

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO DIRETTIVO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO**

Rep n. 18/2015

Atti n. 187274/9.4/2015/17

**Oggetto: Approvazione del Protocollo d'Intesa tra Comune di Milano, Città Metropolitana di Milano, Parco Agricolo Sud Milano e cascina Gerola s.r.l. per il recupero e la riqualificazione del complesso immobiliare sito in Milano, via Sant'Arialdo 91 denominato Cascina Gerola.**

Addì 22/7/2015 alle ore 15.00, previa apposita convocazione, si è riunito il Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano nella consueta sala delle adunanze

*Presidente del Parco Agricolo Sud Milano Michela Palestra*

*Consiglieri Direttivo Parco Agricolo Sud Milano in carica*

1. Pantaleo Rosario (Vice Presidente)	7. Olivero Dario
2. Pallazzoli Daniela (Vice Presidente)	8. Russomanno Giuseppe
3. Festa Paolo	9. Scavuzzo Anna
4. Fusco Ettore Assente	10. Zambon Luca
5. Lozza Paolo	
6. Mezzi Pietro	

Presiede il Presidente Michela Palestra, assistito dal Segretario Generale Dr.ssa Simonetta Fedeli  
Sono altresì presenti: - il Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano dott. Emilio De Vita e il Presidente dell'Assemblea dei Sindaci del Parco Agricolo Sud Milano Andrea Checchi

**IL CONSIGLIO DIRETTIVO**

**VISTA** la proposta di deliberazione redatta all'interno;

**PRESO ATTO** dei riferimenti normativi citati e delle considerazioni formulate;

**VISTA** la Legge 56/2014

**VISTO** lo Statuto della Città Metropolitana di Milano che all'art. 37 comma 2 dispone "la Città Metropolitana esercita, inoltre, la funzione di Ente Gestore del Parco Agricolo Sud Milano";

**RITENUTO**, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, statutarie e regolamentari di assumere decisioni al riguardo;

**VISTI** i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi dai Dirigenti competenti, ai sensi dell'art. 49 del T.U. 267/2000;

**DELIBERA**

- 1) di approvare la proposta di deliberazione redatta all'interno, dichiarandola parte integrante del presente atto;
- 2) di approvare l'allegato "Protocollo d'intesa tra, tra Comune di Milano, Città Metropolitana di Milano, Parco Agricolo Sud Milano, e Cascina Gerola s.r.l. per il recupero e la riqualificazione del complesso immobiliare sito in Milano via Sant'Arialdo 91 denominato "cascina gerola", composto da 7 pagine, parte integrante della presente delibera ;
- 3) di incaricare i competenti Uffici di provvedere agli atti consequenziali;

**RELAZIONE TECNICA:**

Il Comune di Milano, in data 09/07/2015, prot. n. 176374 ha presentato istanza di adesione al protocollo d'intesa tra Comune di Milano, Città Metropolitana di Milano, Parco Agricolo Sud Milano e cascina Gerola s.r.l. per il recupero e la riqualificazione del complesso immobiliare sito in Milano, via Sant'Arialdo 91 denominato Cascina Gerola, successivamente integrata con ulteriore documentazione trasmessa in data 15/07/2015, prot. n. 180521.

Il complesso immobiliare è costituito da stabili agricoli dismessi e relative aree esterne e di sedime, che occupano una superficie pari a mq. 14.884,14;

L'area ricade all'interno del Parco Agricolo Sud Milano ed è disciplinata disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco "Territori agricoli e verde di cintura urbana – ambito dei Piani di Cintura Urbana" (PCU3 -Le Abbazie-) , nonché all'art. 32 "Ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche" definite come "aree di transizione agricolo/naturalistico".

Nei territori agricoli e verde di cintura urbana devono essere temperate le esigenze di salvaguardia, di recupero paesistico e ambientale e di difesa dell'attività agricola produttiva, con la realizzazione di interventi legati alla fruizione di parco quali aree a verde, attrezzature sociali e ricreative, impianti sportivi e funzioni di interesse generale.

In pendenza delle procedure di approvazione dei piani di cintura urbana è rimessa agli strumenti urbanistici comunali la disciplina di dettaglio delle trasformazioni d'uso di edifici rurali che siano già dismessi dall'uso agricolo e non siano assoggettati alle disposizioni di cui agli artt. 38, 39, 40.

