

Scuderie de Montel. Milano

Via Fetonte. Milano

L'area delle **Scuderie de Montel** è un sito strategico situato a ovest di Milano, accanto allo stadio di San Siro. Dista meno di 1 km dalla più vicina stazione della linea metropolitana M5, ed è ben collegato ad aree di recente riqualificazione urbana, quali Portello e CityLife e Porta Nuova.

La zona di San Siro è situata in prossimità di alcuni tra i più importanti parchi periurbani della città. È caratterizzata da un'alta concentrazione di aree verdi, strutture sportive e di svago, tra i quali lo Stadio, il Lido e l'Ippodromo e destinate, soprattutto nella stagione estiva, ad ospitare eventi musicali e di intrattenimento.

Scuderie De Montel è un sito di interesse storico, parzialmente occupato da edifici affacciati su un cortile, utilizzati in origine per l'addestramento dei cavalli e per le competizioni equestri. Le Scuderie sono

un'importante esempio di stile Liberty dell'inizio del XX secolo, con dettagli artistici e stilistici ancora riconoscibili, nonostante il notevole stato di degrado.

Le soluzioni progettuali dovranno tenere in considerazione che il complesso è vincolato e che qualsiasi intervento sarà sottoposto ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Il sito offre grandi opportunità poiché si trova al centro di strategiche trasformazioni urbane di rilievo, quali i progetti di rigenerazione dell'area intorno allo stadio e l'ex caserma di Piazza d'Armi. Lo sport, l'intrattenimento e il verde risultano essere temi prevalenti della zona e le proposte dovranno tenere in considerazione tali aspetti nelle previsioni future per lo sviluppo del sito.



Programma atteso:

Il ripristino degli edifici esistenti, finalizzato al recupero della memoria storica del sito, è obbligatorio in relazione al vincolo. Oltre allo sviluppo di servizi pubblici qualificati, che creino sinergie con spazi verdi, impianti di intrattenimento e sportivi esistenti, il Comune valuterà proposte che prevedano l'inserimento di funzioni urbane per usi privati.

Proprietario:

Comune di Milano.

Area del lotto:

Circa 16.257 mq, inclusi due edifici di circa 3.000 mq (stima).

Tipologia di trasferimento di proprietà prevista:

Il sito sarà oggetto di vendita con un prezzo minimo fissato dalla proprietà. Il sito non possiede diritti edificatori, tuttavia, in funzione della proposta, questi potranno essere acquistati dal proponente facendone richiesta al Comune di Milano, previa approvazione di specifica procedura amministrativa.

Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

Il sito è ubicato in una delle aree più verdi e meno densamente popolate (3.650 abitanti/km²) della città. Si caratterizza per un'alta concentrazione di parchi, edifici residenziali (71%) e servizi pubblici, dedicati in particolare allo sport, con strutture calcistiche ed equestri.

