

INFORMATION MEMORANDUM



Caselli Daziari presso l'Arco della Pace

Milano

settembre 2013

Indice

Premessa

1. Indicazioni progettuali

- 1.1 Coerenza con il progetto “Valore Paese – DIMORE”
- 1.2 Principi generali
- 1.3 Vantaggi del network e del brand
- 1.4 Nuove funzioni
- 1.5 Nuove funzioni – Caselli Daziari presso l'Arco della Pace
- 1.6 Modalità di intervento
- 1.7 indicazioni e prescrizioni MIBAC (compresa la gestione)
- 1.8 indicazioni interventi minimi per la tutela e la conservazione dei Caselli

2. Inquadramento territoriale

- 2.1 Ambito geografico di riferimento ed emergenze ambientali
- 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico
- 2.3 Tessuto socio-economico
- 2.4 Principali attrattori turistico-culturali – Flussi economici - Ricettività
- 2.5 Localizzazione e descrizione
- 2.6 Integrazione con il tessuto urbano

continua

Indice

segue

3. Immobili

3.1 Inquadramento catastale

3.2 Caratteristiche degli edifici

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

3.4 Rilevanza storico-artistica-vincoli

4. Strumenti e iter di valorizzazione

4.1 Concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss. m. i.)

4.2 Percorso amministrativo

ALLEGATO 1: Analisi urbanistica riportante il quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica e relativa disciplina attuativa;

ALLEGATO 2: Scheda tecnica di sintesi

Premessa

Gli ex Caselli Daziari in piazza Sempione a Milano appartengono al complesso Monumentale dell'Arco della Pace e furono realizzati nel 1838 lungo il tracciato delle vestigia medioevali quando a Milano si era resa necessaria una nuova organizzazione della città, sia per la riscossione del dazio sia per la delimitazione del territorio urbano rispetto alla campagna.

L'Arco della Pace fu concepito come il terminale trionfale della strada del Sempione fatta costruire dall'imperatore per collegare Milano con Parigi e che l'architetto Luigi Cagnola progettò per celebrare le vittorie di Napoleone Bonaparte in Italia, ma che fu completato solo sotto il successivo dominio asburgico nel 1838.

L'Agenzia del Demanio ha valutato la necessità di fornire al complesso dei Caselli Daziari una valorizzazione adeguata all'importante valore storico artistico degli immobili, riconoscendo perciò nella destinazione turistico – culturale quella più idonea per la loro rifunzionalizzazione, tenuto conto che gli stessi necessitano di importati investimenti economici non sostenibili direttamente dallo Stato per assenza di fondi.

I Caselli Daziari, infatti, sorgono in una importante un'area pedonale nel pieno centro di Milano circondata da eleganti edifici ed all'interno di una zona molto vitale che accoglie frequentatori quotidiani, ma anche turisti ed un pubblico internazionale attratto anche da eventi culturali e musicali, che spesso trovano spazio nella Piazza Sempione. Il complesso Monumentale è inoltre localizzato nella zona in cui sorgono le più importanti emergenze storico architettoniche della città di Milano quali l'Arena Civica, il museo della Triennale, il Parco Sempione ed il Castello Sforzesco che attirano annualmente milioni di turisti.

I Caselli Daziari, infine sono geograficamente ubicati lungo una direttrice per chi proviene dal Polo Fieristico di Rho-Pero (sede di Expo 2015), e la loro valorizzazione si porrebbe come il recupero di uno dei principali ingressi alla città aperto al flusso dei turisti, a partire da quelli che giungeranno per l'Esposizione Universale del 2015.

Gli obiettivi del progetto Valore Paese – Dimore d'Italia, con la sinergia di tutti gli enti coinvolti, ed il clima di rinnovamento della città legato all'Expo del 2015, costituiscono una occasione imperdibile per la riqualificazione edilizia e funzionale di uno dei luoghi simbolo di Milano.

Il presente Info-memorandum è stato approvato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo con nota prot. MBAC-DR-LOM TUTBAP 8075 del 23.07.2013.

1. Indicazioni progettuali

1.1 La coerenza della proposta con il progetto

Il “Bando di gara”, pubblicato dall'Agenzia del Demanio, per l'affidamento in concessione di valorizzazione degli immobili descritti nel presente *Information Memorandum*, punta alla selezione della migliore offerta economica, definita in base ai criteri individuati nel citato bando.

Nel presente *Information Memorandum* verranno forniti i dettagli descrittivi sugli immobili oggetto di gara e sul loro contesto di riferimento e verranno richiamate le linee guida alle quali dovranno attenersi le proposte progettuali, in termini di principi generali, di nuove funzioni e di modalità di intervento, al fine di indirizzare le idee di trasformazione verso quei requisiti di qualità che si intendono promuovere.

Le proposte candidate dovranno essere in linea con i principi di un più ampio progetto, denominato “Valore Paese – DIMORE”, che inquadra il percorso di valorizzazione dei beni e che rappresenta: *una filosofia, un network e un brand*.

Il progetto “Valore Paese – DIMORE” è stato promosso dall'Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI Fondazione Patrimonio Comune, con il coinvolgimento e la partecipazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, del Ministero per la Coesione Territoriale, del Ministero dello Sviluppo Economico, del Dipartimento per gli Affari Regionali, il Turismo e lo Sport, e la collaborazione di altri soggetti pubblici e privati particolarmente interessati all'iniziativa (Cassa Depositi e Prestiti, istituto per il credito sportivo, Società geografica italiana, Associazione Italiana Confindustria Alberghi, Assoimmobiliare).

Sul modello dei “Paradores” in Spagna e delle “Pousadas” in Portogallo, “DIMORE” vuole essere un sistema a rete di immobili pubblici di pregio (ville, palazzi storici, castelli, carceri, caserme, fari, etc.), un *network* di strutture ricettivo - culturali diffuso a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesaggistico, allo scopo di promuovere l'eccellenza italiana - *paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, industria creativa, enogastronomia* - e potenziare l'offerta turistico-culturale, ovvero lo sviluppo dei territori.

In linea con il Piano strategico turismo 2020 e con la programmazione comunitaria 2014-2020 si intende dar vita ad un nuovo sistema di ricettività, che si proponga come nodo di attrazione ed accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali.



® marchio depositato con domanda n. **MC2013C000170** in data 10.05.2013

La registrazione avverrà decorsi tre mesi dalla pubblicazione sul “Bollettino dei Brevetti per invenzioni, modelli e marchi”.

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Il tratto distintivo del progetto "Valore Paese - DIMORE" consiste nella specifica forma di ospitalità intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra – alberghieri e ricettivi, un'ampia offerta di veri e propri servizi culturali, costitutivi del *brand* stesso.

L'interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo, così, anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili per ciascuna "dimora", a seconda delle specificità di ogni territorio e della sostenibilità del loro recupero (materiale, fisico-spaziale, economica, sociale, etc.).

Coerenza con il pregio storico-artistico dell'immobile

In relazione al valore storico-architettonico e paesaggistico degli immobili oggetto dell'invito, andranno sviluppate proposte progettuali esclusivamente sulla base di "buone pratiche" di tutela e conservazione. Le proposte, in fase di progettazione definitiva o esecutiva, saranno soggette, ai sensi dell'art. 21 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 41 e s.m.i. (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze e al successivo iter dell'Amministrazione Comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni di interesse culturale e con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei principali attrattori turistico-culturali presenti sul territorio, dei flussi turistici e culturali a livello nazionale e internazionale, e sviluppare un'idea di recupero e rivitalizzazione in grado di "fare sistema" con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuovo sviluppo in termini di occupazione, flussi e promozione.

continua

6

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

segue

Valorizzazione della location

L'idea complessiva di recupero dovrà considerare le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, valorizzando ed esaltando le potenzialità della location, rispettando l'integrità materiale del bene, i suoi caratteri di interesse storico artistico, di pregio ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto, etc.

Modello di struttura turistico - culturale

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto "Valore Paese – DIMORE" e coerenti con le attività turistico – ricettive e culturali, che si intendono promuovere attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili.

I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra - alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un'offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc... All'offerta strettamente ricettiva dovranno essere affiancati servizi culturali di varia natura, legati ad espressioni sia contemporanee – moda, spettacolo, eventi – che tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni, etc...).

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi di restauro e rifunzionalizzazione altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione, di cui all'art. 29 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*. Le offerte economiche terranno conto dei costi legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell'iniziativa.

Sostegno all'iniziativa

La qualità della proposta sarà valutata anche in funzione della messa a sistema delle scelte effettuate con gli attuali indirizzi di sviluppo, proposti alle diverse scale di pianificazione e programmazione territoriale, avvalorate da eventuali azioni di sostegno all'iniziativa anche in rappresentanza delle esigenze della cittadinanza.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Vantaggi del *network* e del *brand*

Nel tentativo di colmare le disparità territoriali, promuovendo lo sviluppo, l'innovazione e la coesione dell'intero Paese, attraverso la leva del turismo culturale e della valorizzazione del patrimonio pubblico, si è dato vita ad una compagine di cooperazione interistituzionale e interministeriale volta a garantire al progetto un'impostazione di tipo sistemico nazionale.

In tal senso, le singole iniziative raccolte sotto il marchio "Valore Paese – DIMORE" dovranno rispondere ai requisiti di qualità definiti e potranno godere di diversi vantaggi:

Vantaggi del *network*

- coordinamento amministrativo;
- semplificazione normativa e procedurale;
- uniformità delle informazioni e dei dati;
- inquadramento nella programmazione strategica finanziaria nazionale ed europea;
- valutazione ed indirizzo delle iniziative;
- supporto nella valorizzazione dei patrimoni per la durata complessiva del processo;
- benchmarking e attività di ricerca;
- promozione nazionale e internazionale;

Vantaggi del *brand*

- immediata riconoscibilità del *network*;
- rappresentazione visiva dei valori proposti dal progetto (cultura, tradizione, unicità, innovazione, autenticità, professionalità, concretezza);
- garanzia di qualità e affidabilità al momento dell'offerta;
- economie di scala nelle attività di promozione e gestione.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

Aspetti generali

Il progetto “Valore Paese – DIMORE” punta alla definizione di un modello di ricettività, non necessariamente alberghiera, da interpretare per ciascuna “dimora”, che offra una vasta gamma di servizi culturali, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

Le proposte progettuali dovranno considerare le reali possibilità di recupero degli immobili, la loro integrità materiale, le loro caratteristiche architettoniche, storico artistiche e paesaggistiche, i loro caratteri distributivi e dimensionali, nel rispetto dei principi di tutela in relazione ai specifici caratteri degli edifici, valorizzandone le potenzialità d'uso.

Nello specifico, le forme di ricettività verso cui il progetto si orienta contemplano sia soluzioni più tradizionali, legate all'ospitalità alberghiera ed extra - alberghiera, che alla ricettività in senso più ampio (attività di ristorazione, luoghi per la degustazione di prodotti tipici o “locali a tema” per il tempo libero).

Altro elemento distintivo del *network*, che meglio specifica il modello di ricettività, sono i servizi culturali. Un concetto complesso e sfaccettato che potrà trovare espressioni più contemporanee – moda, spettacolo, eventi – o più tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni, enogastronomia, artigianato, identità locali, etc...)

Sulla base dei possibili servizi culturali caratterizzanti le “dimore”, si riportano di seguito alcune soluzioni considerate nell'ambito del progetto “Valore Paese – DIMORE”, puramente esemplificative, da considerarsi modificabili, integrabili e non vincolanti.

✓ Dimora storica

Edificio di notevole pregio architettonico e storico artistico, di medie dimensioni. Tipologie connotate dalla storia, dall'arte e da significativi elementi identitari. Struttura ricettiva di lusso, dal gusto classico, corredata da servizi culturali di forte impronta storica, musei, spazi per eventi e manifestazioni tradizionali, etc... Struttura inserita preferibilmente in città d'arte.