Nelle aree di transizione agricolo/naturalistico è previsto che per gli insediamenti esistenti alla data di approvazione del PTC del Parco, le trasformazioni d'uso di strutture rurali non più utilizzate dalle aziende agricole presenti, ammesse dalle norme dei territori in cui gli insediamenti stessi ricadono, siano subordinate alla preventiva presentazione di una specifica documentazione comprovante il rispetto delle componenti di qualificazione paesistica dell'insediamento e del suo contesto. Tale documentazione dovrà ottenere il parere favorevole del Parco.

Le aree oggetto del presente Protocollo sono altresì disciplinate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Milano (approvato dal Consiglio Provinciale n.93 del 17 dicembre 2013), ed insite tra gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.

Le aree ricadono, inoltre, nell'ambito territoriale della località Chiaravalle dichiarata di notevole interesse pubblico con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1350 del 28.3.1984;

Attualmente, in seguito alla dismissione dell'attività agricola, avvenuta negli anni '80, i fabbricati presentano un notevole stato di degrado e gli edifici abbandonati sono stati oggetto di occupazioni abusive, terminate nel 2014 con un'operazione di sgombero effettuata dalla Polizia Locale Comunale a cui sono seguiti onerosi interventi di ripulitura.

Gli immobili sono di proprietà della società Cascina Gerola s.r.l. che, in data 28.4.2015, ha presentato agli atti del Comune di Milano (P.G. n. 242453/2015) un'ipotesi di intervento di riqualificazione della Cascina stessa.

L'intervento prevede il recupero edilizio dei soli fabbricati preesistenti, con l'obiettivo di valorizzare il carattere originario del complesso rurale e la ricostruzione e il mantenimento, per le porzioni ancora esistenti, della composizione distributiva e volumetrica con conseguente trasformazione funzionale degli immobili, nel rispetto filologico delle sagome e degli apparati architettonici preesistenti;

la proposta prevede la riconversione ad uso residenziale del complesso rurale, per un totale di circa mq. 4.992 di s.l.p. , utilizzando il modello del "cohousing", sia per quanto riguarda la quota di c.d. edilizia libera sia per quanto riguarda la quota che rappresenta una tipologia di servizio generale riconosciuta dal catalogo della ricognizione dell'offerta dei servizi allegato al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio di Milano. All'interno della quantità complessiva di s.l.p. più sopra individuata deve essere prevista una quota di Edilizia Residenziale Sociale pari ad almeno il 21% del totale.

Sulla base dell'ipotesi presentata da Cascina Gerola s.r.l., è inoltre interesse degli Enti coinvolti che il

complesso immobiliare rimanga permeabile alle aree circostanti, così da costituire parte integrante del tessuto di riqualificazione paesistica che si sta sviluppando attorno al Parco della Vettabbia. A tale scopo, peraltro, alcune aree saranno direttamente cedute per essere integrate in tale Parco, mentre altre saranno convenzionate per i loro usi (Punto Parco e progetto di riattivazione agricola dei terreni circostanti con un fabbricato/tettoia oggi dismesso) o destinate a collegamenti ciclopedonali;

Nello specifico, al fine di garantire il corretto inserimento paesistico dell'intervento di recupero, attraverso la sottoscrizione del protocollo d'intesa, il soggetto attuatore si impegna ad eseguire i seguenti interventi di interesse pubblico e di valore ambientale:

- la cessione di un'area di mq. [2.200] per la sua piantumazione e inclusione nel Parco della Vettabbia;
- la creazione di un Punto Parco, per fornire informazioni e promozione delle attività del Parco Agricolo Sud Milano;
- la creazione di alcuni collegamenti ciclo-pedonali con il Parco della Vettabbia, Chiaravalle e il Cimitero di Chiaravalle;
- lo spostamento della linea elettrica di media tensione (già concordato con Terna S.p.A.) e la realizzazione dei sottoservizi;
- l'approvvigionamento energetico mediante utilizzo di acque reflue del depuratore di Nosedo per impianti di riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria;
- l'integrazione della riqualificazione di Cascina Gerola con una componente di riattivazione agricola, prevedendosi la creazione di frutteti e orti su una superficie di 7.140 mq., corredata dallo svolgimento di attività didattiche. Saranno destinati a tale componente progettuale alcuni terreni circostanti, dove sarà recuperata una tettoia preesistente, prevedendosi anche il convenzionamento di un ulteriore ettaro sito alla confluenza di via Sant'Arialdo con via Vaiano Valle;

La definizione di un protocollo di intesa appare utile al fine di assicurare che l'intervento di recupero di Cascina Gerola possa efficacemente valorizzare il carattere originario del complesso rurale e la ricostruzione e il mantenimento, per le porzioni ancora esistenti, della composizione distributiva e volumetrica con conseguente trasformazione funzionale degli immobili nel rispetto delle indicazioni urbanistiche e paesaggistiche e a beneficio della collettività

Per il presente atto è richiesta la pubblicazione in Amministrazione Trasparente ai sensi dell'art. 23, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 33/2013.

