



Allegato al Decreto Sindacale n. 58/2021 del 9/03/2021 prot. 40435 fasc. 7.6\2020\5, di approvazione della Candidatura di Città Metropolitana di Milano

CO4regeneration

Collaborare tra generazioni, COabitare nei quartieri metropolitani, COstruire COmunità per la rigenerazione dei territori

PROPOSTA A

Zone omogenee: Alto Milanese	Comuni interessati: Legnano Parabiago Rescaldina
---------------------------------	---

Elaborato	RELAZIONE GENERALE PROPOSTA
-----------	-----------------------------

Indice

1. Strategia complessiva delle tre proposte di Città Metropolitana di Milano per il Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare	2
1.1 Una logica di rete per la rigenerazione urbana finalizzata alla qualità dell'abitare	2
1.2 Il ruolo di Città Metropolitana di Milano e le esperienze già in atto sul campo	2
1.3 Proposte intersettoriali per la riqualificazione di edifici ed aree urbane sul territorio nel disegno del Piano Strategico Metropolitano	3
1.4 Una strategia per il miglioramento della qualità dell'abitare in coerenza con le politiche regionali lombarde	5
2. Tipologia e caratteristiche della proposta	9
2.1 Ambito della proposta, principali linee d'azione perseguite e concept	9
Condizioni socio-demografiche dell'ambito della proposta	10
Condizioni territoriali dell'ambito della proposta	11
Concept della proposta	13
2.2 Interventi e misure di supporto previste dalla proposta	14
3. Costo complessivo della proposta	18
4. Risultati attesi	18

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare
Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

1. Strategia complessiva delle tre proposte di Città Metropolitana di Milano per il Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare

1.1 Una logica di rete per la rigenerazione urbana finalizzata alla qualità dell'abitare

La strategia complessiva di Città metropolitana di Milano, a partire dalla candidatura al Bando Periferie 2016 con il progetto “Welfare metropolitano e rigenerazione urbana”, si fonda su una logica di rete quale dispositivo di pianificazione aperta all’aggregarsi di diversi comuni e di differenti attori sul territorio. In coerenza con questa impostazione, Città metropolitana promuove la collaborazione con le amministrazioni locali disposte ad avviare progetti condivisi sui propri territori, e incentiva l’attivazione di nuove interazioni tra comuni in grado di lavorare su obiettivi strategici di scala sovracomunale.

La proposta di seguito presentata si inserisce in questa cornice, e viene interpretata come occasione di sperimentazione o di rafforzamento della capacità di più amministrazioni di governare insieme ridefinendo geografie d’azione in base a specifici temi di progetto.

La qualità dell’abitare rappresenta un tema cardine del programma di rigenerazione urbana intrapreso da Città metropolitana insieme ad alcune aggregazioni di soggetti istituzionali e territoriali, e ne costituisce ulteriore sviluppo. In particolare, il **Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare** integra e declina il disegno di welfare metropolitano individuando nella funzione abitativa il perno di un’infrastruttura territoriale e sociale volta a sostenere e incrementare l’inclusione delle popolazioni presenti.

Il complessivo disegno di rigenerazione urbana in cui si inserisce la funzione abitativa, interseca inoltre due questioni fondamentali di governo del territorio, nella direzione di un più generale progetto di cura del territorio stesso.

La prima questione è strettamente connessa al ruolo che le città metropolitane, e in particolare quella di Milano, sono chiamate ad assumere nel governo delle aree urbane del Paese. La scala alla quale occorre affrontare i grandi temi dello sviluppo e della valorizzazione del territorio, e la complementarietà delle funzioni che lo scenario della rigenerazione urbana richiama, aprono la questione della costruzione di reti quale condizione a fondamento di una progettualità che investa soggetti, contesti ambientali e sociali, livelli amministrativi diversi attivandoli in modo interdipendente entro una visione strategica.

La seconda questione riguarda il tema della periferia interpretato come occasione di rilancio per l’intero territorio metropolitano: i luoghi da valorizzare, individuati attraverso un dialogo serrato tra i Comuni, portatori della dimensione locale dei problemi, e la Città metropolitana, impegnata a definire il suo orizzonte strategico, costituiscono i perni di una progettualità che ambisce a cogliere i problemi emergenti e le potenzialità presenti in ciascun ambito territoriale trasformandoli in prospettive di lavoro di medio periodo.

1.2 Il ruolo di Città Metropolitana di Milano e le esperienze già in atto sul campo

Indirizzando le amministrazioni locali verso progetti pertinenti con gli obiettivi della rigenerazione urbana e territoriale attraverso una nuova idea di welfare, Città metropolitana di Milano si candida a rappresentare il soggetto di riferimento per l’attivazione di più ampi programmi di riconversione, gestione e messa in rete di spazi rivolti all’accoglienza, alla cultura e alla coesione sociale. In questa prospettiva, le aree periferiche del territorio metropolitano diventano il campo di azioni trasversali ai tradizionali confini amministrativi, in cui mobilitare attori e comunità molteplici per la

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare

Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

riconquista di spazi e l'organizzazione di servizi che, combinando residenza, spazi culturali, attività di inclusione sociale e altre funzioni di rilevanza sovra-locale, sappiano costituire nuove centralità per il territorio metropolitano.

