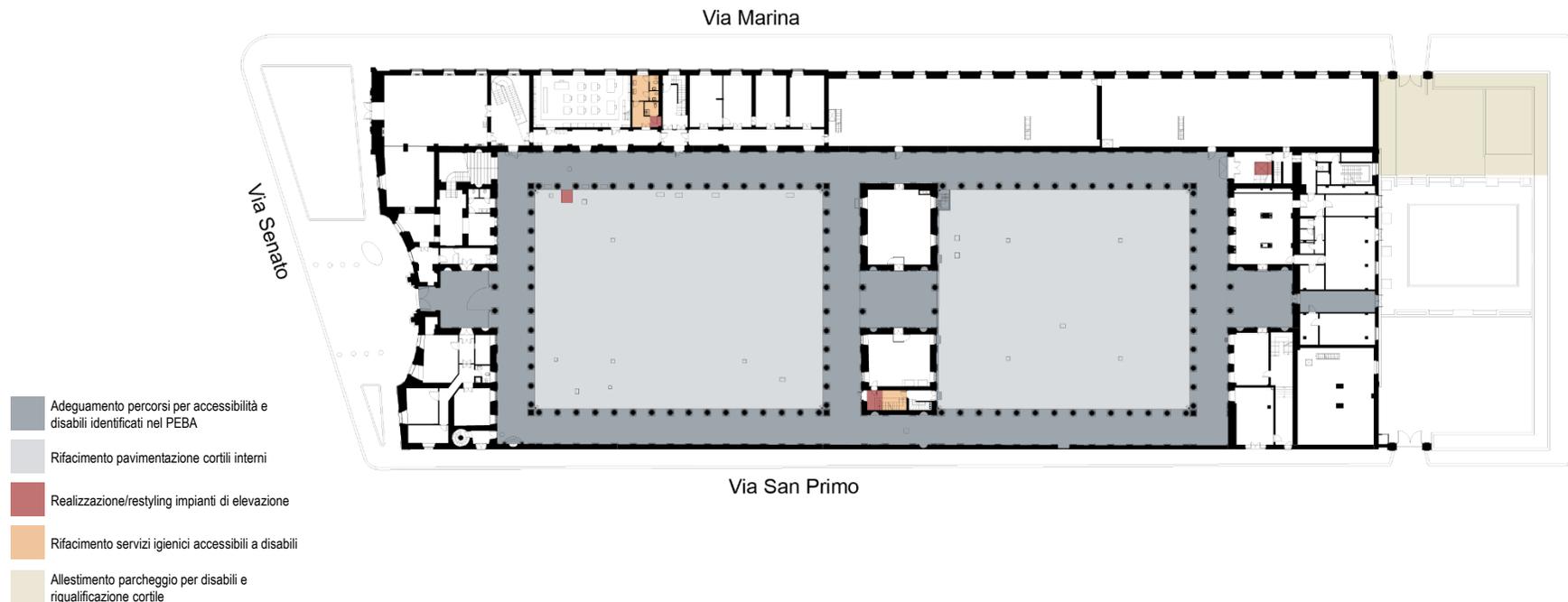
Milano, Civiche
Raccolte Grafiche e
Fotografiche. Civica
Raccolta delle Stampe
Achille Bertarelli

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

INIZIATIVE IN CORSO - FONDI PNRR

Il Palazzo del Senato è beneficiario di un finanziamento comunitario PNRR – Misura M1-C3-1.2 “*Rimozione delle barriere fisiche e cognitive in musei, biblioteche e archivi per consentire un più ampio accesso e partecipazione alla cultura*”.

Il 04/09/2023 è stata firmato il Disciplinare d’Obbligo n. 1146 tra la Direzione Generale Musei del MiC, il Segretariato Regionale del MiC per la Lombardia, l’Archivio di Stato e l’Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lombardia con cui è stato definito il quadro esigenziale e gli obiettivi da perseguire come di seguito evidenziati.



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

INIZIATIVE IN CORSO - SPONSORIZZAZIONE FACCIATA

l'Agenzia del Demanio in accordo con il Ministero della Cultura, in data 25/11/2024, ha pubblicato sul proprio sito istituzionale il bando per la selezione di sponsor pubblici o privati a cui affidare interventi di conservazione e restauro delle facciate.

Oggetto della sponsorizzazione sono la monumentale facciata concava su via Senato, progettata nel 1627 dall'architetto Francesco Maria Richini, e quella lungo la via San Primo, una quinta scenica in semplici mattoni rossi che definisce il perimetro dei due cortili a seguito dei lavori ultimati dopo il 1776 dall'architetto Leopoldo Pollack.

Il soggetto selezionato come *Sponsor* assumerà l'obbligo di progettare e realizzare l'intervento di conservazione e di restauro delle suddette facciate di Palazzo del Senato.



Facciata - via Senato



Facciata - via San Primo

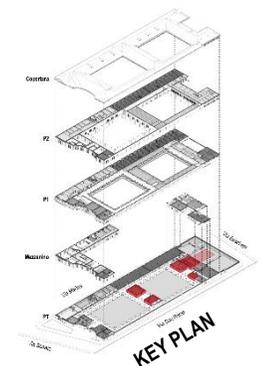
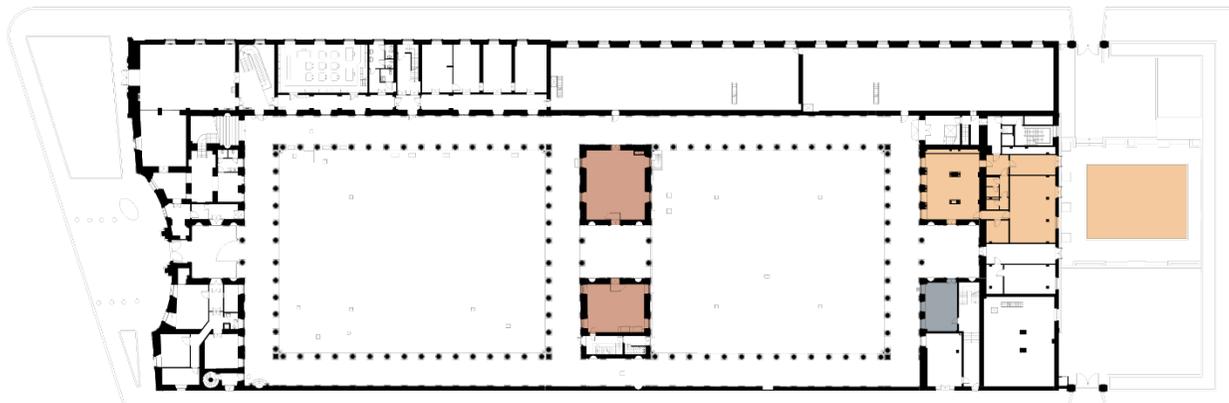
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