Si attesta che il presente procedimento, con riferimento all'Area funzionale di appartenenza, è classificato a rischio alto dall'art. 5 del PTPC.

data 22/07/2015

Referenti istruttoria:

Arch. Carla Barone

Arch. Alfonso Di Matteo

Il Direttore del Settore  
Parco Agricolo Sud Milano e parchi metropolitani  
Dott. Emilio De Vita



## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

## IL CONSIGLIO DIRETTIVO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO

Vista la l.r. 30/11/1983, n. 86 *"Piano regionale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale"* e s.m.i.;

Vista la l.r. 23/04/1990, n. 24 *"Istituzione del parco regionale di cintura metropolitana Parco Agricolo Sud Milano"* ora confluita nella l.r. 16/07/2007, n. 16 *"Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi"*, in particolare gli artt. 156 e seguenti del capo XX che disciplinano i territori del Parco Agricolo Sud Milano;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano (PTC) approvato con d.g.r. 03/08/2000 n.7/818.

Richiamato l'art. 1 comma 47 della legge n. 56 del 2014, *"Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni"* il quale prescrive che la Città metropolitana di Milano, è subentrata, dal primo gennaio 2015, alla Provincia omonima ed è succeduta ad essa in tutti i rapporti attivi e passivi, esercitandone le funzioni.

Richiamato lo Statuto della Città Metropolitana approvato dal Consiglio Metropolitan con deliberazione n. 5 del 17.12.2014, che all'art. 37 comma 2) dispone : *"La Città metropolitana esercita, inoltre, la funzione di ente gestore del Parco Agricolo Sud....."*

Vista la relazione tecnica che precede contenente le motivazioni che giustificano l'adozione del presente provvedimento;

Visti i riferimenti normativi richiamati nella relazione tecnica del Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano;

Visti

- la Legge 56/2014;
- lo Statuto della Città Metropolitana di Milano;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- il Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 *"Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"*;
- il Regolamento del Parco Agricolo Sud Milano, approvato dalla Giunta Regionale nella seduta del 10/12/1991;

Considerato che il presente atto non ha riflessi finanziari e che pertanto non necessita, sotto tale profilo, del parere ex art. 49 del dlgs 267/2000;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano e Parchi Metropolitan in data 21/07/2015, ai sensi dell'art. 49 del dlgs 267/2000;

Udito l'intervento dei Consiglieri;

con voti favorevoli 10, contrari //, astenuti //, espressi nei modi legge;

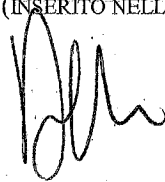
**DELIBERA**

- Di approvare i contenuti della relazione tecnica, parte integrante del presente provvedimento;
- Di approvare il Protocollo d'Intesa tra Comune di Milano, Città Metropolitana di Milano, Parco Agricolo Sud Milano e cascina Gerola s.r.l. per il recupero e la riqualificazione del complesso immobiliare sito in Milano, via Sant'Arialdo 91 denominato Cascina Gerola riguardante , quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Di demandare al Direttore competente tutti i successivi adempimenti per l'esecuzione della presente Delibera;
- di dare atto che il presente atto non comporta riflessi diretti e indiretti nel prossimo triennio, sulla situazione economico finanziaria dell'Ente e pertanto non è dovuto il parere di regolarità contabile;
- di dare atto che per il presente atto è richiesta la pubblicazione in Amministrazione Trasparente ai sensi dell'art. 23, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 33/2013.
- Di dare atto che il presente provvedimento, con riferimento all'Area funzionale di appartenenza, è classificato a rischio alto dall'art. 5 del PTPC.

**PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITÀ TECNICA/AMMINISTRATIVA**

(INSERITO NELL' ATTO AI SENSI DELL' ART. 49 DEL D.LGS. N. 267/00)

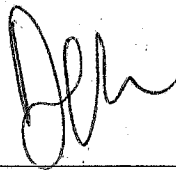
IL DIRETTORE  
Dott Emilio De Vita  
22/07/2015



**SI DICHIARA CHE L' ATTO NON COMPORTA RIFLESSI DIRETTI O INDIRETTI SULLA SITUAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELL' ENTE E PERTANTO NON È DOVUTO IL PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**

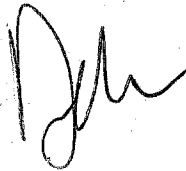
(INSERITO NELL' ATTO AI SENSI DELL' ART. 49 DEL D.LGS. 267/00 E DELL' ART. 11, COMMA 2, DEL REGOLAMENTO SUL SISTEMA DEI CONTROLLI INTERNI)

IL DIRETTORE  
Dott Emilio De Vita  
22/07/2015


**VISTO DEL DIRETTORE DEL SETTORE PARCO AGRICOLO SUD MILANO**

(INSERITO NELL' ATTO AI SENSI DELL' ART. 14 DEL TESTO UNIFICATO DEL REGOLAMENTO SULL' ORDINAMENTO DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI)

IL DIRETTORE  
Dott Emilio De Vita  
22/07/2015


**PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**  
(inserito nell'atto ai sensi dell' art. 49 del D.Lgs. n. 267/00) Favorevole Contrario

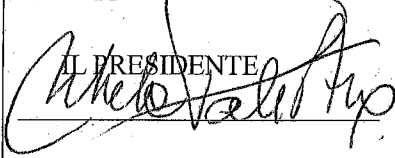
IL DIRETTORE AREA  
PROGRAMMAZIONE RISORSE FINANZIARIE

data

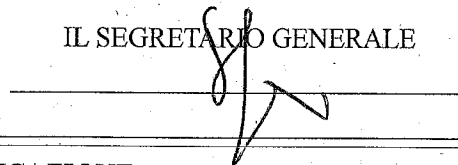
firma

letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE



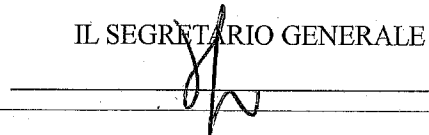
IL SEGRETARIO GENERALE


**PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale dà disposizione per la pubblicazione della presente deliberazione mediante inserimento nell'Albo Pretorio online della Città Metropolitana di Milano, ai sensi dell'art.32, co.1, L. 18/06/2009 n. 69.

Milano li 23/07/2015

IL SEGRETARIO GENERALE



Si attesta l'avvenuta pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio online della Città Metropolitana di Milano come disposto dall'art.32 L. n.69/2009.

Milano li \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

#### ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art.134 del D. Lgs. 267/2000.

per decorrenza dei termini di cui al 3° comma dell'art.134 del D. Lgs. n.267/2000.

Milano  
IL SEGRETARIO GENERALE

#### ESECUZIONE

La presente deliberazione viene trasmessa per la sua esecuzione a :

.....  
Milano li \_\_\_\_\_  
MILANO

IL DIRETTORE del PARCO AGRICOLO SUD  
e Parchi Metropolitan

**PROTOCOLLO DI INTESA TRA COMUNE DI MILANO, CITTA' METROPOLITANA DI MILANO, PARCO AGRICOLO SUD MILANO, E CASCINA GEROLA S.R.L. PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN MILANO VIA SANT'ARIALDO 91 DENOMINATO "CASCINA GEROLA".**

- **Comune di Milano**, con sede in Milano, ..... in persona di ....., giusta deliberazione di Giunta Comunale n. .... del ..... allegata sotto lettera "C" (di seguito anche "Comune")
- **Città Metropolitana di Milano**, con sede in Milano, ..... in persona di ....., giusta deliberazione ..... allegata sotto lettera "A" (di seguito anche "Città Metropolitana")
- **Parco Agricolo Sud Milano**, con sede in Milano, ..... in persona di ....., giusta deliberazione ..... allegata sotto lettera "B" (di seguito anche "Parco")
- **Cascina Gerola S.r.l.**, con sede in Milano, via Monte Generoso, 6/A, in persona dell'Amministratore Unico D.ssa Nadia Simionato, munita di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di cui in statuto, allegato sotto lettera "D".