✓ Resort

Edificio di pregio architettonico e storico artistico, di grandi dimensioni con un ottimo livello di recupero, in grado, quindi, di accogliere una ricettività di lusso, corredata da “servizi classici di supporto all'attività alberghiera”, legati al settore della convegnistica, del benessere e del leisure, etc. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – grandi centri business, centri d'arte e contesti esclusivi di pregio paesaggistico

continua

9

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

segue

✓ Dimora Design/Boutique/Charme

Edificio di pregio stilistico, di medie dimensioni, con un buon livello di trasformabilità tale da accogliere una ricettività di lusso, glamour e dal gusto contemporaneo, corredata da servizi culturali di tipo espositivo, legati ad eventi e manifestazioni dell'industria creativa in genere (musica, moda, arte e design, etc...). Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – centri d'arte.

✓ Dimora Care Hotel

Edifici/complessi di pregio stilistico, di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività speciale, quale quella della "cura", corredata da servizi culturali legati al benessere fisico, alla formazione scientifica e alla ricerca medica. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – centri business, città universitarie.

✓ Dimora Campus Hotel

Edifici/complessi di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività speciale, quale quella della formazione universitaria anche internazionale, corredata da servizi culturali legati alla convegnistica, all'alta formazione e ai diversi settori della ricerca e sperimentazione. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – grandi centri business, città universitarie.

✓ Dimora Faro/Torre Hotel

Edifici di dimensioni piccole, tipologie architettoniche peculiari inserite in contesti storici o di alta panoramicità e bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività particolare, di nicchia, che guardi al "light house model", con una gamma di servizi culturali di supporto legati soprattutto alla natura, all'ambiente, allo sport ed al wellness.

✓ Dimora Isola Hotel

Edifici di dimensioni medio-piccole, dislocati in piccole isole, contesti esclusivi, di notevole bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività di lusso con una gamma di servizi culturali di supporto legati soprattutto alla natura, all'ambiente, allo sport ed al wellness.

continua

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

segue

Attività turistico ricettive extra - alberghiere

È possibile far riferimento anche a forme di ricettività extra - alberghiera, che offrono interessanti modelli di turismo sostenibile (ecoturismo, cicloturismo, turismo rurale, verde, culturale), alternativi a quelli tradizionali, privilegiando il contatto con l'ambiente naturale o il tessuto storico, e dando vita in alcuni casi a spazi realizzati in forma di strutture removibili o semi-removibili:

- ✓ Ostelli, b&b, case per ferie,
- ✓ Case studio, campus, campi soggiorno-lavoro (archeologia, restauro, agricoltura, etc.),
- ✓ Fattorie didattiche,
- ✓ Agriturismi,
- ✓ Campeggi,
- ✓ Aree e percorsi naturali, rurali, culturali associati all'ospitalità,
- ✓ Etc.

Attività ricettive di tipo ricreativo

L'articolazione delle "dimore" lascia spazio anche ad attività ricettive di tipo ricreativo (servizi ristorativi, locali tematici, botteghe d'artigianato, etc...), non necessariamente connesse all'ospitalità alberghiera o extra – alberghiera, dei quali si riportano alcuni esempi:

- ✓ Arte, fotografia, architettura ,design, moda, musica, spettacolo,
- ✓ Culto e religioni,
- ✓ Ricerca e formazione,
- ✓ Informazione e nuove tecnologie,
- ✓ Industria Creativa,
- ✓ Enogastronomia e slowfood,
- ✓ Produzioni locali e artigianato,
- ✓ Eventi: celebrazioni, convegni, workshop,
- ✓ Cura e benessere,
- ✓ Scoperta del territorio,
- ✓ Sport e tempo libero,
- ✓ Etc.

continua

1. Indicazioni progettuali

1.5 Nuove funzioni complesso “Caselli Daziari presso l'Arco della Pace”

Il progetto per i “Caselli Daziari”

A partire dal modello di ricettività turistico - culturale promosso dall'iniziativa “Valore Paese – DIMORE”, nello sviluppo del progetto di recupero e trasformazione dei Caselli Daziari, andrà tenuta in considerazione la relazione con l'intero complesso monumentale dell'Arco della Pace, non oggetto della concessione, nonché il rapporto con la Piazza Sempione, le preesistenze storiche, artistiche, archeologiche e paesaggistiche ed, infine, con l'ambito urbano e commerciale della zona in cui ricadono gli immobili; andrà inoltre perseguito l'obiettivo generale di riapertura al pubblico di tali importanti compendi demaniali, rimasti per molto tempo inaccessibili.

L'operazione potrà dare vita ad una forma di ricettività tradizionale di tipo turistico – alberghiera, ad attività ricettive di tipo creativo, con la possibilità di insediare, come attività secondarie e di supporto, i servizi ristorativi, ma anche prevedere, soprattutto nel casello di Ponente inserito nel piano dei Servizi come servizi alla cultura, diversi servizi collettivi, luoghi di relazione rivolti ai cittadini e ai visitatori, spazi dedicati alle attività culturali, alla convegnistica, allo sport e al tempo libero, ad attività espositive e museali, alla promozione dei prodotti locali, da concordare nello specifico con l'Amministrazione Comunale.

In particolare, gli equilibri della proposta andranno calibrati ipotizzando anche funzioni diversificate sui due caselli ma riconducibili ad un unico progetto di valorizzazione turistico - culturale che tenga in considerazione l'imprescindibile necessità di tutelare il complesso dell'Arco della Pace, il rispetto dello spazio urbano rappresentato dalla piazza e dal Parco Sempione.

Nello specifico andranno attentamente valutati i vincoli, le previsioni urbanistiche comunali, le indicazioni del MIBAC e tutte le norme comunali vigenti che possono incidere sul tipo di proposta progettuale valorizzativa.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Modalità di intervento

Principi generali

Il principio della “conservazione attiva” ben rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico-stilistiche dell'organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale.

L'idea di recupero che si intende sviluppare dovrà essere il più possibile compatibile con gli odierni orientamenti di sviluppo “sostenibile”, legati alle tematiche dell'eco-sostenibilità, della compatibilità e dell'efficienza energetica, così da lasciare all'edilizia storica, con specifici accorgimenti, la giusta competitività e la possibilità di accogliere i diversi aspetti dell'ospitalità, della ricettività e della cultura, nel rispetto del vissuto storico di cui è testimone.

Di seguito verranno illustrati alcuni spunti metodologici per l'analisi dei diversi aspetti dell'edificio storico, in relazione al valore identitario dei luoghi, alla tutela e alla salvaguardia dei caratteri architettonici, strutturali e decorativi, all'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché riguardo alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.

In particolare, circa le caratteristiche prestazionali degli edifici, si sottolinea come il recupero funzionale dei manufatti ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere sia alle normative vigenti, sia ai principi integrità materiale, di minimo intervento, di compatibilità e possibile reversibilità degli interventi operabili.

Da tali presupposti, quindi, potranno essere tratte le prime linee d'indirizzo, utili sia come riferimento per le fasi di diagnostica e di impostazione dell'idea progettuale di “dimora” intesa come possibilità di comunicazione innovativa tra edificio e contesto paesaggistico, di temperamento tra permanenza della materia del costruito storico ed innovazione tecnologica, di rispondenza tra caratteristiche architettonico distributive e potenzialità funzionali.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Modalità di intervento

Tutela e recupero degli immobili storici

Il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili proposti saranno volti principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico artistiche degli immobili, alla conservazione dell'integrità degli organismi architettonici, nel rispetto dei loro caratteri morfologici, tipologici, strutturali, distributivi, architettonici nonché degli elementi artistici e decorativi. Soluzioni, quindi, che sappiano coniugare la salvaguardia, la tutela e la conservazione dei beni con la loro rifunzionalizzazione e riuso. Interventi integrati sugli spazi aperti che valorizzino l'identità del bene, anche in relazione alle caratteristiche del tessuto urbano e dell'insediamento. Per la visitabilità e la fruibilità dell'intero complesso, scelte di percorsi e collegamenti che privilegino soluzioni in continuità con il disegno storico, che vedano la riscoperta di percorsi interrati o a cielo aperto, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.

Uno spazio aperto monumentale che possa, quindi, rientrare in relazione con il costruito, comunicando agilmente con quest'ultimo.

Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell'intervento

L'idea di progetto punterà l'attenzione sull'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, sulla 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 e reversibilità sulla base di una progettazione attenta alle tematiche dell'ecosostenibilità e del risparmio energetico; così come la valutazione delle modalità di intervento sugli edifici in relazione alle potenzialità prestazionali degli involucri originari, secondo i principi di sicurezza e di efficienza energetica, di qualità e comfort (termico, acustico, luminoso, ecc.), privilegiando l'utilizzo delle tecniche costruttive originarie già presenti nel monumento o tecniche tecnologicamente avanzate in grado di garantire la minima invasività delle opere.

Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

L'approccio progettuale deve garantire la conservazione dell'impianto originario, in considerazione delle peculiari caratteristiche architettoniche presenti, codificate nella storia e nell'arte quali caratteri identitari del contesto urbano e naturale in cui si inseriscono, prevedendo dunque interventi di minimo impatto, con la possibilità di valutare, dove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiale compatibili.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Modalità di intervento

Tecniche costruttive ed uso dei materiali

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, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità; sarà eventualmente preferibile un intervento minimo iniziale che lasci la possibilità di una valutazione progressiva dei benefici, adottando successivamente soluzioni integrative o correttive.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi reversibili, 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.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), nonché la compatibilità con i materiali e le tecniche esecutive già in opera, anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Potrà realizzarsi una migliore valutazione delle azioni di recupero e dei benefici connessi, anche tenendo conto di eventuali effetti collaterali verificabili nel tempo, attraverso opportune considerazioni, per quanto possibile preventive, sulla reversibilità ed il livello d'impatto degli interventi proposti.

Gli interventi, quindi, rispetteranno la concezione e le tecniche originarie della struttura, nonché le tracce e le testimonianze materiali di azioni stratificatesi nel corso della storia, garantendone la conservazione. Gli interventi saranno il risultato di un progetto generale ed integrato, che dia il giusto peso ai diversi aspetti: architettonici, strutturali, tecnologico-costruttivi, impiantistici, funzionali, ma anche agli aspetti storico-documentali e simbolici.

Gli interventi dovranno essere orientati alla manutenzione e restauro di elementi (strutturali e decorativi) originari, in luogo della loro sostituzione. Le alterazioni e le modifiche subite dall'edificio nel corso della sua evoluzione storico-morfologica, potranno in linea generale essere considerate, a meno che non compromettano i requisiti di sicurezza, testimonianza della loro istanza storica e quindi conservate.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Modalità di intervento

Accessibilità e adattabilità

L'ipotesi progettuale dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere, dei servizi e del comfort "abitativo" generale. La fruizione ampliata di un edificio storico andrebbe coniugata in modo efficace con le istanze di conservazione del bene, soprattutto tenendo alta la qualità progettuale degli adeguamenti.

La qualità progettuale verrà anche considerata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/89 (in attuazione alla legge n. 13/1989), che contiene indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti (ad esempio dimensionamenti e caratteristiche per cabine ascensore; rampe, servizi igienici, spazi di sosta e parcheggi), con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità. Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. (art. 2 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236). Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare.

L'integrazione di nuovi componenti in complessi edilizi esistenti pone, tra gli altri problemi, quello della compatibilità tra le caratteristiche architettoniche dell'edificio e le caratteristiche dimensionali e configurative dei nuovi componenti da installare. A tal proposito, appare particolarmente significativo il controllo, in fase di progetto, delle modifiche di aspetto indotte dall'applicazione di elementi tecnici e/o impiantistici sull'involucro architettonico.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici

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, la strutturazione dell'ipotesi progettuale dovrà tener conto di individuare i necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica e verifiche di eventuali interventi già condotti su analoghe superfici architettoniche, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle fasi di progetto successive (livello definitivo ed esecutivo).