OGGETTO DELLA CONCESSIONE - PRINCIPALE

Descrizione

Il compendio oggetto della concessione è composto da tre porzioni immobiliari site al piano terra del Palazzo del Senato, come di seguito evidenziato:

- **UA1 – Caffetteria/Sala lettura & Coworking:** due ampi locali finestrati siti al piano terra in corrispondenza dell'ala di congiunzione tra i due cortili interni. Si prevede la fruizione di tali spazi esclusivamente durante l'orario di apertura dell'Archivio di Stato.
- **UA2 – Ristorante:** porzione appartenente all'ala di chiusura del secondo cortile composto da diversi vani finestrati, ad oggi ad uso archivio, per una consistenza complessiva 205 mq. Completano un'area esterna retrostante di circa 220 mq. Per tale unità è possibile prevedere una fruizione degli spazi anche in orario serale.
- **UA3 – Area espositiva:** locale finestrato adiacente al porticato di cui all'UA2.



Si precisa che l'oggetto della concessione principale viene esclusivamente affidato nella sua interezza.

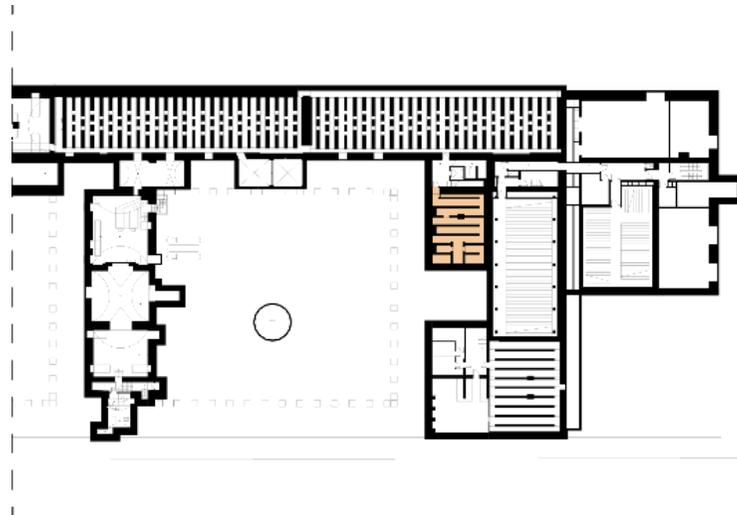
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

OGGETTO DELLA CONCESSIONE - OPZIONALE

Descrizione

A discrezione dell'offerente può completare l'oggetto della concessione ulteriore porzione opzionale:

- **UA2.1 – Locale tecnico interrato:** trattasi di vano posto al primo piano interrato di circa 60 mq. L'unità è composta da un sistema di partizioni interne verticali in calcestruzzo armato volte a sostenere il carico del solaio - ex archivio. Ad oggi tale funzione non è più necessaria e pertanto, secondo le normative urbanistiche e di tutela vigenti, è possibile prevedere una nuova distribuzione interna di tale porzione con demolizione e rimozione di tale sistema strutturale. Tutti i costi legati a tale intervento così come la messa in sicurezza del solaio sovrastante saranno esclusivamente a carico dell'affidatario della concessione.



Si precisa che l'integrazione di tale porzione opzionale all'interno del perimetro di concessione è a discrezione del partecipante e non vincolante ai fini della valutazione dell'offerta.

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

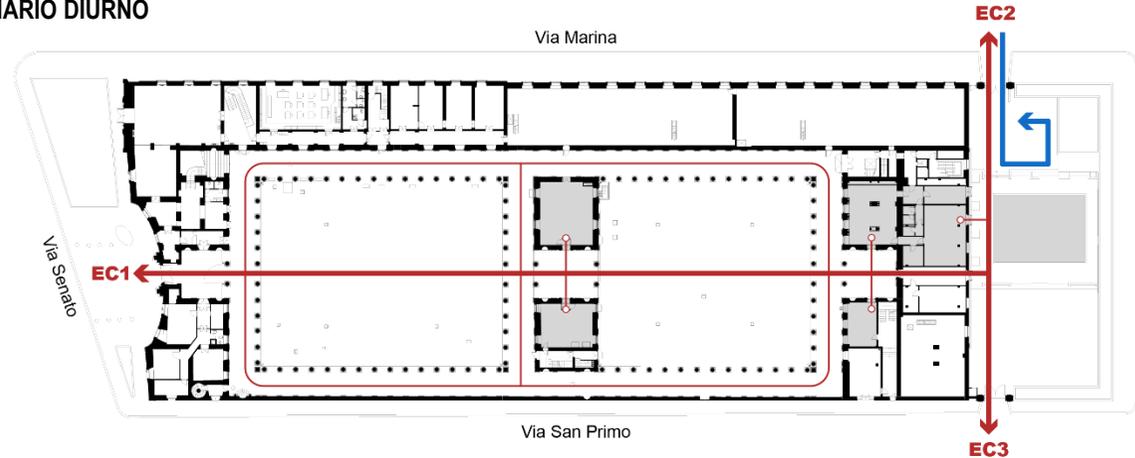
ACCESSI E UTILIZZO SPAZI ESTERNI

Tutti gli accessi di entrata e uscita (ECn.) così come il passaggio nei chiostri e nei cortili interni saranno in condivisione con le Amministrazioni utilizzatrici, secondo gli scenari di seguito illustrati.