**PREMESSO CHE**

- il compendio immobiliare sito in via Sant'Arialdo 91, denominato "Cascina Gerola", è costituito da stabili agricoli dismessi e relative aree esterne e di sedime, identificati catastalmente [al foglio 659 con i mappali 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 parte - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 parte e 49, e foglio 659 con i mappali 34 parte e 28 parte e al foglio 674 con il mappale 2 parte], costituenti un'area di intervento pari a complessivi mq. 14.884,14;
- i fabbricati rurali si presentano oggi in evidente stato di degrado conseguente alla dismissione dell'attività agricola avvenuta già all'inizio degli anni '80, che oggi permane esclusivamente per quanto riguarda i fondi circostanti;
- l'incuria e lo stato di abbandono degli edifici rurali hanno determinato uno stato di degrado ambientale e urbano dell'intero compendio immobiliare; peraltro, dal settembre 2011 lo stesso è stato interessato da vasta occupazione abusiva, terminata solamente con un'operazione di sgombero effettuata dalla Polizia Locale Comunale nel luglio 2014, alla quale è seguita un'onerosa attività di pulizia;
- il compendio "Cascina Gerola", di proprietà delle signore Pierobon Monica Claudia e Pierobon Manuela Mara, è stato oggetto, unitamente ad alcuni terreni circostanti, di due separati contratti preliminari di vendita con la società Cascina Gerola s.r.l., stipulati nella forma della scrittura privata autenticata per atto notaio Alfonso Colombo, in data 28.5.2014, n. rep. e racc. 159.499/27338 e n. rep. e racc. 159.500/27339, regolarmente registrati e trascritti;



– i sopracitati contratti preliminari hanno individuato il termine del 31.1.2015 per la stipula del rogito notarile di trasferimento della proprietà; successivamente detto termine è stato prorogato al 30.4.2015 con scrittura privata del 30.1.2015, registrata presso l’Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Milano n. 727 del 19.2.2015, nonché poi al 31.12.2015 con atto in fase di perfezionamento;

#### RILEVATO CHE

- gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti disciplinano l’ambito territoriale in oggetto come segue. Il compendio è sottoposto alla disciplina del **Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Agricolo Sud Milano** approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.7/818 del 3.8.2000, che nelle sue articolazioni include i mappali dell’area in oggetto nei “Territori agricoli e verde di cintura urbana – ambito dei Piani di Cintura Urbana” (PCU3 -Le Abbazie-) disciplinati dall’art. 26 delle N.d.A. del P.T.C. del Parco, nonché negli “Ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche” definite come “aree di transizione agricolo/naturalistico” di cui all’art. 32 delle N.d.A. del P.T.C. del Parco; detta disciplina è recepita all’art. 3.2.b delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, all’art. 10.2 e 10.3 del Piano dei Servizi e all’art. 19.3 del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.
- Le aree oggetto del presente Protocollo sono altresì disciplinate dal **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Milano** (approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n.93 del 17 dicembre 2013), negli “ambiti di rilevanza paesistica”, individuati fra gli “insediamenti rurali di interesse storico ed elementi del paesaggio agrario” (PTCP, art. 29), nonché nel “Sistema degli ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico”. Fermo restando che il medesimo PTCP dispone che la “disciplina delle aree destinate all’agricoltura è demandata ai piani delle regole comunali” (PTCP, N.d.A art. 61.1), gli indirizzi d’uso per gli ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico, ai sensi dell’articolo 61.2 delle N.d.A del PTCP, sono tra gli altri:
  - a) *Mantenere la compattezza e la continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo e riqualificare le restanti aree;*
  - b) *Migliorare i contesti territoriali periurbani e la qualità delle espansioni insediative in adiacenza e al contorno delle aree produttive agricole;*
  - c) *Migliorare la qualità paesistico-ambientale delle trasformazioni urbanistiche e delle espansioni edilizie, specie se integrate con una produzione agricola strategica effettivamente in atto;*
  - d) *Contenere le trasformazioni urbanistiche e le espansioni edilizie in conflitto con la produzione agricola e comportanti consumo di suolo, fatta salva la priorità dell’obiettivo indicato alla successiva lettera e);*
  - e) *Tutelare gli ambiti agricoli e i territori limitrofi dagli insediamenti abusivi e dagli utilizzi impropri o, comunque, da attività comportanti rischi di danneggiamento o d’impoverimento delle funzioni antropiche, agricole e dei valori paesaggistici o ambientali a ciò connessi; [...];*