Interventi sulle strutture

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 siano orientati verso i principi di minimo intervento e monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra materiali che costituiscono l'edificio storico e quelli impiegati nell'intervento di restauro.

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione di corpi incongrui rispetto all'assetto originario della struttura, 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.

Dall'evoluzione storico-morfologica degli edifici, infatti, sarà possibile valutare sia ampliamenti nell'assetto fondamentale dell'opera che configurazioni successive alla prima, pregevoli testimoni del cambiamento del gusto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive tipiche di una determinata epoca e non di impedimento alla lettura delle preesistenze storiche.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Modalità di intervento

Soluzioni distributive

contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza alle caratteristiche originarie e/o storicizzate dell'organismo edilizio; la percorribilità interna attraverso l'eventuale potenziamento del connettivo (adeguamento alla normativa vigente); la compatibilità tecnica relativa all'inserimento, interno ed esterno, di collegamenti verticali meccanici e non (ascensori e/o corpi scala, montacarichi, rampe e scale antincendio); l'eventuale rimozione delle parti incongrue.

Soluzioni impiantistiche

contempleranno: la compatibilità tecnica rispetto alle componenti impiantistiche e tecnologiche con il relativo adeguamento alla normativa vigente; la minima invasività rispetto alle apparecchiature murarie (strutture verticali) e, l'utilizzo, ove possibile, di tecnologie applicabili agli orizzontamenti; i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità.

1. Indicazioni progettuali

1.7 Indicazioni e prescrizioni MIBAC (compresa la gestione)

Gli interventi in ogni caso devono essere compatibili la tutela in ottemperanza alle indicazioni e criteri che saranno individuati dalle competenti Soprintendenze.

In linea generale sue entrambi i Caselli Daziari:

- È ammessa la collocazione delle seguenti funzioni: servizi alla persona di tipo amministrativo-espositivo, istruzione, culturale-religioso, sportivo e per lo spettacolo, sicurezza, culturale e/o promozionale, turistico-ricettivo, terziario-amministrativo, commerciale ivi compresa la ristorazione in percentuale non prevalente;
- E' ammessa una destinazione degli spazi ad usi collettivi, quali conferenze, concerti, presentazioni, sfilate ecc.;
- E' espressamente vietata la collocazione delle seguenti funzioni: residenziale, produttivo e di attività contrastanti col decoro e la rappresentatività dei beni (quali, ad esempio, sexy shop, take away, phone center, agenzie di scommesse);
- E' consentita la realizzazione di impianti o componenti tecnologiche secondo le proprie esigenze, purché vengano realizzati con tecniche minimamente invasive e non in contrasto con il carattere storico artistico dei manufatti, non comportino modifiche alle facciate esterne e interne, non alterino strutturalmente i beni, non modifichino la geometria e la organizzazione distributiva interna sotto il profilo strutturale e architettonico;
- E' ammessa la collocazione di pannelli pubblicitari se temporanei e nella sola fase di cantiere per la rifunzionalizzazione;
- Sono ammesse minime modifiche interne per adeguamenti funzionali (servizi igienici, ecc) purché non si intervenga con interventi inerenti modifiche strutturali e significative sotto il profilo architettonico;
- Non sono ammesse modifiche strutturali (pareti portanti, solai, copertura) se non per interventi di consolidamento e/o miglioramento strutturale localizzati;
- Non sono ammesse modifiche ai prospetti sia esterni sia quelli prospicienti la corte interna;
- E' consentito collocare arredi mobili sia nella porzione del vestibolo sia nel cortile principale;
- Fatto salvo il parere di altri enti competenti (esempio Comune, ecc..) è ammessa la possibilità di organizzare eventi temporanei che prevedano la possibilità di utilizzare lo spazio esterno esistente fra i due caselli con la eventuale collocazione, sempre temporanea di arredi mobili;
- E' fatto divieto di stoccare nell'espletamento dell'attività materiali e rifiuti all'esterno delle pareti murarie dei due caselli ed all'interno dell'area cortilizia e nel vestibolo.

Va concordato con la competente Soprintendenza il sistema di approvvigionamento di qualsiasi bene o materiale da collocarsi all'interno delle strutture.

1. Indicazioni progettuali

1.8 Indicazioni interventi minimi per la tutela e la conservazione del bene

Indipendentemente dal tipo di proposta progettuale di valorizzazione, si ritiene opportuno individuare quella soglia di interventi minimi che i due caselli necessiterebbero al fine di garantire il decoro nonché la tutela e la conservazione degli stessi. In funzione di ciò si ritiene che ogni eventuale proposta progettuale di valorizzazione debba necessariamente comprendere detti interventi oltre a tutti quelli che l'operatore ritiene opportuno proporre. Nello specifico sono stati individuati i seguenti interventi minimi:

Opere Esterne:

- Pulizia ed eventuale ripristino delle parti ammalorate delle facciate esterne in elementi lapidei e ad intonaco semplice e lavorato a bugnato;
- Restauro e pulizia con tecniche compatibili e non invasive degli elementi decorativi presenti nelle facciate (fregi, cornici, capitelli, modanature, ecc.);
- Tinteggiatura previo trattamento antiruggine degli elementi metallici esterni (inferriate, cancellate, ecc.);
- Revisione/rifacimento dei serramenti esterni;
- Intervento sulle murature con eventuali necessari interventi di consolidamento/ripristino localizzato;
- Pulizia e ripristino nelle parti ammalorate della pavimentazione esterna con ricollocazione degli elementi fuori piano;
- Realizzazione e ricollocazione del ciottolato nelle attuali aiuole esterne;
- Realizzazione impianto di illuminazione esterno e nella corte interna;
- Realizzazione di impianto di videosorveglianza con registrazione dei filmati;
- Revisione manto e struttura di copertura;
- Pulizia e ripristino delle opere di scolo (pluviali, canali di gronda, ecc.) compresa la pulizia e/o il ripristino della rete e dei pozzetti di raccolta ;
- Restauro dei comignoli;
- Realizzazione di catena a delimitazione dei fabbricati.

Opere Interne

- Sistemazioni delle opere a verde (piante rampicanti) presenti;
- Rimozione dei rivestimenti presenti alle pareti, a pavimento, delle controsoffittature, delle canalizzazioni e di tutti gli elementi costituenti i vecchi impianti elettrici e termoidraulici
- Pulizia generale di tutti gli ambienti e sgombero di tutti gli elementi di arredo presenti;

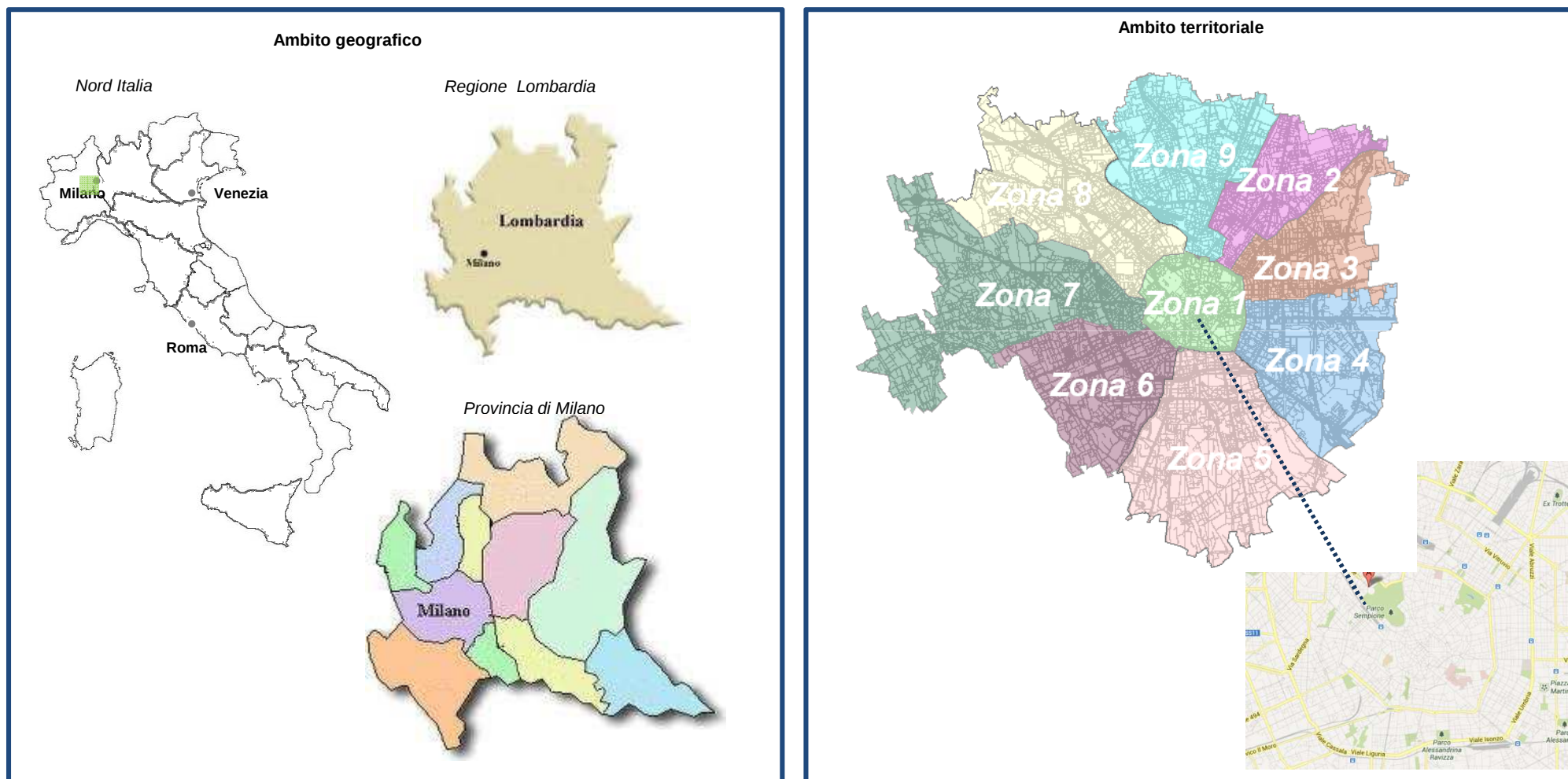
Strutture

- Consolidamenti strutturali;
- Restauro e sostituzione degli elementi lignei ammalorati in copertura;

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti con materiali e tecniche compatibili con i materiali e la natura del bene.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento ed emergenze ambientali



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

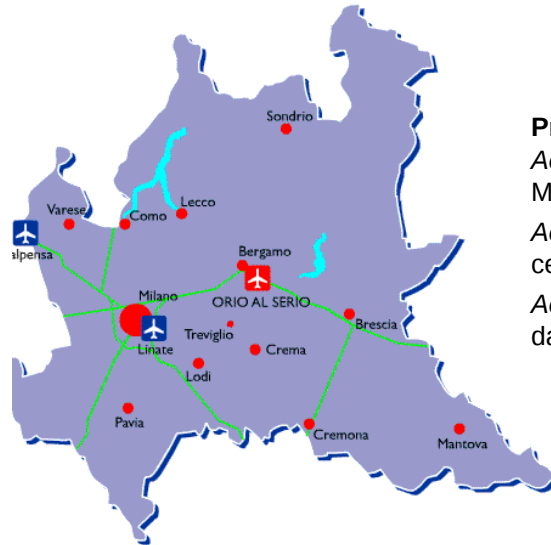
L'assetto infrastrutturale del territorio milanese è storicamente caratterizzato da una maglia con andamento radiale verso il centro di Milano

Milano è raggiungibile con qualunque mezzo di trasporto. È il punto di congiunzione tra il Nord e il Sud Italia, ma è anche uno dei più importanti interporti europei. Da qui si parte e si arriva per tutti i Paesi dell'Est, per il Nord Europa, dalla Germania alle Regioni Scandinave, e per il centro sud come Francia e Spagna.