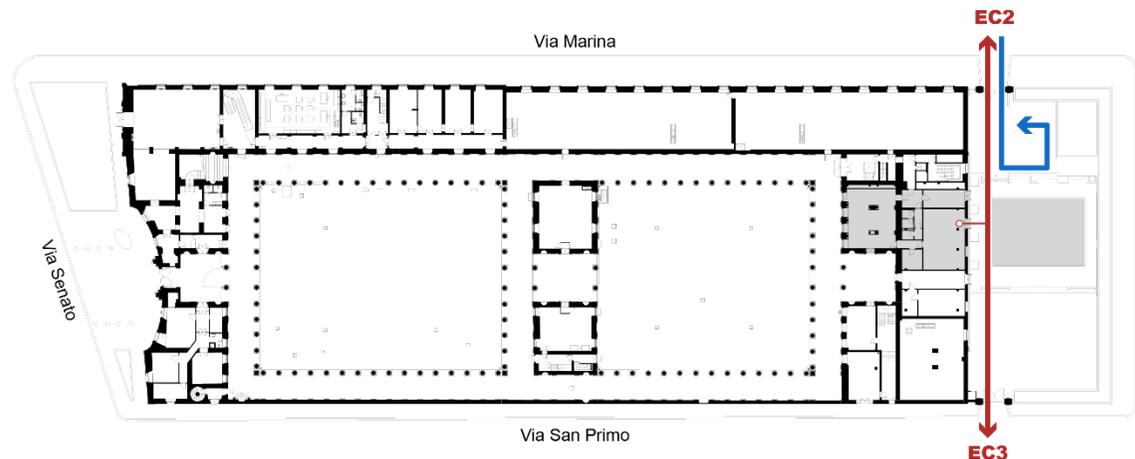
Si precisa che le aree esterne oggetto di concessione potranno quindi essere allestite con arredo funzionale ed altresì dovrà essere garantito il passaggio al pubblico oltre che ai dipendenti delle Amministrazioni per eventuali esigenze logistiche.

Classificazione	Tipologia	Apertura
EC1	Pedonale	Orario PA
EC2	Carrabile	Autonomo
EC3	Pedonale	Autonomo

SCENARIO DIURNO

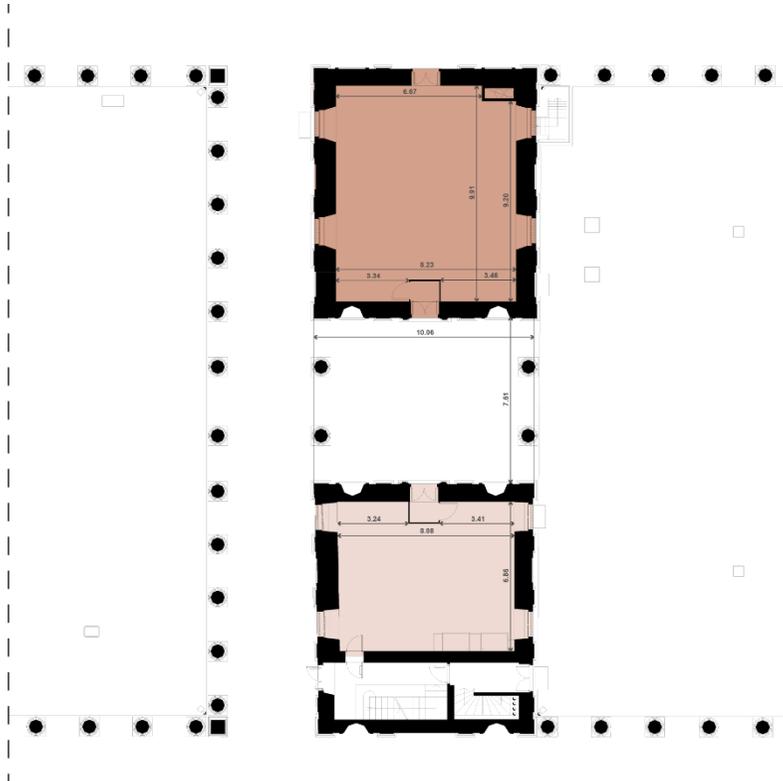


SCENARIO NOTTURNO



3.3 Caratteristiche fisiche

UA1 – Caffetteria/Sala lettura & Coworking

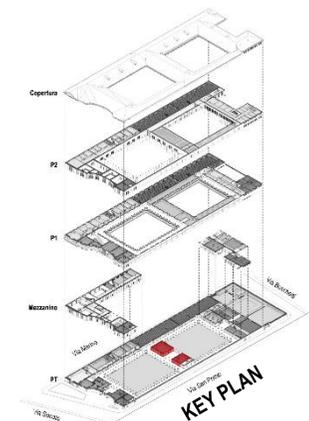


Consistenze

	Sup. lorda [m ²]	Sup. netta [m ²]	Volume f.t. [m ³]
Sala interna 1	114,76	80,45	616,25
Sala interna 2	77,89	55,15	419,14
	192,65	135,60	1.035,39