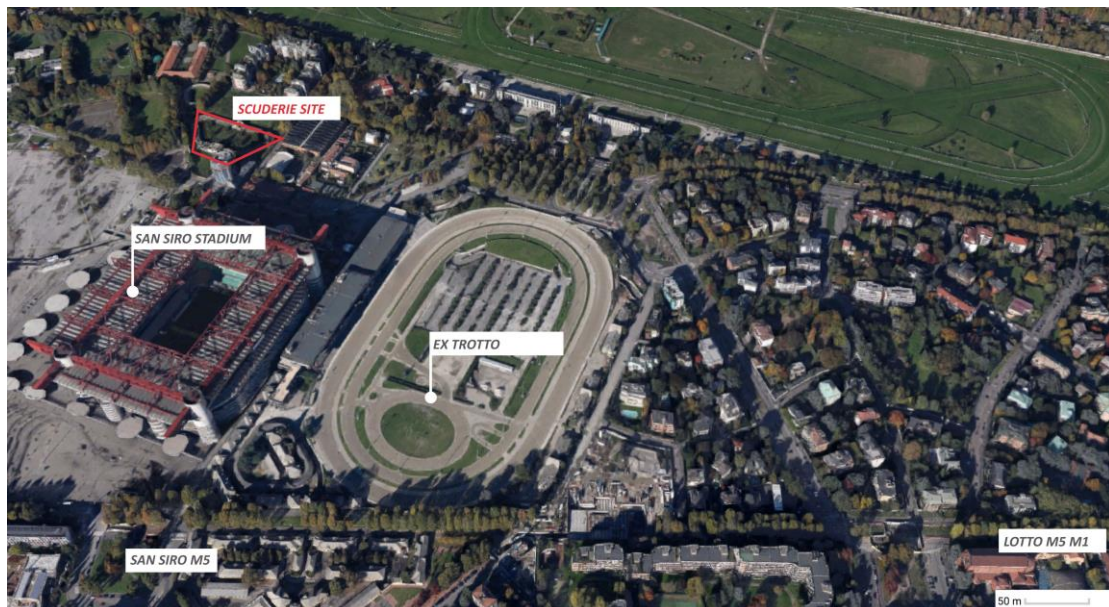
Si trova in prossimità di parchi pubblici periurbani con importanti funzioni ricreative, quali il [Bosco in Città](#) (1.100.000 mq di boschi, radure, sentieri, corsi d'acqua e giardini urbani), il [Parco delle Cave](#) (1.350.000 mq di spazi verdi, con terreni coltivati, laghetti, sentieri) e il Parco di Trenno (con prevalenti strutture sportive).

Attraverso la linea metropolitana M5, il sito è ben collegato a uno dei principali progetti di rigenerazione urbana di Milano, il recente intervento di [CityLife](#): uno sviluppo con attività residenziali, commerciali e direzionali, che

prevede la realizzazione della zona pedonale più estesa di Milano.

L'area delle Scuderie de Montel è caratterizzata da buona accessibilità con i mezzi di trasporto pubblico. Si trova a meno di 1 km dalla stazione della metropolitana di San Siro (linea M5) e, in circa 25 minuti, è possibile raggiungere sia gli snodi di trasporto principali della città (stazioni ferroviarie Porta Garibaldi e Cadorna) che il centro (Duomo), grazie all'interscambio con la linea metropolitana M1 presso la stazione di Lotto. Il sito è inoltre raggiungibile con il trasporto pubblico di superficie.

L'accessibilità con i mezzi di trasporto privati è garantita dalla prossimità con la circonvallazione e l'accesso alla tangenziale (a circa 5 km), che rende il sito raggiungibile in soli 35 minuti dall'aeroporto di Malpensa.



► Norme e disposizioni di pianificazione specifiche relative allo sviluppo del sito

Per quanto riguarda le regole urbanistiche, il [Piano di Governo del territorio](#) (PGT) attualmente prevede che l'area sia destinata a verde urbano ("Pertinenza Indiretta" - Verde urbano di nuova previsione), tranne che per una piccola porzione a sud classificata come Ambito dal Disegno Urbano Riconoscibile (ADR).

Tuttavia, attraverso una procedura amministrativa specifica, il Comune sarà in grado di adottare regole diverse che prevedano le seguenti disposizioni:

- nuovi interventi destinati all'inserimento di funzioni d'interesse pubblico generale; e/o
- nuovi interventi destinati all'inserimento di funzioni urbane attraverso l'acquisto di diritti edificatori, eventualmente dal Comune di Milano, fino all'indice di utilizzazione territoriale (Ut) 1 mq/mq, con il recupero della volumetria esistente (l'area non ha potenziale edificatorio);

Considerato il valore storico e architettonico dell'area il complesso è vincolato, ai sensi del Decreto Ministeriale 42/2004, che prevede che gli immobili di interesse storico, a meno di autorizzazione del Ministero (MiBACT), non possano essere demoliti. L'avvio di qualunque intervento edilizio o lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata a preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza. L'autorizzazione viene resa sul progetto e potrà prevedere eventuali prescrizioni.