Milano è altresì uno snodo autostradale:

Alla **Tangenziale Ovest** Milano confluiscono L'A8 (Autostrada dei Laghi) da Como e Varese, L'A4 (Torino - Milano - Venezia) da Torino, l' L'A7 (Autostrada dei fiori Milano - Genova) da Genova L'A1 (Milano - Napoli) da Bologna.

Alla **Tangenziale Est** invece confluiscono le L'A1 e la A4 da Bergamo.



Principali reti di collegamento Aeroportuale

Aeroporto Milano Linate dista 10 km dal centro di Milano

Aeroporto Milano Malpensa dista circa 50 km dal centro di Milano

Aeroporto Milano Orio al Serio dista circa 45 km da Milano



Reti di collegamento ferroviario

Il trasporto pubblico locale si compone di 3 linee principali di metropolitana ed è servito da 3 linee ferroviarie, 17 linee tranviarie, 4 linee filoviarie e 80 linee automobilistiche urbane

Reti metropolitane

- Milano Centrale
- Milano Porta Garibaldi
- Milano Rogoredo

Linee ferroviarie

- Trenitalia
- Treni Italo
- Ferrovie del Nord (FNM)

2. Inquadramento territoriale

2.3 Tessuto socio-economico

Dal punto di vista economico, finanziario e produttivo, Milano è considerata il **maggiore mercato finanziario** italiano, oltre ad avere il maggiore **polo fieristico** d'Europa.

Da venerdì 1° maggio a sabato 31 ottobre 2015 si svolgerà **Expo 2015 «Feeding the Planet. Energy for Life»**, evento mondiale mirato a dare visibilità alla tradizione, alla creatività e all'innovazione nel settore dell'alimentazione, secondo il tema del diritto ad una alimentazione sana, sicura e sufficiente per tutto il pianeta.

L'Expo 2015 offrirà una grande opportunità di comunicazione e di promozione alle comunità produttive di base, agli agricoltori, alle imprese alimentari, alla catena della logistica e della distribuzione, al comparto della ristorazione, ai centri di ricerca e alle aziende.

Milano è anche città di **ricerca e cultura**: accanto ai corsi universitari più tradizionali, gli atenei milanesi sono fra i centri di formazione più avanzati in settori tipici dell'economia lombarda come la moda, il design e la comunicazione. Vi sono inoltre scuole specialistiche, in particolare legate al mondo del design, delle arti e della moda e del «Media Industry». Sono riconosciuti come centri di eccellenza a livello internazionale anche gli istituti di ricerca milanesi, interlocutori fondamentali per le migliaia di aziende che operano nel settore dell'innovazione e delle tecnologie. Tutto ciò fa di Milano un centro di attrazione per studenti e professionisti sia italiani che stranieri.

Milano è inoltre conosciuta, a livello mondiale, come **capitale della moda**. Nel cuore della città, si trova il cosiddetto *quadrilatero della moda*, un quartiere delimitato da quattro strade conosciute anche a livello internazionale: Via Monte Napoleone, Via Manzoni, Via della Spiga e Corso Venezia, in cui si trovano le boutique della più grandi firme italiane ed estere. Qui annualmente si svolge la «*settimana internazionale della moda*» durante la quale tutti i riflettori mondiali della moda sono puntati sulla città per la presentazione delle nuove collezioni nel campo dell'abbigliamento e nel settore degli accessori. Questo evento attira migliaia di acquirenti, oltre ad essere al centro dell'attenzione dei principali media nazionali ed internazionali. Durante questa settimana vengono organizzati numerosi appuntamenti mondani e di spettacolo.

2. Inquadramento territoriale

2.4 Principali attrattori turistico-culturali

Milano, principale polo italiano del business presenta anche un patrimonio storico artistico di notevole rilevanza e in gran parte localizzato nel centro storico:

- **Duomo:** il monumento simbolo della città è la cattedrale di Santa Maria Nascente, più conosciuta con il nome di Duomo di Milano, situata nell'omonima piazza, centro della vita economica e culturale cittadina.
- **Teatro della Scala:** uno dei teatri lirici più famosi al mondo, a partire dall'anno di fondazione è sede dell'omonimo coro, dell'orchestra, del corpo di ballo e della Filarmonica.
- **Galleria Vittorio Emanuele II:** a collegare Piazza della Scala e Piazza del Duomo è la galleria Vittorio Emanuele II, un passaggio coperto con strutture di ferro e vetro a vista in stile eclettico. Nella galleria hanno sede numerosi negozi di griffe e marchi prestigiosi.
- **Castello Sforzesco:** altro monumento simbolo di Milano, originariamente concepito come struttura esclusivamente militare, fu poi ridisegnato come elegante corte per la signoria della città.
- **Basilica di Sant'Ambrogio:** considerata la seconda chiesa più importante della città.
- **Chiesa di Santa Maria delle Grazie:** Basilica e Santuario di Milano ospitante il Cenacolo Leonardesco, dichiarato patrimonio dell'Umanità dell'UNESCO.

La città inoltre è ricca di musei e gallerie d'arte; tra i più famosi si citano la pinacoteca di Brera, il museo Poldi Pezzoli, il Museo del Novecento, la Pinacoteca Ambrosiana, il Museo Nazionale della Scienza e della Tecnologia "Leonardo da Vinci" e le case museo milanesi.

La Triennale di Milano, sede di esposizioni di arte moderna forma con il PAC (Padiglione d'Arte Contemporanea), le sedi espositive per l'arte moderna a Milano. A queste vanno aggiunti i musei a carattere scientifico, il Planetario di Milano e l'Osservatorio astronomico di Brera, nonché le decine di musei minori, come i musei del Castello Sforzesco.

2. Inquadramento territoriale

2.4 Principali attrattori turistico-culturali – Flussi turistici

Analizzando le presenze e gli arrivi nel Comune di Milano per il 2012, la suddivisione tra italiani e stranieri è la seguente:

Flussi	Arrivi	Presenze
Italiani	1.641.888	3.270.773
Stranieri	2.709.003	5.892.958
Totale	4.350.891	9.163.731

Tra le regioni di provenienza dei turisti italiani, ai primi posti si classificano la Lombardia (27%), il Lazio (13%), il Veneto (7%) e la Campania (7%).

Tra le provenienze dei turisti stranieri, ai primi posti sono risultati la Russia, la Francia e gli Stati Uniti d'America. Seguono: Germania, Cina, Regno Unito, Giappone, Spagna, Svizzera e Liechtenstein, Brasile.

Fonte: Provincia di Milano - Area promozione del territorio - Settore turismo

Secondo i dati di Assolombarda, la manifestazione Milano Expo 2015 richiamerà a Milano circa 21 milioni di visitatori (circa 30% stranieri) con un beneficio economico per il territorio stimato in oltre 34 mld di euro.

In base alle stime è prevista una media di 160.000 visitatori al giorno, con picchi fino a 250.000 nelle giornate di punta. La manifestazione richiamerà inoltre diverse migliaia di eventi nell'arco dei 6 mesi, cui si aggiungeranno gli eventi promozionali.

Fonte: Assolombarda

2. Inquadramento territoriale

2.4 Principali attrattori turistico-culturali - Ricettività

A Milano, nel 2012, si sono contate più di 9 milioni di presenze corrispondenti a circa il 2,3% delle presenze turistiche in Italia.

Il 2012 ha registrato inoltre un **incremento nel numero delle strutture ricettive** del 6,13% (727 esercizi, contro i 685 del 2011) ed in particolare il comparto extralberghiero ha visto un incremento del 14,97% (284 esercizi contro i 247 del 2011), mentre l'alberghiero è rimasto praticamente invariato (443 esercizi contro 438 del 2011). Nel comparto alberghiero, in linea con le scelte dei turisti degli ultimi anni, hanno aperto 8 strutture a 4 stelle e 3 strutture a 5 stelle.

Si seguito una tabella riassuntiva della capacità ricettiva alberghiera nel Comune di Milano nel 2012:

Esercizi alberghieri	5 Stelle	4 Stelle	Tot. 1, 2, 3 Stelle	Residence	Totali
Numero esercizi	17	129	249	48	443
Numero camere	2.065	14.344	7.614	2.120	26.143
Numero letti	4.665	29.270	13.732	4.861	52.528

Fonte: Provincia di Milano - Area promozione del territorio - Settore turismo

Sempre per il 2012, nel Comune di Milano, i flussi turistici suddivisi per esercizio ricettivo sono stati i seguenti:

Esercizi Alberghieri ed Extra-Alberghieri	Arrivi	Presenze
5 Stelle	292.268	603.065
4 Stelle	2.519.390	4.917.493
Tot. 1, 2 e 3 Stelle	1.341.213	2.530.224
Residence	77.351	600.836
Tot. Alberghiero	4.230.222	8.651.618
Tot. Extra-Alberghiero	120.669	512.113
Tot. Generale	4.230.222	9.163.731

Fonte: Provincia di Milano - Area promozione del territorio - Settore turismo

2. Inquadramento territoriale

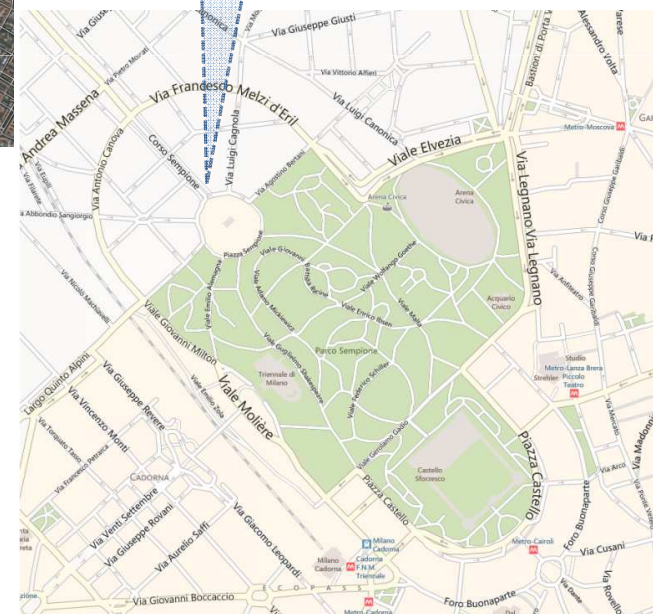
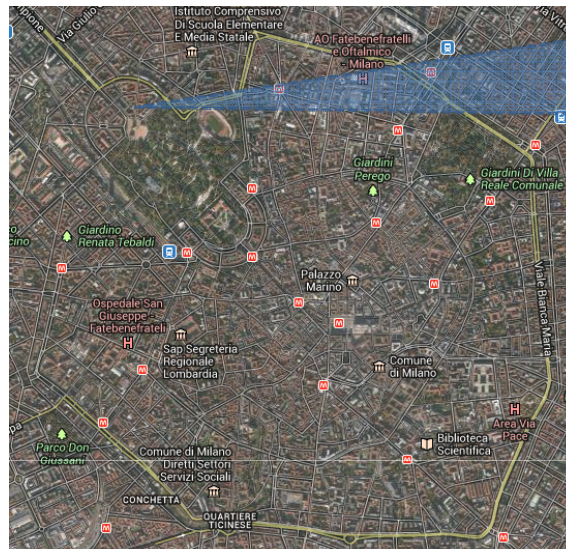
2.5 Localizzazione e descrizione

I Caselli Daziari sono collocati ai lati dell'imponente monumento Arco della Pace, nel pieno centro storico della città di Milano, nei pressi di uno degli scali ferroviari più importanti nel passato, lo scalo Sempione, oggi completamente smantellato e, ad oggi, rappresentato dal vasto parco Sempione.