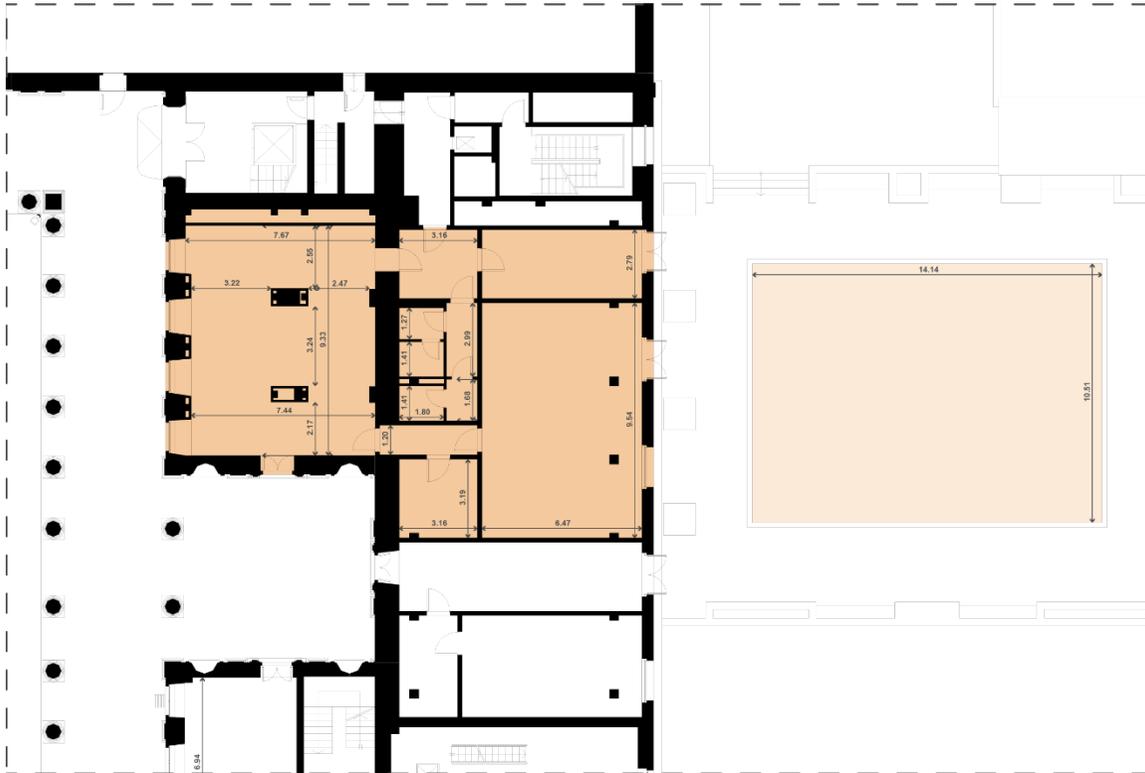
Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 30% della SL.



3.3 Caratteristiche fisiche

UA2 – Ristorante

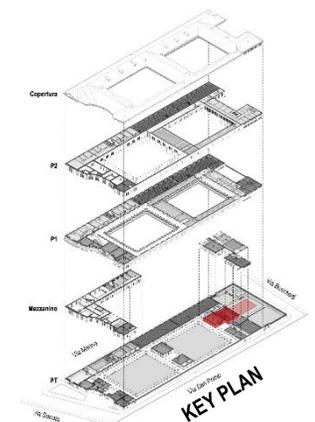


Consistenze

	Sup. lorda [m ²]	Sup. netta [m ²]	Volume f.t. [m ³]
Sale interne	237,06	190,00	1.444,00
Area esterna	148,52		
Totale	385,58	190,00	1.444,00

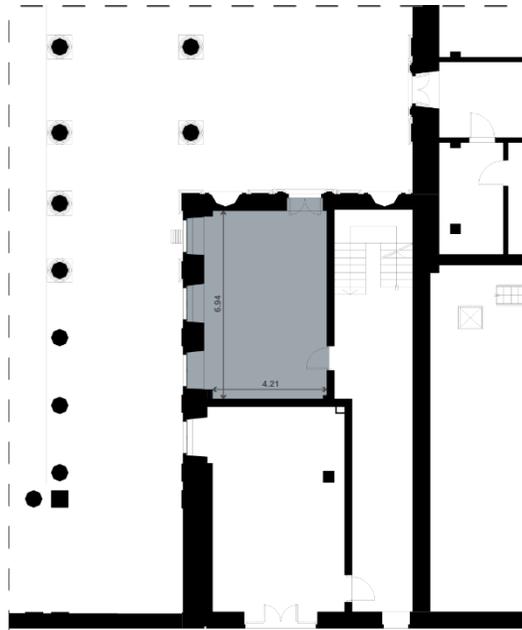
Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 20% della SL.



3.3 Caratteristiche fisiche

UA3 – Area espositiva

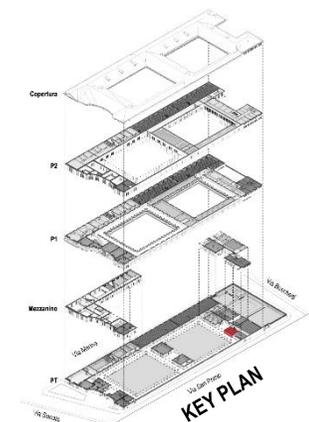


Consistenze

	Sup. lorda [m ²]	Sup. netta [m ²]	Volume f.t. [m ³]
Sala interna	41,92	31,17	236,89
	41,92	31,17	236,89

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 26% della SL.



3.4 Documentazione fotografica



3.5 Rilevanza storico-artistica

PROVVEDIMENTI DI TUTELA

Il Palazzo del Senato è interessato da:

- **Vincolo Culturale di tutela diretta**, ai sensi della Parti I e II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, vincolo apposto con specifico provvedimento amministrativo ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. n. 42/2004: D.M. del 21 giugno 1966;
- **Vincolo Paesaggistico** ai sensi della Parte terza del D. Lgs. 42/2004 con specifico provvedimento: D.G.R. del 27 gennaio 2010;
- **Dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcune aree verdi della città di Milano** (art. 136, lettere c) e d) del D.lgs. n. 42/2004: (D.G.R. VIII/11108).

AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE D'USO

L'autorizzazione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia è subordinata all'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

- gli usi consentiti sono: ristorazione, coworking, attività culturali;
- l'immobile non potrà essere adibito ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica, o comunque non compatibili con il suo carattere storico-artistico. Qualsiasi variazione d'uso, anche quando non comporti modifiche alla sua consistenza architettonica, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21-comma 4 del Codice.