Le funzioni incluse nel "[Catalogo dei Servizi](#)" del PGT di Milano non saranno computate come parte dell'indice di utilizzazione territoriale massimo.

Sono dovute dotazioni territoriali per servizi nella misura prevista dall'art. 9 delle [NdA del Piano dei Servizi](#). La norma prevede la possibilità di monetizzare la dotazione richiesta di aree per servizi, sulla base di parametri economici al mq fissati dal Comune di Milano. Le proposte dovranno attenersi alle norme del [Regolamento Edilizio](#) del Comune di Milano e, relativamente alle distanze dai fabbricati esistenti, all'art. 9 del Decreto Ministeriale n.1444/68. La slp dovrà essere calcolata secondo quanto disposto dall'art.4, comma 6, delle [NdA del PdR](#).

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia, sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi. Non è previsto il pagamento del contributo di costruzione e della monetizzazione per la realizzazione di servizi d'interesse pubblico. È consentito realizzare opere di urbanizzazione a scapito degli oneri.

Per ogni 10 mc di volume costruito è richiesto 1 mq di parcheggi pertinenziali (legge 122/89).

Secondo quanto previsto dal PGT, l'attuazione degli interventi sarà possibile attraverso:

- modalità diretta convenzionata - Permesso di Costruire Convenzionato - se la proposta prevede solo l'inserimento di servizi d'interesse pubblico, indipendentemente dalla volumetria costruita.
- modalità diretta convenzionata - Permesso di Costruire Convenzionato - se la proposta prevede l'inserimento di diritti edificatori attraverso il solo recupero dell'edificio esistente, con inserimento di diritti edificatori perequati, o fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) 0,35 mq/mq attraverso l'utilizzo di diritti perequati;
- Piano attuativo (area d'intervento > 15.000 mq) se la proposta prevede l'inserimento di diritti edificatori eccedenti l'indice Ut 0,35 mq/mq o eccedenti il recupero dell'edificio esistente con inserimento di diritti perequati.

Il prezzo minimo di vendita è pari a 1.183.500 €. Inoltre, le proposte possono prendere in considerazione l'acquisto di diritti edificatori dal Comune di Milano, come parte aggiuntiva dell'offerta economica. Il Comune di Milano si riserva di verificare la congruità dell'offerta economica del progetto vincitore, prima di procedere alla vendita.

I valori di riferimento per i diritti edificatori, tutti i documenti citati nel testo e un elenco di verifiche urbanistiche e edilizie da produrre per la presentazione delle proposte finali sono disponibili all'interno della Data Room.

Problematiche climatiche o ambientali specifiche relative allo sviluppo del sito

Oltre alle problematiche ambientali che riguardano l'intera città, quali la concentrazione di inquinanti nell'aria (specialmente durante la stagione invernale) o le ondate di calore (durante l'estate), non ci sono rischi ambientali o climatici specifici che interessano il sito.

Si richiede un'efficace integrazione nel contesto urbano in termini ambientali e funzionali. Sarà necessario considerare la vicinanza del sito a importanti parchi naturali e verificare come collegarlo ai corridoi ecologici.

La sfida principale per le proposte sarà fornire un'opportunità di riqualificazione per un

complesso di grande importanza storica, che al momento versa in stato di abbandono. Le proposte di riqualificazione dovranno rispettare la memoria storica degli edifici e, al tempo stesso, introdurre nell'area rilevanti funzioni di pubblico interesse.

Non sono state effettuate indagini strutturali.

Riguardo lo stato dei suoli, all'interno della Data Room sono disponibili i risultati delle indagini preliminari ambientali effettuate nell'estate del 2018 a cura del Comune di Milano. I costi delle eventuali bonifiche necessarie in relazione alle funzioni da insediare, saranno in ogni caso a carico del soggetto vincitore del bando.