Costruiti all'inizio della strada del Sempione che metteva in comunicazione la Francia con l'Italia, segnano l'ingresso alla città dalla parte del Castello Sforzesco.

La zona di ubicazione rappresenta assieme al Castello Sforzesco, il Palazzo dell'Arte, e l'Arena uno dei poli emergenti della Cultura milanese che fa da sfondo a eventi di richiamo di un pubblico anche internazionale: da concerti ad eventi culturali fino a sfilate di moda.

I caselli si trovano inoltre insediati sulla direttrice di ingresso a Milano per chi proviene dal Polo Fieristico di Rho-Pero (sede di **Expo 2015**)



continua

28

2. Inquadramento territoriale

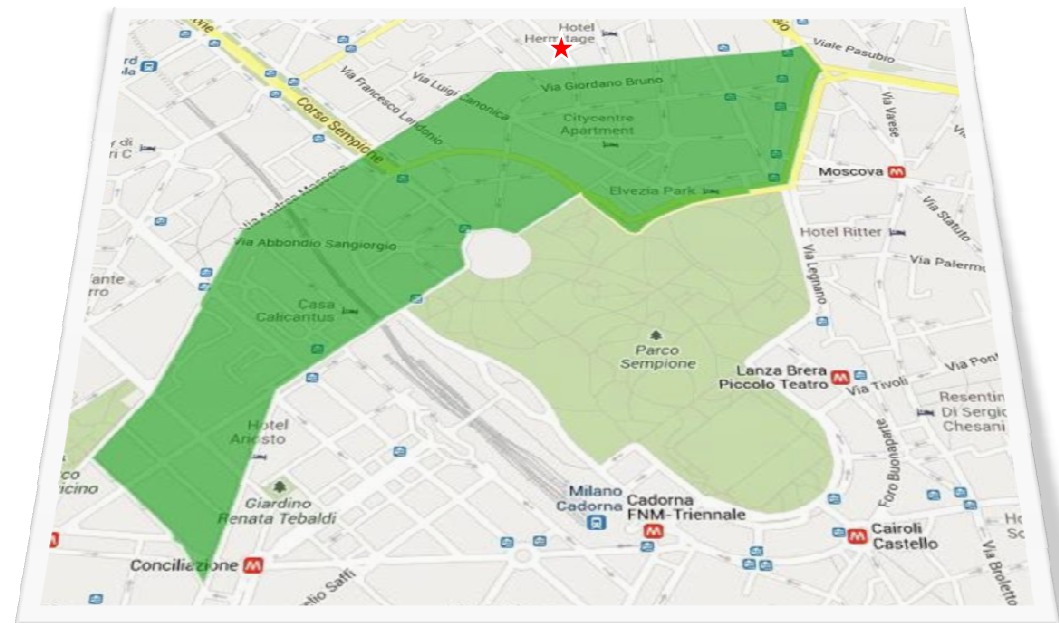
2.6 Integrazione con il tessuto urbano

Il quartiere Sempione presenta un tessuto edilizio abbastanza omogeneo con edifici storici e vie strette e si caratterizza come quartiere residenziale densamente popolato, oltre che commerciale con una significativa presenza di attività di ingrosso.

I Caselli risultano ricompresi dal PGT nel Tessuto Urbano Consolidato come Tessuto con caratteristiche storiche.

Sono altresì inseriti nell'ambito di un'area normata da regolamenti comunali speciali che regolano la cosiddetta *movida milanese* riguardanti in particolar modo le attività di somministrazione di cibi e bevande che per l'area dell'Arco della Pace, attualmente è consentita fino alle ore 02:00 all'interno (a porte chiuse) e fino alle ore 01:00 all'esterno (per chi ha il plateatico).

Quartiere Sempione



3. Immobili

3.1 Inquadramento catastale

Riferimenti

Comune di Milano

Sezione

Unica

Catasto

NCT : fg. 308 mappale 138, 139.

NCEU: fg. 308 mappale 138, 139.

Intestatario

Demanio Pubblico dello Stato (Ramo Storico Artistico)



3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

DESCRIZIONE ARCHITETTONICA Caselli Daziari presso l'Arco della Pace - Milano

Esempio di architettura neoclassica su progetto dell'architetto Luigi Cagnola, i caselli daziari di "Levante" e di "Ponente" di Piazza Sempione sono due padiglioni quadrangolari a pianta centrale, con facciate regolari, caratterizzate da ingressi porticati e finitura a bugnato in pietra di Viggiù.

Posti simmetricamente ai lati dell'Arco della Pace, in corrispondenza delle porte cittadine e degli archi trionfali, furono realizzati nel 1838 lungo il tracciato delle vestigia medioevali quando a Milano si era resa necessaria una nuova organizzazione della città, sia per la riscossione del dazio sia per la delimitazione del territorio urbano rispetto alla campagna.

Sono composti sostanzialmente da due parti, l'una di forma quadrangolare, l'altra di forma semicircolare.

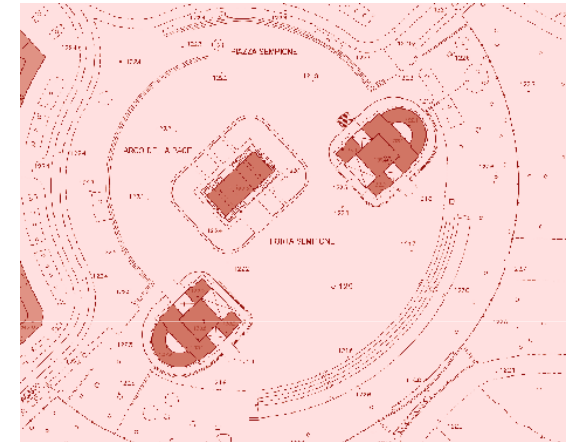
Su i prospetti orientati a nord e a sud del parte quadrangolare del Casello si apre una porta di mt 4 fiancheggiata per parte da due colonne doriche senza base, dal diametro di 1 metro a cui superiormente vi sono l'architrave, il fregio coi trifogli, la cornice ed un frontone. Ai lati delle colonne vi sono due finestre, l'una rettangolare superiore all'altra finestra di forma ad arco a tutto sesto.

Nei prospetti lato interno a far fronte l'uno all'altro casello, è presente una gradinata su cui si innalzano quattro colonne, che porta ad un vestibolo di metri 6 che da accesso a tre porte, due laterali e una frontale,

La porta frontale da accesso al cortile interno e a sua volta alle stanze degli ex impiegati del dazio. Da questi locali si accede agli altri locali ubicati nel corpo semicilindrico ed illuminati esternamente da 9 finestre.

Al primo piano del complesso quadrangolare vi sono vari locali illuminati da ciascuna facciata da finestre semicircolari.

Le coperture sono in lastre di rame. Il prospetto è composto da uno zoccolo liscio alla base di altezza 1 metro e il resto bugnato.



3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

CONSISTENZE DELLO STATO DI FATTO

(arrotondate per difetto)

Consistenze totali del complesso

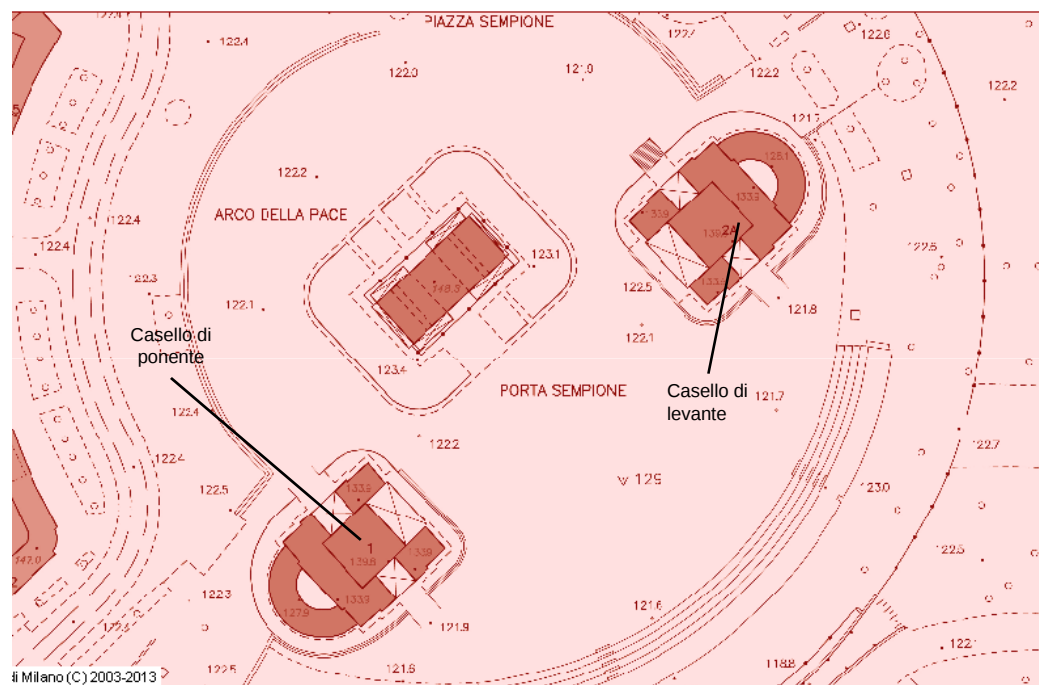
superficie totale	mq 1.380
superficie scoperta	mq 542
superficie coperta	mq 838
s.u.l.*	mq 1.200
volume	mc 8.500

Casello di levante (p.lla 139)

superficie totale	mq 690
superficie scoperta	mq 271
superficie coperta	mq 419
s.u.l.*	mq 600
volume	mc 8.500

Casello di ponente (p.lla 138)

superficie totale	mq 690
superficie scoperta	mq 271
superficie coperta	mq 419
s.u.l.*	mq 600
volume	mc 8.500



* sul: superficie lorda per edificio comprensiva delle murature

Planimetria d'insieme, la Piazzaforte di Peschiera del Garda



3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

DETTAGLIO DELLE SUPERFICI

(si riportano le superfici esatte da rilievo geometrico del 2013)

Casello di levante (p.lla 139)

Piano interrato

superficie lorda	mq 151
superficie netta	mq 101
incidenza muratura	33%

Piano terra

superficie lorda	mq 419
superficie netta	mq 244
Incidenza muratura	42%

Piano primo

Superficie lorda	mq 293
Superficie netta	mq 167
Incidenza muratura	43%

Totali edificio

superficie lorda	mq 864
superficie netta	mq 512
media incidenze muri	41%

Caserma di ponente (p.lla 138)

Piano interrato

superficie lorda	mq 151
superficie netta	mq 101
incidenza muratura	33%

Piano terra

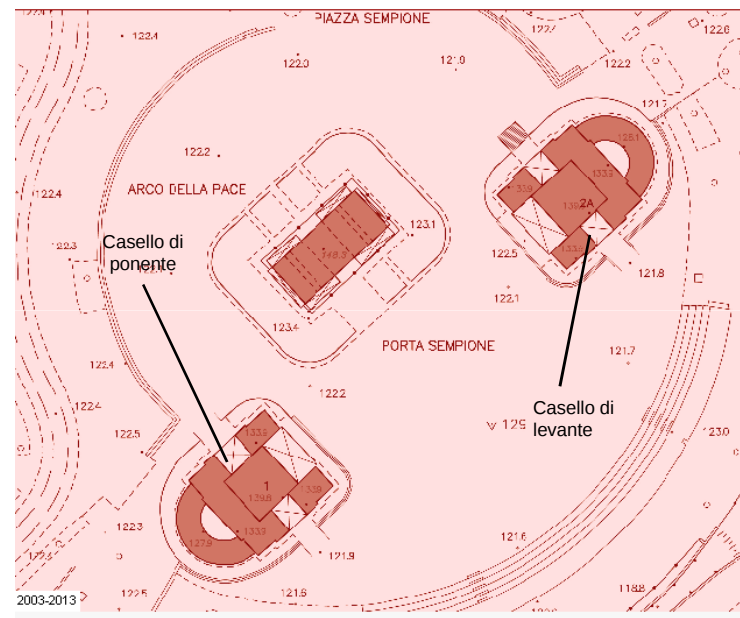
superficie lorda	mq 419
superficie netta	mq 244
Incidenza muratura	42%