Inoltre, in caso d'inserimento di un gazebo nell'area scoperta retrostante il Palazzo, si richiede coerenza con la matrice compositiva.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Il Palazzo del Senato, in base al PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019, divenuta esecutiva a far tempo dal 05/02/2020 (pubblicazione sul B.U.R.L n. 6 – Serie Avvisi e Concorsi, dell’avviso di approvazione definitiva) e successivi aggiornamenti, risulta individuato come segue:

PIANO DEI SERVIZI

- **I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale – Tav. S.01:** gran parte (mappali 242 parte, 243) tra i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, definiti all’art. 4, catalogati all’art. 5 e disciplinati dal Titolo II° delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano dei Servizi (P.d.S.) nei servizi localizzati esistenti, di cui agli artt. 7 e 9 delle N.d.A. del P.d.S., individuati quali Cultura. Sono fatte salve le disposizioni di cui all’art. 7 comma 4 delle N.d.A. del P.d.S.
- **Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità – Tav. S.02:** minima parte (mappale 242 parte) tra i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti, definiti all’art. 4, catalogati all’art. 5 e disciplinati dal Titolo II° delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano dei Servizi (P.d.S.) nei servizi localizzati esistenti, di cui all’art. 8 delle N.d.A. del P.d.S., individuati quali verde – verde urbano esistente. Sono fatte salve le disposizioni delle norme transitorie e finali di cui al Titolo V delle N.d.A. del P.d.R.
- **Infrastrutture verdi e blu e Rete ecologica comunale – Tav. S.03:** in parte adiacente all’ambito delle **infrastrutture per la realizzazione di reti ambientali – infrastrutture blu – corsi d’acqua da realizzare** (Art. 10.3.c delle N.d.A. del P.d.S.).

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO DELLE REGOLE

- **Indicazioni urbanistiche – Tav. R.02:** in piccola parte adiacente e compreso (mappale 242 parte) all'ambito dei corsi d'acqua – Ambito interessato dal progetto di riapertura dei Navigli.
- **Fattibilità geologica e idraulica – Tav. R.01:** negli ambiti di fattibilità geologica e idraulica e ricade nella classe II di fattibilità geologica – Fattibilità con modeste limitazioni, di cui all'art. 44 delle N.d.A. del P.d.R..
- **Vincoli di tutela e salvaguardia – Tav. R.06:** tra le zone sottoposte ad un regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate – **vincoli di tutela e salvaguardia** di cui all'art. 36 delle predette N.d.A. del P.d.R., in ambiti interessati da: **beni culturali** (Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004, Parte Seconda e Protezione del diritto d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio, Legge n. 633/1941) – immobile sottoposto a tutela diretta con apposito provvedimento (art. 10 DLgs n.42/2004) – **Ex Monumentali**; in parte **beni paesaggistici** (Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004, Parte Terza) – complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici tutelati con apposito provvedimento (art. 136.1.c-d) – **facciate fino al colmo degli edifici ricomprese nell'ambito di tutela su cui si affacciano; aree a rischio archeologico soggette a controllo archeologico preventivo** (Regolamento Edilizio art. 66) – zone di rischio archeologico, **zona B** ed in minima parte contesti archeologici – **tracciati stradali storici e zone sensibili (fasce di 100 m.)**; in parte **ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale – indirizzi e prescrizioni** (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP 2014) – ambiti di rilevanza paesaggistica (art. 26 – Prescrizioni: a-c), N.d.A. PTCP).

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO DELLE REGOLE

- **Ostacoli e Pericoli per la navigazione aerea – Tav. R.08:** tra le **aree sottoposte a vincoli aeroportuali** di cui al Titolo IV – Capo IV ed all'allegato 4 delle predette N.d.A. del P.d.R., in ambiti interessati da **delimitazione ostacoli aeroporto di Milano Linate** (art. 41.2 delle N.d.A. del P.d.R.) – quote altimetriche – **Superficie Orizzontale Esterna (SOE)** (art. 41.2.a) nonché da **pericoli per la navigazione aerea aeroporto di Milano Linate** (art. 41.3 delle N.d.A. del P.d.R.) oggetto di limitazioni di alcune attività e/o costruzioni riguardanti: discariche (art. 41.3.a); altre fonti attrattive di fauna selvatica (art. 41.3.b); impianti eolici - incompatibilità assoluta (art. 41.3.h).
- **Reticolo idrografico – Tav. R.09:** nell'ambito del **Reticolo Idrografico e Area Portuale** di cui al Titolo IV – Capo VI ed all'Allegato 2 delle predette N.d.A. del P.d.R., adiacente a **connessione idraulica Naviglio Martesana – Darsena – reticolo idrografico privato in progetto** (in derivazione dal reticolo consortile di ETV).
- **Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi – All.01:** nei **componenti del paesaggio** (art. 34.1 delle N.d.A. del P.d.R.) tra le aree di valorizzazione del paesaggio urbano (art. 34.1.a delle N.d.A. del P.d.R.) in ambiti nei quali è attribuita quale **giudizio sintetico prevalente** (art. 34.2 delle N.d.A. del P.d.R.), la classe 5 di sensibilità paesaggistica molto alta.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