- n) *Potenziare la fruibilità degli spazi rurali per usi sociali e culturali compatibili anche mediante l'individuazione di percorsi turistici culturali ed enogastronomici e l'attivazione di itinerari ciclopedonali o equestri;*
- o) *Utilizzare in via prioritaria, per le attività e gli usi ammessi, gli edifici esistenti e localizzare eventuali nuovi edifici in contiguità con quelli esistenti, nel rispetto della trama del tessuto agricolo storico. [...]*
- Le aree ricadono, inoltre, nell'ambito territoriale della località Chiaravalle dichiarata di notevole interesse pubblico con **Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1350 del 28.3.1984**;
  - Il **Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano**, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 22/05/2012, pubblicato sul BURL n. 47 del 21/11/2012 Serie Avvisi e Concorsi, comprende il compendio in esame in:
    - "Ambiti di Trasformazione Periurbana" (A.T.P.), di cui all'art. 3.2.b delle Norme di Attuazione del Documento di Piano;
    - I mappali 33, 34, 38, 41 e 42 del foglio 659 e il mappale 2 del foglio 674 risultano adiacenti alla Cintura verde (c.d. Filo Rosso- i raggi Ciclabili), prevista all'interno dei "Grandi progetti di interesse pubblico" di cui all'Allegato 4 del Documento di Piano;
    - Il compendio è, inoltre, interessato dalla "Rete ecologica e sistema del verde urbano e degli spazi aperti" tra gli "Elementi costitutivi della rete ecologica di livello provinciale (REP)" formati dalle "Zone periurbane su cui attivare il consolidamento ecologico" (art. 6.6.b.iv delle N.d.A. del PdS).
    - L'ambito è disciplinato dagli artt. 136.1.c. e 142.1.f. del D.Lgs 42/2004 e ad esso, il vigente Piano delle Regole, attribuisce una sensibilità paesaggistica alta. L'intera area rientra nella classe di fattibilità geologica - Classe F3bF3c - fattibilità con consistenti limitazioni - art. 20.6.B delle N.d.A. del PdR), nonché nella fascia di rispetto cimiteriale di Chiaravalle.
    - L'intera area è interessata dalla bassa soggiacenza della falda (<5m) ed infine i mappali 40, 41 e 42 sono attraversati dagli elettrodotti 132 KV Enel Terna - Legge n. 36/2001. DPCM 08/07 /2003 e DM 29/05/2008.
    - L'area risulta, infine, interessata dal Reticolo Idrico Minore, in particolare dal fontanile Porchera Tecchione, dal cavo Del Bosco e dal cavo Annoni Melzi, per il quale vigono le relative fasce di rispetto pari a 10 metri;
  - la riqualificazione di Cascina Gerola, peraltro, è coerente con gli obiettivi e le azioni dell'**Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST) "Milano Metropoli Rurale"**, la cui sottoscrizione tra Comune di Milano, Provincia di Milano, Regione Lombardia e i distretti agricoli dell'area metropolitana si è conclusa lo scorso 15 gennaio 2015.

#### CONSIDERATO CHE

- Cascina Gerola s.r.l. in data 28.4.2015 ha presentato agli atti del Comune di Milano (P.G. n. 242453/2015) un'ipotesi di intervento di riqualificazione della Cascina Gerola, allegando la seguente documentazione:

- Rel. 001: Inquadramento urbanistico;
  - Rel. 002: Analisi storica – Stato preesistente / stato attuale;
  - Rel. 003: Stato di progetto;
  - Rel. 004: Allegati;
  - Tavola URB.00.01: Planivolumetrico di progetto;
  - Tavola URB. 00.02: Intervento sull'elettrodotto.
- L'ipotesi proposta prevede la riqualificazione edilizia e paesaggistica del complesso immobiliare nel rispetto di tutti i vincoli presenti sulla porzione di territorio interessata dall'intervento. L'intervento, pertanto, prevede il recupero edilizio dei soli fabbricati preesistenti, senza prevedere ulteriore trasformazione edilizia delle parti di proprietà che non siano state già occupate da preesistenze costruite, con l'obiettivo di valorizzare il carattere originario del complesso rurale e la ricostruzione e il mantenimento, per le porzioni ancora esistenti, della composizione distributiva e volumetrica con conseguente trasformazione funzionale degli immobili, nel rispetto filologico delle sagome e degli apparati architettonici preesistenti;
- la proposta prevede la riconversione ad uso residenziale del complesso rurale, per un totale di circa mq. 4.992 di s.l.p., desumibile dalla ricostruzione su base della cartografia storica e dei catastali, utilizzando il modello del "cohousing", sia per quanto riguarda la quota di c.d. edilizia libera sia per quanto riguarda la quota che rappresenta una tipologia di servizio generale riconosciuta dal catalogo della ricognizione dell'offerta dei servizi allegato al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio di Milano. All'interno della quantità complessiva di s.l.p. più sopra individuata deve essere prevista una quota di Edilizia Residenziale Sociale pari ad almeno il 21% del totale;
- l'intervento comporterà, a carico del soggetto attuatore anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, inoltre:
- a. la cessione di un'area di mq. 2.200 per la sua piantumazione e inclusione nel Parco della Vettabbia;
  - b. la creazione di un Punto Parco, per fornire informazioni e promozione delle attività del Parco Agricolo Sud Milano;
  - c. la creazione di alcuni collegamenti ciclo-pedonali con il Parco della Vettabbia, Chiaravalle e il Cimitero di Chiaravalle;
  - d. lo spostamento della linea elettrica di media tensione (già concordato con Terna S.p.A.) e la realizzazione dei sottoservizi;
  - e. l'approvvigionamento energetico mediante utilizzo di acque reflue del depuratore di Nosedo per impianti di riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria;
  - f. l'integrazione della riqualificazione di Cascina Gerola con una componente di riattivazione agricola prevedendosi la creazione di frutteti e orti, su una superficie di 7140 mq., corredata dallo svolgimento di attività didattiche. Saranno destinati a tale componente progettuale alcuni terreni circostanti, dove sarà recuperata una tettoia preesistente, prevedendosi anche il convenzionamento di un ulteriore ettaro sito alla confluenza di via Sant'Arialdo con via Vaiano Valle.