Piano primo

Superficie lorda	mq 293
Superficie netta	mq 167
Incidenza muratura	43%

Totali edificio

superficie lorda	mq 864
superficie netta	mq 512
media incidenze muri	41%

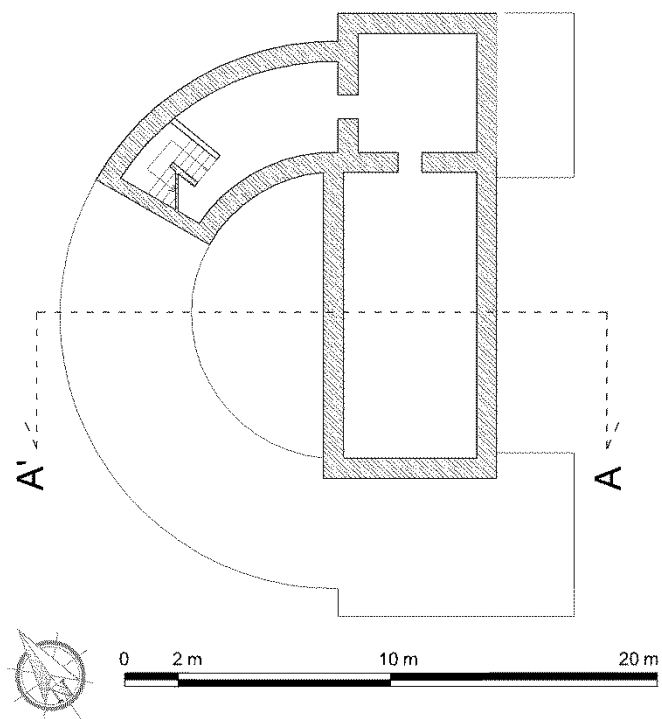


3. Immobili

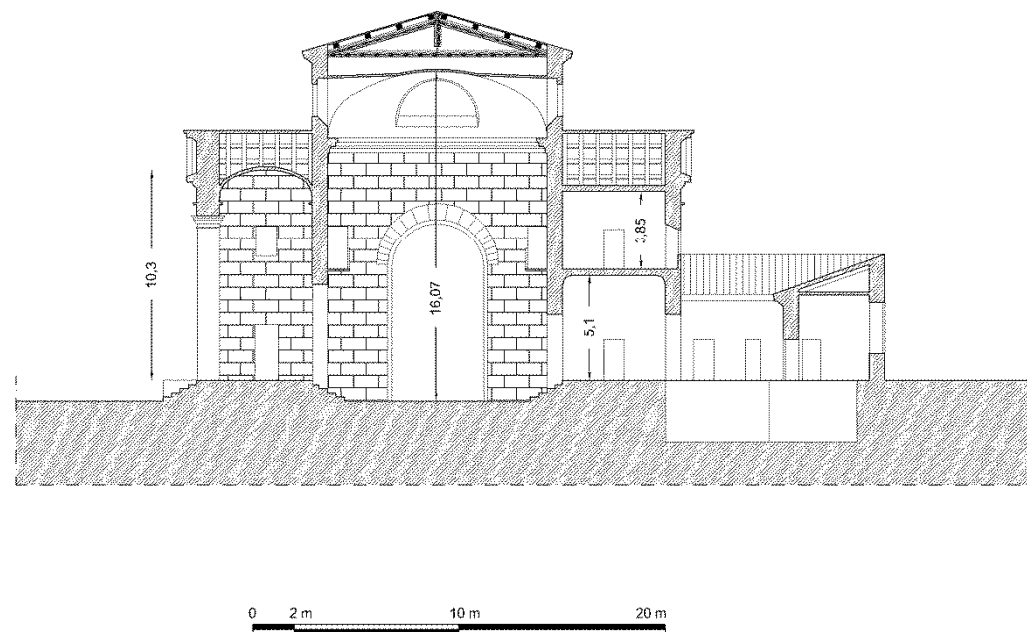
3.2 Caratteristiche degli edifici

CARATTERISTICHE FISICHE, Casello di levante (p.Ila 139)

Pianta piano interrato



Sezione A-A'

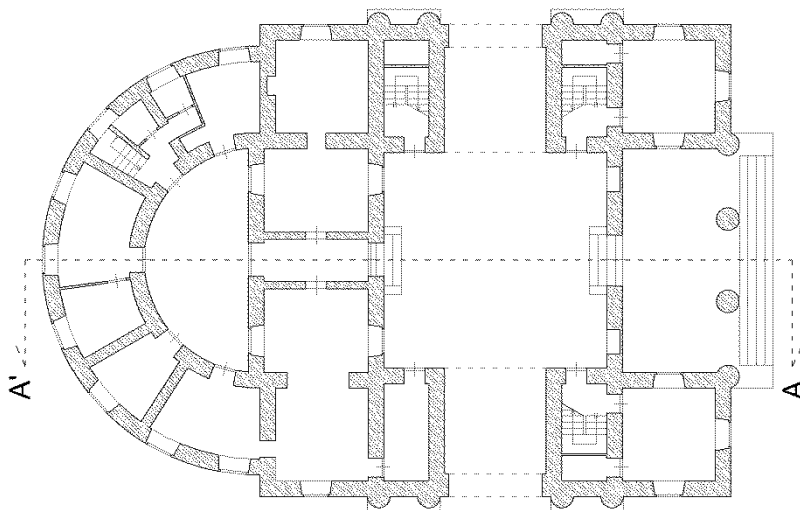


3. Immobili

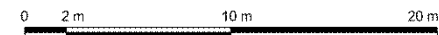
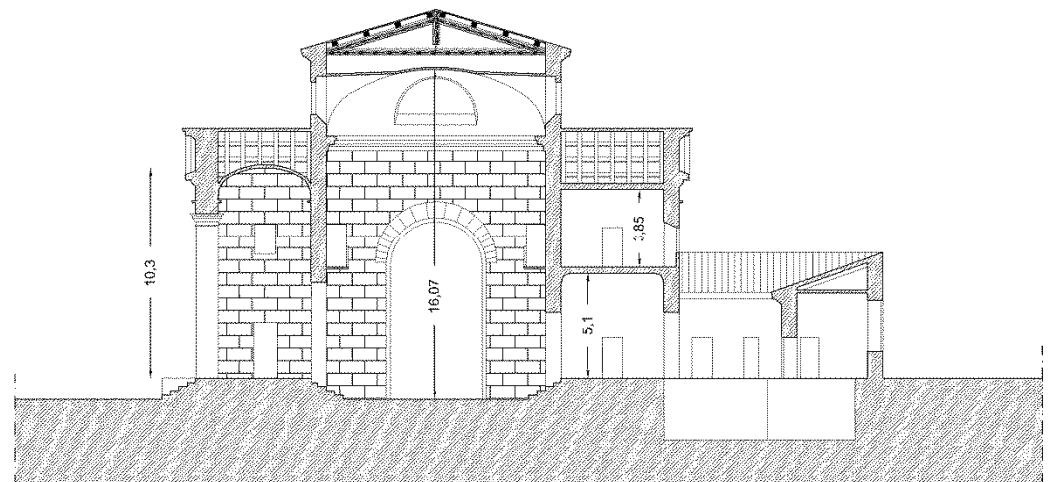
3.2 Caratteristiche degli edifici

CARATTERISTICHE FISICHE, Casello di levante (p.Ila 139)

Pianta terra



Sezione A-A'

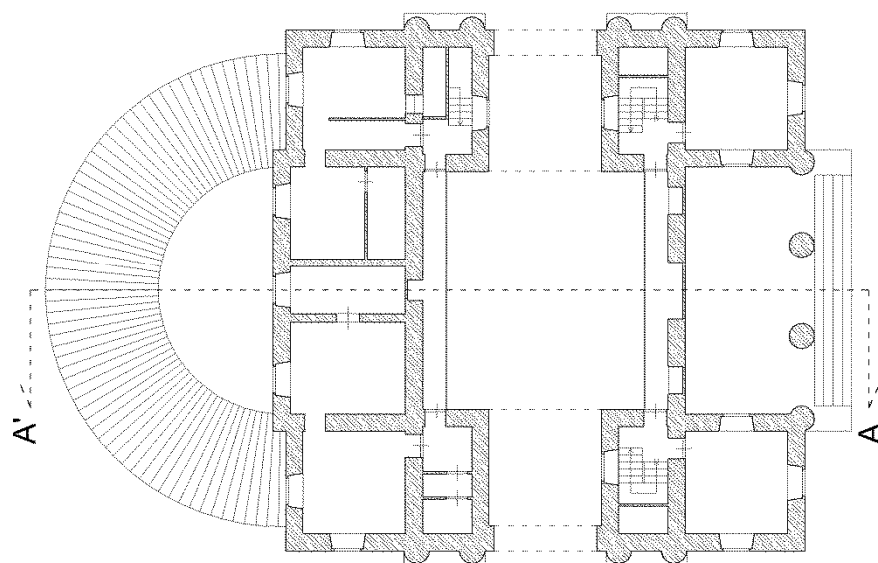


3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

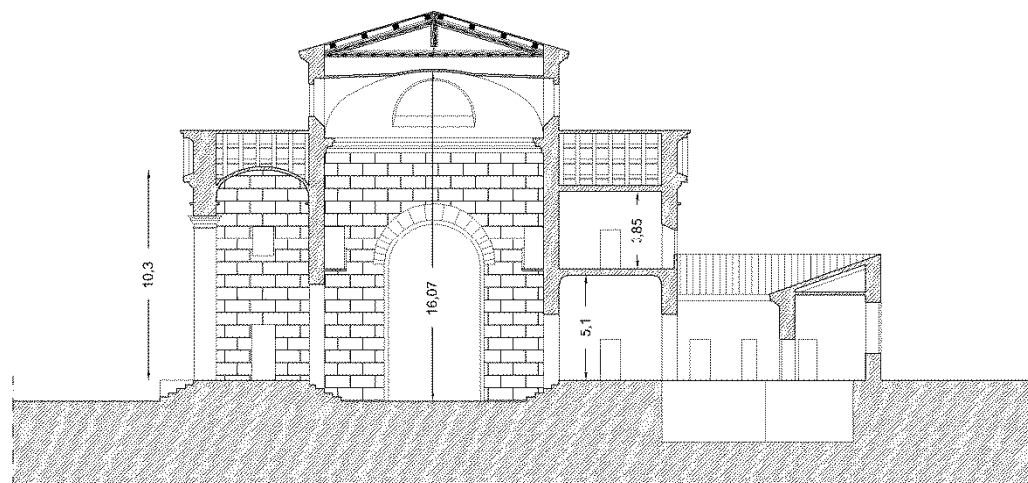
CARATTERISTICHE FISICHE, Casello di levante (p.lla 139)

Pianta piano primo



0 2 m 10 m 20 m

Sezione A-A'