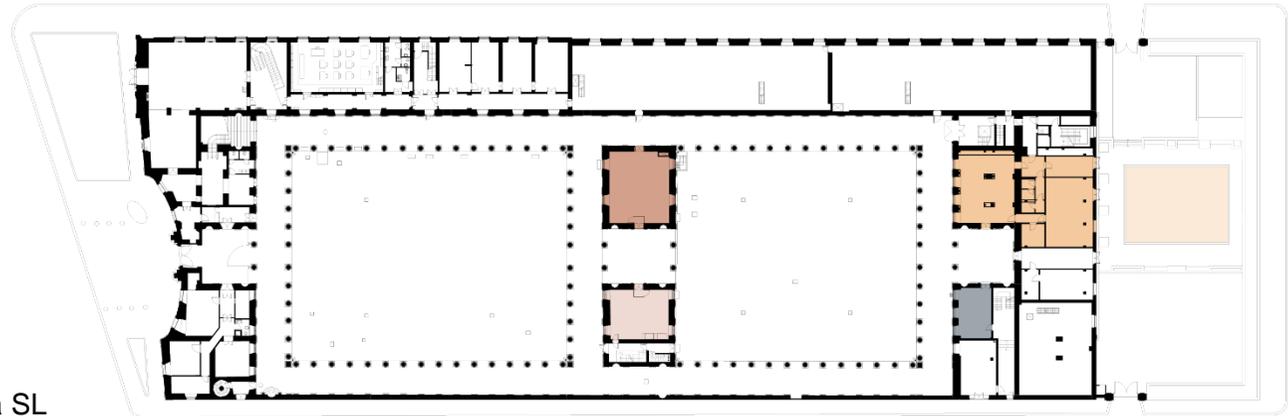
I dati della trasformazione

Consistenze – concessione principali

Superficie sedime:	mq 472
Superficie utile lorda:	mq 472
Superficie netta:	mq 356
Volume fuori terra:	mc 2.716

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 25% della SL



Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti.
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti.



STANDARD E ONERI URBANISTICI

Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

4.2 Strumenti di valorizzazione

Per l'**attuazione delle iniziative inserite nei Progetti a Rete** si possono individuare **differenti iter d'affidamento e di valorizzazione**, anche in funzione di peculiari strumenti a disposizione degli Enti che partecipano con immobili di proprietà. L'Agenzia del Demanio, per la valorizzazione dei beni dello Stato, fino ad ora, ha privilegiato come strumenti attuativi:

- *Concessione/Locazione di Valorizzazione (art. 3 bis D.L. n. 351/2001 conv. in L. n. 410/2001)*
- *Concessione/Locazione in Uso gratuito – C&P (art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014)*
- *procedure di valorizzazione per incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato (ETS_CTS, Turismo Accessibile) in sperimentazione*

Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato il seguente strumento di seguito descritto

Concessione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

4.2 Strumenti di valorizzazione

Concessione / Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014.

Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale www.artbonus.gov.it

4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

4.4 Partnership

Partner Promotori

- MiC – Direzione Generale Archivi
- MEF – Agenzia del Demanio

Soggetti coinvolti

Ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni, in data 25/03/2024 l'Agenzia del Demanio e la Direzione Generale Archivi hanno sottoscritto un accordo quadro per l'attuazione di iniziative aventi ad oggetto la valorizzazione, la riqualificazione e la rigenerazione di beni demaniali di grande pregio storico-artistico di interesse del MiC. L'ottica è quella di organizzare, ove possibile, gli spazi di conservazione documentale e di studio anche come centri polifunzionali culturali e innovativi, che fungano oltre che da spazi di conservazione documentale e di studio anche da luoghi di aggregazione per la cittadinanza, compatibilmente con le esigenze di conservazione e custodia del materiale archivistico.

Lo sviluppo dei singoli progetti, condivisi dalle Parti e improntato all'approccio gestionale del *Piano Città degli immobili pubblici* promosso dall'Agenzia del Demanio, terrà conto dello stato di avanzamento delle iniziative già in corso sui territori di riferimento, dei fabbisogni delle pubbliche amministrazioni e delle esigenze di razionalizzazione della spesa per le locazioni passive, secondo una visione globale che pone l'immobile pubblico – e in particolare l'archivio – al centro di una rete di edifici di interesse storico e culturale in grado di generare valore per la collettività.

Nella piena tutela del patrimonio di pregio storico – artistico e architettonico si intende sviluppare un processo virtuoso di rigenerazione urbana, di connessione, di riuso e recupero degli immobili inseriti in strategie urbane sostenibili che creino valore per il territorio, da realizzare anche tramite strumenti di partenariato pubblico privato per finalità turistico-culturali e secondo reti tematiche e territoriali di progetto.

5. Partnership e supporto economico finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da Amministrazioni titolari di risorse, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel PNRR, si evidenzia quanto indicato in particolare nell'ambito della Missione 1 "Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura" - Componente M1C3 "Turismo e Cultura 4.0"

- Investimento 2.1 "Attrattività dei borghi" che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali
- Investimento 2.3 "Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici"

Così come

Le misure sviluppate nell'ambito della SNAI programmazione 2021-2027 - Fondo Complementare - aree obiettivo

Oppure misure specifiche

Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Per questo, attraverso Valore Paese Italia si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani.



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

il presente atto è trasmesso
esclusivamente a mezzo PEC

Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Lombardia
corso Monforte, 32 – 20122 MILANO
dre_lombardia@pce.agenziademanio.it

e, p.c. **Soprintendenza ABAP MI**
corso Magenta, 24 – 20123 MILANO
sabap-mi@pec.cultura.gov.it

Comune di Milano
Area pianificazione urbanistica generale
via Cenisio, 2 – 20154 MILANO
pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

OGGETTO: MILANO (MI) – Palazzo del Senato-PARTE, via Senato n. 10, particelle graffate “242/sub. 701 e 243/sub. 701”-
PARTE e particella 242/sub. 705-PARTE del Foglio 351 N.C.E.U. =====
Autorizzazione alla concessione d’uso a titolo oneroso ai sensi dell’art. 57bis del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i.