**CONSIDERATO INOLTRE CHE**

- Cascina Gerola, pur inserito in un ambito territoriale di notevole valenza paesistica, è a forte rischio di degrado fisico e sociale. È quindi necessario avviare il processo di riqualificazione del complesso immobiliare in oggetto, partendo da un recupero delle funzioni residenziali preesistenti nel medesimo complesso, che saranno estese ai restanti corpi di fabbrica, che da decenni hanno perso la loro destinazione produttiva;
- l'ipotesi progettuale proposta dalla società Cascina Gerola s.r.l. persegue l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare il carattere rurale originario dell'ambito territoriale di riferimento coniugando i seguenti aspetti dell'inserimento nel paesaggio: la coerenza vegetazionale con il contesto naturale e la coerenza materica e dimensionale dei manufatti architettonici;
- sulla base dell'ipotesi presentata da Cascina Gerola s.r.l., è inoltre interesse degli Enti coinvolti che il complesso immobiliare rimanga permeabile alle aree circostanti, così da costituire parte integrante del tessuto di riqualificazione paesistica che si sta sviluppando attorno al Parco della Vettabbia. A tale scopo, peraltro, alcune aree saranno direttamente cedute per essere integrate in tale Parco, mentre altre saranno convenzionate per i loro usi (Punto Parco e progetto di riattivazione agricola dei terreni circostanti con un fabbricato/tettoia oggi dismesso) o destinate a collegamenti ciclopedonali;
- l'intervento complessivo, sia rispetto alla riqualificazione dell'area e al recupero dallo stato di abbandono e degrado, nonché per le opere di interesse pubblico e generale da realizzare, oltre che rispetto al mantenimento e valorizzazione dell'attività agricola per le aree non interessate dal nucleo rurale e dalle sue strette pertinenze, appare, pertanto, conforme con gli indirizzi per gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, di cui all'articolo 61 delle NdA del PTCP, sopra citati;
- in sede di attuazione l'ipotesi progettuale allegata dall'Operatore dovrà svilupparsi conformemente con i limiti urbanistici e paesistici sopra citati;
- in ogni caso, le opere edilizie previste, che prevedono il recupero dei fabbricati storici, senza creazioni di nuovi volumi, ricadono nella previsione dell'articolo 62 della Legge Regionale n. 12/2005 (Interventi regolati dal piano di governo del territorio), ai sensi del quale gli *“interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del presente titolo [Titolo III - Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura] e sono regolati dalle previsioni del PGT. Per tali interventi è possibile inoltrare al comune la denuncia di inizio attività”*;
- ricorre, peraltro, la previsione di cui all'articolo 26.5 del PTC del Parco Sud, ai sensi del quale in *“pendenza delle procedure di approvazione dei piani di cintura urbana è rimessa agli strumenti urbanistici comunali la disciplina di dettaglio delle trasformazioni d'uso di edifici rurali che siano già dismessi dall'uso agricolo e non siano assoggettati alle disposizioni di cui agli artt. 38, 39, 40”*; gli edifici del compendio rientrano nella tipologia rurale, per la quale sono consentiti interventi edilizi diretti che

prevedano l'utilizzo del volume fisico esistente con mantenimento delle caratteristiche originarie degli edifici stessi, ai sensi del combinato disposto dell'art. 15.5 della Nda del Piano delle Regole e dell'art. 4.3 delle Nda del Documento di Piano;