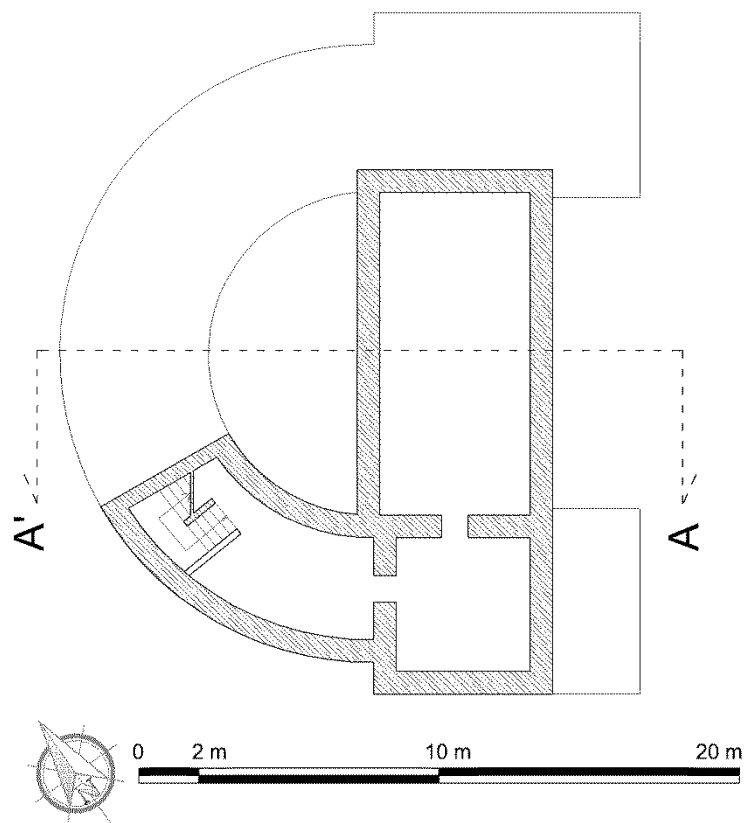
0 2 m 10 m 20 m

3. Immobili

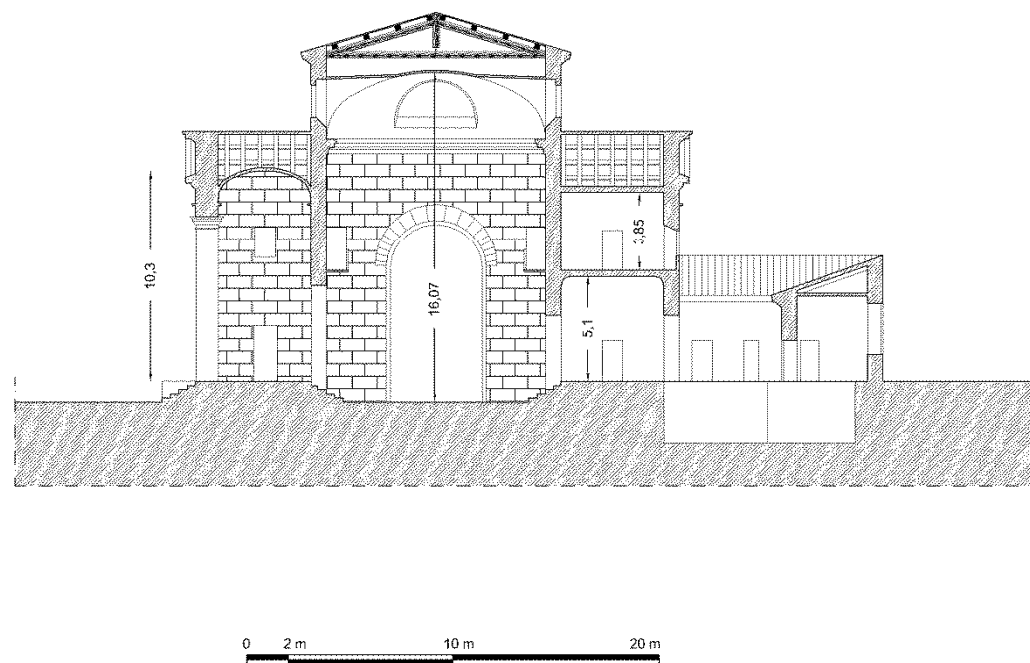
3.2 Caratteristiche degli edifici

CARATTERISTICHE FISICHE, Casello di ponente (p.lla 138)

Pianta piano interrato



Sezione A-A'

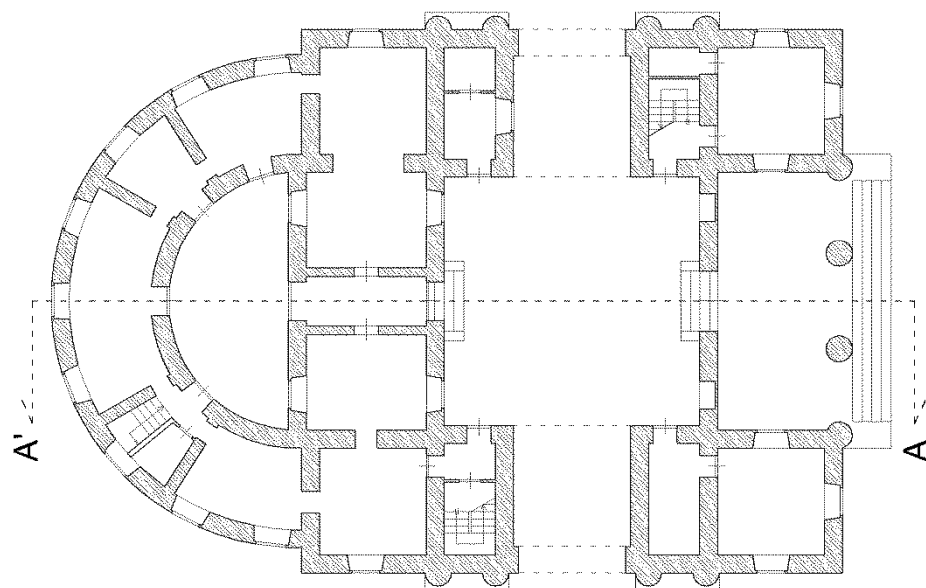


3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

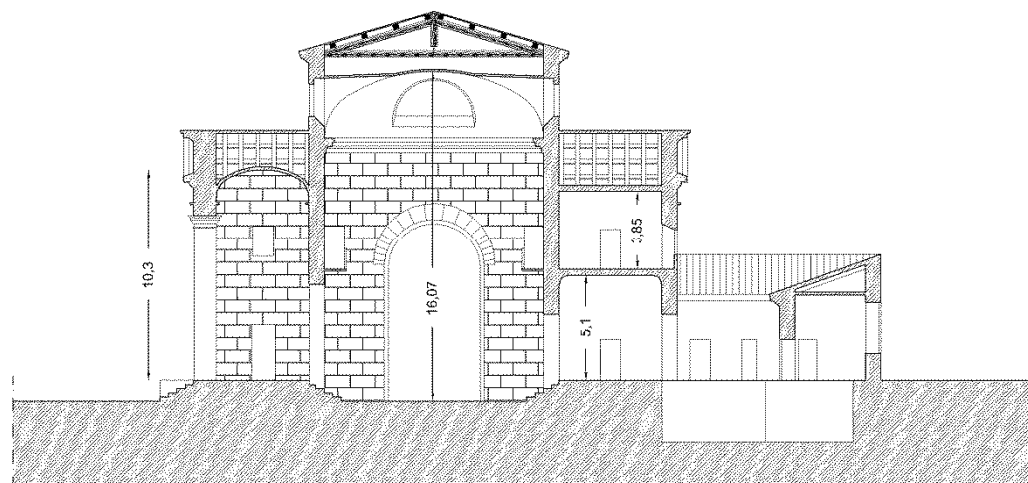
CARATTERISTICHE FISICHE, Casello di ponente (p.lla 138)

Pianta piano terra



0 2 m 10 m 20 m

Sezione A-A'



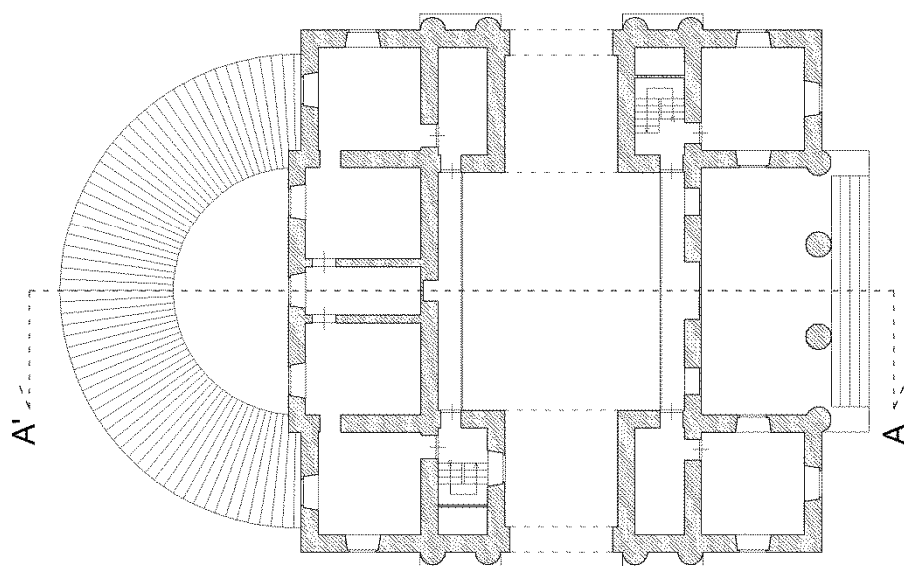
0 2 m 10 m 20 m

3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

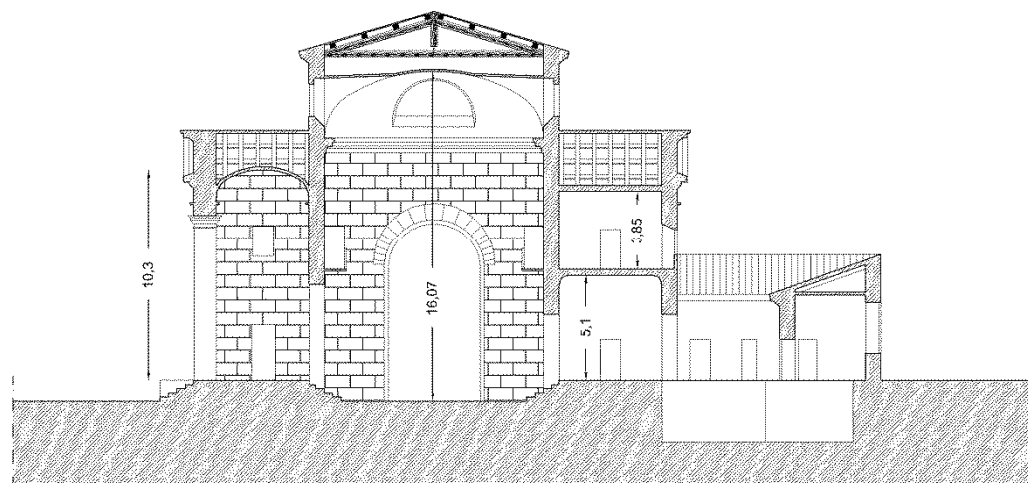
CARATTERISTICHE FISICHE, Casello di ponente (p.lla 138)

Pianta piano primo



0 2 m 10 m 20 m

Sezione A-A'



0 2 m 10 m 20 m

3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – il contesto esterno, vista generale