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA

VISTA la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante “Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante “Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell’articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”, di seguito Ministero;

VISTO il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, Riforma dell’organizzazione del Governo, a norma dell’articolo 11 della legge 11 marzo 1997, n. 59;

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante “Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”;

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”, e successive modifiche e integrazioni, di seguito Codice;

VISTO il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169, Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dello Organismo indipendente di valutazione della performance, e successive modifiche e integrazioni, come modificato dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 giugno 2021, n. 123 [d’ora in poi Regolamento] e, in particolare, gli articoli 40, comma 2, lettera a) e 47, comma 2, lettera b);

VISTO il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 15 marzo 2024 n. 57, recante “Regolamento d’organizzazione del Ministero della Cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministero e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance”, in vigore dal 18 maggio 2024 [d’ora in poi nuovo Regolamento] e, in particolare, l’articolo 41, commi 1-3-7;

VISTO il Decreto del Segretario Generale del Ministero rep. n. 581 del 30 maggio 2023 di conferimento alla dott. ssa Francesca Furst dell’incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di direzione del Segretariato Regionale per la Lombardia, nell’ambito del Segretariato Generale, ai sensi dell’articolo 19, comma 5 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e s.m.i., registrato dalla Corte dei Conti in data 14 giugno 2023 al n. 1865;

VISTO il Decreto Ministeriale 5 settembre 2024 n. 270, Articolazione degli uffici dirigenziali e degli istituti dotati di autonomia speciale di livello non generale del Ministero della Cultura;

VISTO il Decreto del Capo del Dipartimento per la tutela del patrimonio culturale n. 2071 del 30 dicembre 2024 con cui, a fronte del collocamento in quiescenza a far data dall’1 gennaio 2025 del Soprintendente archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia – arch. Luca Rinaldi – sono avvocate, ai sensi e per gli effetti dell’art. 13-comma 1 del Nuovo Regolamento, le attività e le funzioni in capo al direttore della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia e sono contestualmente delegate all’arch. Anna Maria Basso Bert, funzionario nei ruoli della medesima Soprintendenza, le attività e le funzioni di cui all’articolo 3-comma 1 del Decreto Ministeriale 5 settembre 2024 n. 270;

VISTO il Decreto del Segretario Regionale del Ministero della Cultura per la Lombardia n. 1 del 9 gennaio 2025, con cui è stata individuata, ai sensi dell’art. 41-comma 7 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 15 marzo 2024 n. 57, la composizione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia: dott. ssa Francesca Furst [Presidente], dott. Rosario Maria Anzalone, dott. Gabriele Barucca, arch. Anna Maria Basso Bert, arch. Emanuela Carpani, prof. ssa Annalisa Rossi, arch. Giuseppe Stolfi;



Ministero della Cultura

SEGRETERIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

VISTO il Decreto del 21 giugno 1966 del Ministro per la Pubblica Istruzione che, ai sensi della Legge n. 1089 dell'1 giugno 1939, ha dichiarato il particolare interesse dell'immobile denominato Palazzo del Senato, Milano (MI), via Senato n. 10, mappali 242 e 243, ora individuato alle particelle graffate "242/sub. 701, 243/sub. 701" e alla particella 242/subb. 702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713" del Foglio 351 N.C.E.U.;

VISTE le note prot. 14290 dell'1 agosto 2024 [prot. SR-prot. 5181 del 2 agosto 2024], e prot. 14587 del 6 agosto 2024 [prot. SR-5270 del 7 agosto 2024] con cui la Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio ha chiesto la autorizzazione alla concessione d'uso a titolo oneroso delle porzioni immobiliari in oggetto, come individuate nelle planimetrie di cui all'allegato A);

VISTO il parere istruttorio del 9 dicembre 2024-prot. 30548 della Soprintendenza ABAP MI;

VISTE le ulteriori precisazioni della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio, trasmesse per le vie brevi al Segretariato il 14 gennaio 2025 e acquisite agli atti in pari data con prot. 257;

PRESO ATTO che le destinazioni d'uso previste corrispondono ad attività di ristorazione, coworking ed attività culturali;

RITENUTO che dalla concessione d'uso delle porzioni immobiliari in oggetto non derivi pregiudizio alla loro conservazione e fruizione pubblica e che le destinazioni d'uso previste siano compatibili con i loro caratteri storico-artistici;

ASSUNTA la determinazione espressa da questa Commissione nella seduta del 16 gennaio 2025;

Tutto ciò richiamato e premesso, ai sensi dell'articolo 57bis del Codice,

AUTORIZZA

la concessione d'uso a titolo oneroso di Palazzo del Senato-PARTE, Milano (MI), via Senato n. 10, particelle graffate "242/sub. 701 e 243/sub. 701"-PARTE e particella 242/sub. 705-PARTE del Foglio 351 N.C.E.U., come individuato nelle planimetrie di cui all'allegato A). =====

L'efficacia della presente autorizzazione è subordinata all'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

Table with 2 columns: letter (a, b) and description of conditions and prescriptions regarding permitted uses and conservation requirements.

Ai sensi dell'articolo 12-comma 9 del Codice, l'immobile resta sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella Parte II dello stesso, con particolare riferimento agli articoli 20 ["interventi vietati"], 21 ["interventi soggetti ad autorizzazione"] e 30 ["obblighi conservativi"] - cui si rimanda - indipendentemente dai futuri passaggi di proprietà o detenzione e a prescindere da modifiche della natura giuridica dei soggetti proprietari.

Al fine di orientare le future scelte progettuali, si auspica che eventuali nuovi elementi di distribuzione verticale rispettino la matrice compositiva del prospetto di via Boschetti [impostata simmetricamente sull'asse centrale]. A tale riguardo, si suggerisce di valutarne l'inserimento all'interno dell'edificio o, nel caso ciò risultasse impossibile, di rinunciare all'utilizzo della terrazza privata. La medesima coerenza compositiva è richiesta anche in caso d'inserimento di un gazebo nell'area scoperta retrostante il Palazzo. Si rammenta infine che ogni eventuale progetto di valorizzazione dei resti archeologici del putridarium della chiesa di San Primo, conservati al di sotto dell'area a verde posta all'angolo tra via San Primo e via Boschetti, dovrà essere sottoposto ad autorizzazione della competente Soprintendenza.

Le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento saranno riportate nell'atto di concessione e saranno altresì trascritte, su richiesta della Soprintendenza competente per territorio, nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare.