– ai sensi dell'articolo 15 della legge 241/1990 (Accordi fra pubbliche amministrazioni), *“1. Anche al di fuori delle ipotesi previste dall'articolo 14, le amministrazioni pubbliche possono sempre concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune”*. La definizione di un protocollo di intesa appare utile al fine di assicurare che l'intervento di recupero di Cascina Gerola possa efficacemente valorizzare il carattere originario del complesso rurale e la ricostruzione e il mantenimento, per le porzioni ancora esistenti, della composizione distributiva e volumetrica con conseguente trasformazione funzionale degli immobili;

\*\*\*

### **TUTTO CIO' PREMESSO, RILEVATO E CONSIDERATO**

le Parti convengono quanto segue:

#### **ARTICOLO 1**

Le premesse e gli allegati, che le Parti dichiarano di conoscere e condividere, sono parte integrante e sostanziale del presente protocollo d'intesa.

#### **ARTICOLO 2**

1. Cascina Gerola S.r.l. si impegna a riqualificare il complesso immobiliare denominato “Cascina Gerola” mediante l'attuazione dell'intervento di riqualificazione richiamato in premessa.
2. Il recupero degli edifici componenti il nucleo storico della Cascina avverrà con l'insediamento di funzioni residenziali dotate di servizi condivisi (co-housing), per un totale di circa mq. 4.992 di s.l.p., desumibile dalla ricostruzione su base della cartografia storica e dei catastali, all'interno dei quali dovrà essere prevista una quota di Edilizia Residenziale Sociale pari ad almeno il 21% del totale.
3. Al fine di garantire il corretto inserimento paesistico dell'intervento di recupero Cascina Gerola S.r.l. si impegna ad eseguire a proprio carico i seguenti interventi di interesse pubblico e di valore ambientale, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, per gli interventi su aree cedute o già di proprietà comunale:
  - a. la cessione di un'area di mq. 2.200 per la sua piantumazione e inclusione nel Parco della Vettabbia;
  - b. la creazione di un Punto Parco, per fornire informazioni e promozione delle attività del Parco Agricolo Sud Milano;
  - c. la creazione di alcuni collegamenti ciclo-pedonali con il Parco della Vettabbia, Chiaravalle e il Cimitero di Chiaravalle;

- d. lo spostamento della linea elettrica di media tensione (già concordato con Terna S.p.A.) e la realizzazione dei sottoservizi;
- e. l'approvvigionamento energetico mediante utilizzo di acque reflue del depuratore di Nosedo per impianti di riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria;
- f. l'integrazione della riqualificazione di Cascina Gerola con una componente di riattivazione agricola, prevedendosi la creazione di frutteti e orti su una superficie di 7.140 mq., corredata dallo svolgimento di attività didattiche. Saranno destinati a tale componente progettuale alcuni terreni circostanti, dove sarà recuperata una tettoia preesistente, prevedendosi anche il convenzionamento di un ulteriore ettaro sito alla confluenza di via Sant'Arialdo con via Vaiano Valle;
4. Cascina Gerola S.r.l. si impegna ad avviare entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente protocollo il procedimento per l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, licenze, nulla osta, permessi o atti di assenso comunque denominati da qualsiasi Ente competente volti all'attuazione del citato intervento di riqualificazione. In sede attuativa l'ipotesi progettuale proposta da Cascina Gerola S.r.l. potrà essere modificata, anche nelle superfici insediabili purchè in diminuzione, d'accordo con gli Enti pubblici competenti, anche alla luce dei vincoli urbanistici e paesistici fin d'ora citati in premessa, nonché delle esigenze, che dovessero emergere in sede istruttoria.
5. Fatti salvi gli ulteriori aspetti autorizzativi, l'intervento di riqualificazione potrà essere realizzato con titolo convenzionato.
6. Cascina Gerola S.r.l. si impegna a completare l'intervento di riqualificazione entro 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione del presente protocollo d'intesa.

### ARTICOLO 3

Comune, Città Metropolitana e Parco, per le considerazioni indicate in premessa, rilevano l'interesse pubblico sotteso all'attuazione dell'intervento di riqualificazione di Cascina Gerola, sicché si impegnano a collaborare nelle fasi istruttorie, autorizzative e attuative dell'intervento proposto.

\*\*\*

Milano, il giorno .....

Comune di Milano .....

Città Metropolitana di Milano.....

Parco Agricolo Sud Milano .....

Cascina Gerola S.r.l. ....