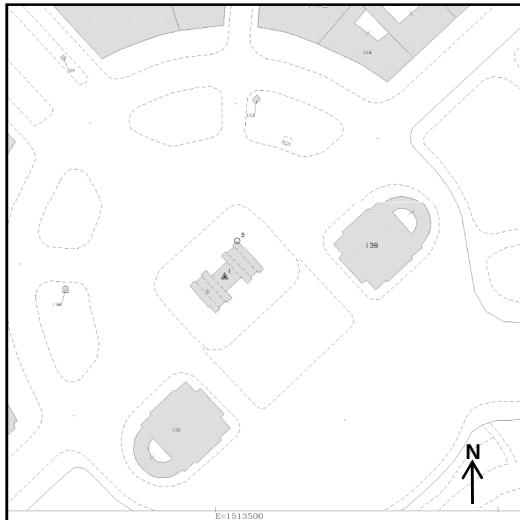


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - il contesto esterno, casello di levante (p.lla 139)

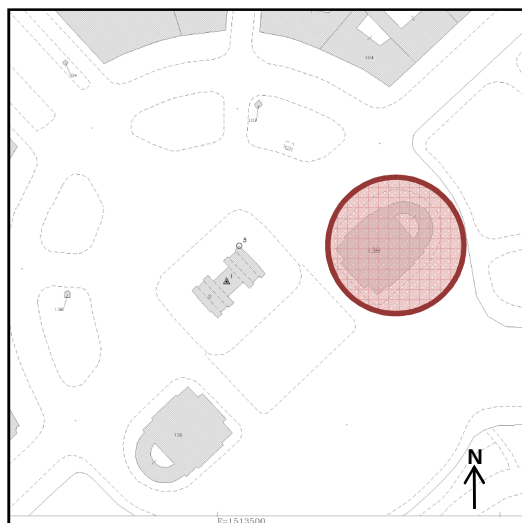


Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - il contesto esterno, casello di ponente (p.lla 138)

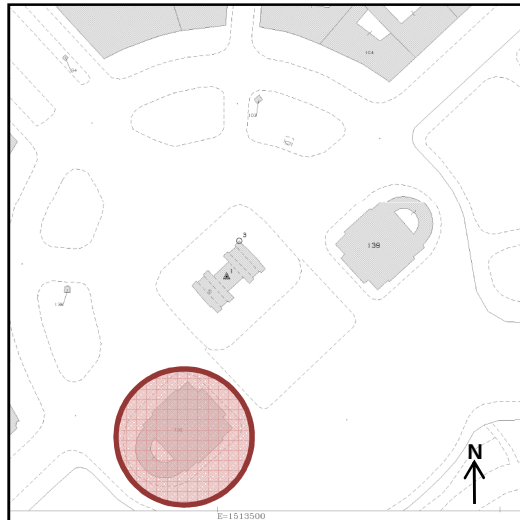


Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – Interno degli edifici, casello di levante (p.lla 139)

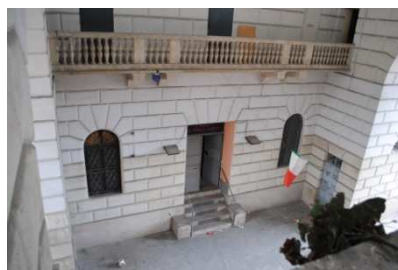
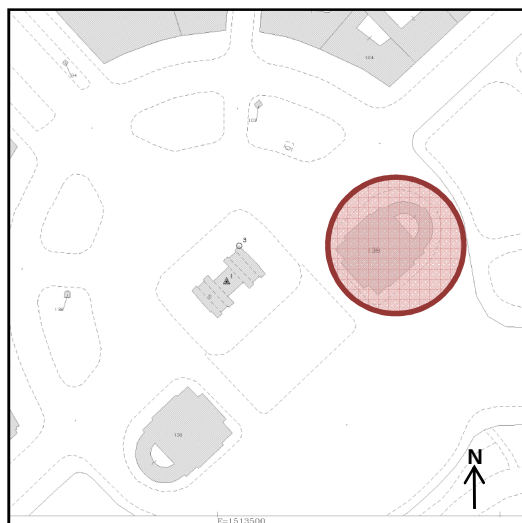


Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

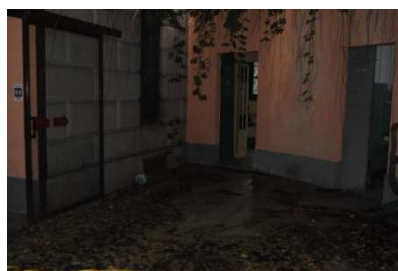


Foto 23



Foto 24

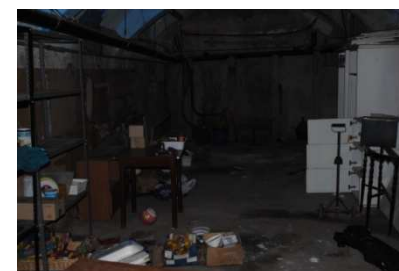


Foto 25

3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – Interno degli edifici, casello di ponente (p.lla 138)

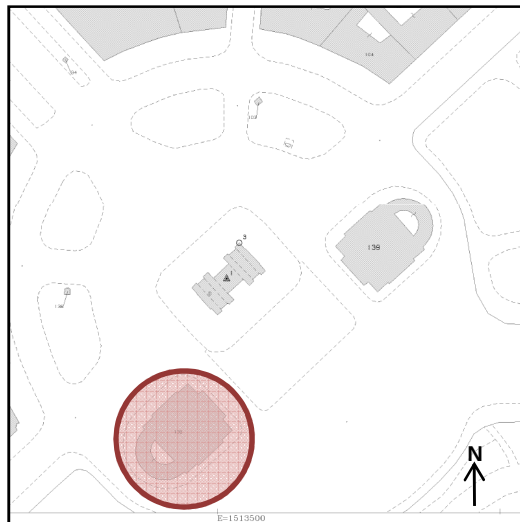


Foto 26

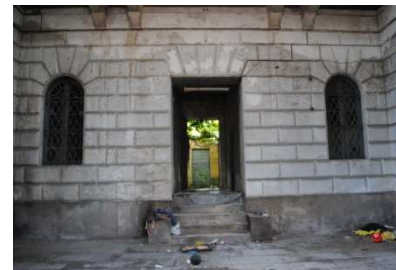


Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

3. Immobili

3.4 Rilevanza storico-artistica - vincoli

Cronologia dei provvedimenti di tutela

- Declaratoria di interesse culturale del 18 maggio 1979, ai sensi dell'allora L. n. 1089 del 1 giugno 1939 (ora DLgs 42/2004 Parte II – Titolo I e s.m.i.).
- Declaratoria di interesse paesaggistico del 27 dicembre 1986 (ora DLgs 42/2004 Parte III – Titolo I e s.m.i.);



Beni culturali (DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte II – Titolo I, e s.m.i.)



Immobili con prescrizione (architettonica e/o archeologica) di tutela diretta (Artt. 10 e 11)

Beni Paesaggistici (DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte III – Titolo I, e s.m.i.)



Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (Art. 136.1.c)

3. Immobili

3.4 Rilevanza storico-artistica

Documenti di tutela

Declaratoria di interesse culturale del 18 maggio 1979, ai sensi dell'allora L. n. 1089 del 1 giugno 1939 ora D.Lgs 42/2004 (ora DLgs 42/2004 Parte II - Titolo I e s.m.i.).

IL MINISTRO SEGRETARIO DI STATO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI

- Vista la legge 1° giugno 1939 n.1089 sulla tutela delle cose antiche, artistiche e storiche;
- Vista l'art.622 del Codice Civile;

D E C R E T O

L'immobile: ARCO DELLA PACE E CASELLI DAZIARI

siti nel Comune di MILANO,

segnati in catasto ai mapp. Letta 2 (Arco della Pace) - mapp.135, 139 (Caselli Daziari);

confinanti con la Piazza Sempione, al mapp. 137, la Via Mario Gonne, mapp.135,133, Via Abbeville Langiorgio, mapp. 91, Corso S. Matteo, mapp.95,97, Via Luigi Cagnola, mapp.102-104, Via Agostino B. di, mapp.140, Viale Malta, mapp.107, Viale Shakespeare;

- di proprietà dello Stato,

- è riconosciuto di particolare interesse ai sensi della citata legge 1089 perché:

"Arco di trionfo a tre fornici, uno grande e due minori di stile neoclassico, di ordine corinzio con colonne monolitiche completate da aggettanti e con decorazioni scultoree e figurate. E' realizzato in muratura completamente rivestita di blocchi e lastre di marmo di Carrara, di Travertina e di Canaglia.

Lo fiancheggiano due edifici di ordine dorico destinati a caselli daziari che costituiscono, con l'Arco stesso, un unico complesso monumentale di grande rilevanza storica e architettonica. Sono stati infatti unitariamente costruiti dallo stesso architetto la cui opera che diremo i lavori iniziati nel 1807 per gran parte della loro durata."

Roma, 11 18 MAG 1979

IL MINISTRO

IL SOTTOSCRITTO DI STATO
FIO SPINELLA

PER COPIA CONFORME
IL DIRETTORE PER DIVISIONE



continua

46

3. Immobili

3.4 Rilevanza storico-artistica

Declaratoria di interesse paesaggistico del 27 dicembre 1986 (ora DLgs 42/2004 Parte III – Titolo I e s.m.i.)

COPIA

Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DI MILANO

Prot. 13423 Milano 27.12.1986

Al Sindaco del Comune di
MILANO

S. D. G.

Alla Ripartizione Demanio e
Patrimonio del Comune di
MILANO

Alla Prefettura di
MILANO

Al Ministero Beni Culturali e
Ambientali.
U.C.B.A.A.A.A.S. Div.II
Via S.Michele 22
ROMA

OGGETTO: Milano - Corso Sempione, Via Canova, Via Melzi d'Eril, Piazza Sempione, Parco, Piazza Castello, Foro Bonaparte, Via L. Beltrami, Largo Cairoli, Via Dante, Piazza Cordusio.

Si comunica che gli immobili denominati Corso Sempione, Via Canova, Via Melzi d'Eril, Piazza Sempione, Parco, Piazza Castello, Foro Bonaparte, Via L. Beltrami, Largo Cairoli, Via Dante, Piazza Cordusio, di proprietà di codesto Ente, costituenti un bene inscindibile con i monumenti che ivi sorgono, rivestono l'interesse di cui all'art. 7 della legge 1° giugno 1939 n. 1089 e pertanto devono considerarsi compresi negli elenchi descrittivi previsti dall'art. 4 della Legge citata in quanto le aree del Castello con l'omonima piazza, del Foro Bonaparte, della Via Dante e di Piazza Cordusio, del Parco, della Piazza Sempione con l'omonimo corso, costituiscono un insieme di elementi protettivi di monumenti urbanistici importantissimi del XIX e del XX secolo, testimonianza derivanti dai progetti dell'Antolini, del Gaeboldi, del P.S. del 1807 studiato

dalla Commissione D'Ornato e del Piano Serato.

Inoltre, la grande arteria internazionale del Sempione sull'asse della porta del Marco, della torre Filaretiana e della Via Dante, con l'Arco della Pace ed i suoi Caselli e lo spazio dell'attuale Parco, costituiscono una composizione prospettica di notevole importanza urbanistico-monumentale.

Il Soprintendente
(Lodovico Costanza Pizzoli)

continua

47

4. Strumenti e iter di Valorizzazione

4.1 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss. mm. ii.)

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, 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.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. La recente L. n. 228/2012 ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

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

Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

4. Strumenti e iter di Valorizzazione

4.2 Percorso amministrativo

La proposta selezionata nell'ambito dell'avviso di gara, dovrà essere sviluppata in successive fasi di progettazione architettonica, di livello definitivo e/o esecutivo, da sottoporre successivamente all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela.

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative, saranno oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione agli strumenti di pianificazione vigenti e da parte delle competenti Soprintendenze territoriali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

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

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere del MiBAC 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 dell'Amministrazione Comunale e del MiBAC, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.