Milano, 23 gennaio 2025

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE
dott.ssa Francesca Furst
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATO A)

- planimetria piano terra
planimetria piano secondo [stralcio]
planimetria piano primo interrato [stralcio]

Responsabile istruttoria: arch. P. Savio [SABAP MI]
Redattore: arch. R. Belloni [SR LOM]



SEGRETERIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA
Palazzo Litta - Corso Magenta, 24 - 20123 Milano | tel. 02 802941
PEC: sr-lom@pec.cultura.gov.it | PEO: sr-lom@cultura.gov.it
www.lombardia.cultura.gov.it

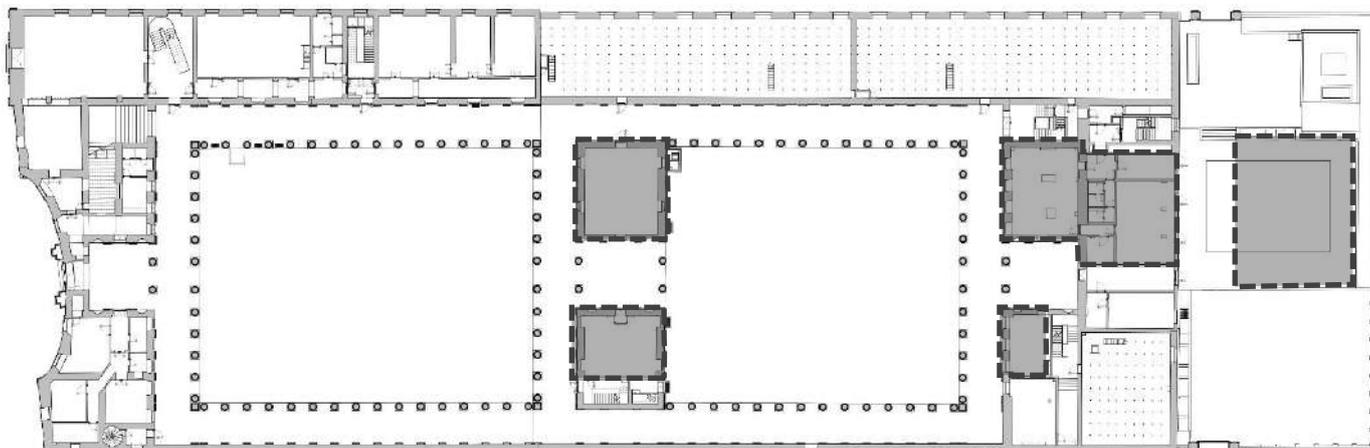


Ministero della Cultura

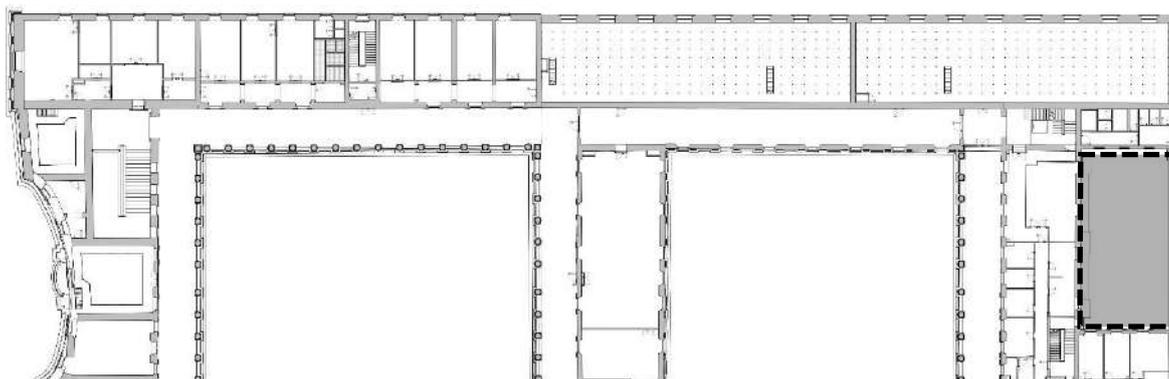
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

MILANO (MI) – Palazzo del Senato-PARTE

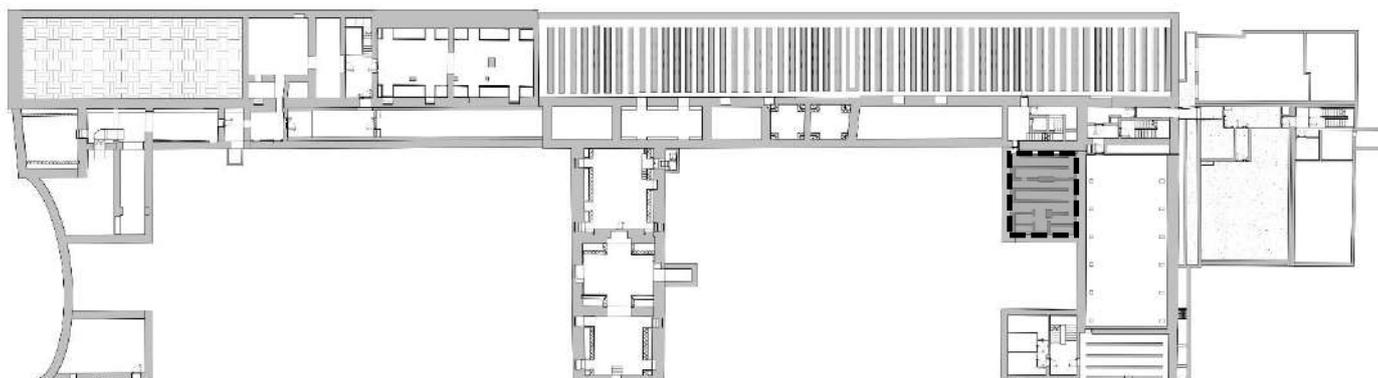
Allegato A)



PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO SECONDO [STRALCIO]



PLANIMETRIA PIANO PRIMO INTERRATO [STRALCIO]

LEGENDA



porzioni oggetto della presente autorizzazione

Milano, 23 gennaio 2025

0 5 10 20 metri