In questo quadro, due linee di azione stanno guidando il lavoro della Direzione Welfare Metropolitano e Rigenerazione Urbana e lo sviluppo del progetto Re.Mix-VALO.RI del Piano Strategico di CMM. Da un lato la “messa a terra” di nuovi interventi che si innestino sull'esperienza acquisita con il Bando Periferie e coinvolgano ulteriori territori e reti di attori; dall'altro, l'approfondimento degli strumenti di intervento, dal sistema di raccolta e gestione della base informativa sulla rigenerazione alla definizione del fondo di perequazione e delle forme di PPP.

Con questa finalità, Città metropolitana di Milano ha avviato la costruzione di un “incubatore metropolitano per la rigenerazione territoriale”, una piattaforma di incontro tra progetti e opportunità di finanziamento, dispositivo di ricognizione, promozione e supporto delle progettualità locali, da condividere con i Comuni e con tutti gli altri attori del contesto.

La realizzazione di tale incubatore costituisce una delle linee di sviluppo del progetto WMRU, che Città metropolitana di Milano ha prospettato fin dalla definizione della candidatura al Bando Periferie. Nell'innescare “una progettualità condotta in rete tra più soggetti presenti sul territorio”, si perseguiva un metodo di lavoro che avrebbe contribuito a individuare nuovi modelli di governance, esportabili in altri contesti, tali da permettere di affrontare le politiche di rigenerazione urbana non più in modo occasionale, ma con un'impostazione progettuale complessa che sappia produrre sinergie fra diverse azioni, ambiti di intervento, strumenti, nonché risorse attivabili sul territorio.

La costruzione dell'incubatore di progetti deriva da un lavoro di ricognizione territoriale finalizzato a individuare le potenziali trasformabilità di spazi degradati presenti nel territorio metropolitano. L'approccio alla rigenerazione adottato spinge a leggere la trasformabilità non solo in termini spaziali, bensì come una sequenza di atti, entro contesti urbani diversi, che devono essere gestiti da una pluralità di attori, mettendo in rete interventi e processi su parti di territorio che subiscono degrado a seguito di una varietà di fenomeni.

Si tratta dunque di lavorare insieme ai Comuni al fine di individuare, dall'interno dei diversi territori, le potenzialità di trasformazione intese in questa prospettiva, sviluppando attraverso il dispositivo della “mappatura delle progettualità” l'obiettivo di “intercettare e far convergere le ‘buone pratiche’ e le relazioni fra diversi soggetti entro una regia unitaria (...) nella prospettiva di lavorare in modo strutturale sul coordinamento delle partnership pubblico/privato per i futuri progetti di rigenerazione dei suoi territori” (Città metropolitana di Milano, 2016).

Questo lavoro implica di costruire, anche nel rapporto tra Città metropolitana e i suoi Comuni, attraverso e insieme alla ricognizione delle progettualità locali, una cultura della rigenerazione urbana entro un disegno di welfare metropolitano che sappia riconoscere nelle opportunità di interventi puntuali, minuti, replicabili, una logica incrementale tale da indicare – sullo spazio pubblico ma anche sulla dimensione sociale, economica, culturale – traiettorie possibili di rigenerazione.

1.3 Proposte intersettoriali per la riqualificazione di edifici ed aree urbane sul territorio nel disegno del Piano Strategico Metropolitano

La legge 56/2014, riconosce alle Città Metropolitane funzioni fondamentali in materia di coordinamento della pianificazione territoriale e di tutela e valorizzazione dell'ambiente (art. 85, lett. b). Questo ruolo di coordinamento si traduce nella cura degli aspetti strategici dello sviluppo del territorio e nella gestione dei servizi alla scala vasta. Il Piano Strategico Metropolitano (PSM)

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare

Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

della Città Metropolitana di Milano contiene e condivide gli obiettivi prioritari dell'Ente in tema di pianificazione e governance territoriale. La CM di Milano ha definito all'interno di questo strumento sei "ambiti di policy" attraverso cui si materializzano i progetti e le azioni concrete nel territorio metropolitano - che troveranno articolazione puntuale nel Piano Territoriale Metropolitano - e che seguono una serie di indirizzi. Uno di questi ambiti racchiude la pianificazione territoriale, il welfare metropolitano e la rigenerazione urbana. Dentro di esso, trovano spazio tutte le iniziative volte al recupero e alla riqualificazione degli spazi urbani consolidati, quando ad essi si associano azioni di riattivazione economica, animazione sociale e culturale degli ambiti più fragili e degradati. Infatti, insieme al governo delle grandi trasformazioni urbane, gli indirizzi del PSM prevedono:

- Incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e territoriale nell'ottica della limitazione del consumo di suolo. Tali processi possono prevedere anche nuove forme e strumenti, comprese la perequazione/compensazione territoriale, l'innovazione tecnologica, componentistica, organizzativa e finanziaria;
- Valorizzazione dei beni pubblici, a partire dal patrimonio dell'Ente, per realizzare progetti che sappiano interpretare la spinta all'innovazione economica, culturale e sociale, che si declinino secondo le vocazioni specifiche dei territori interessati e che producano benefici per la comunità, specie in termini di innovazione e di inclusione;
- Innesco di processi di riqualificazione di spazi sottoutilizzati ed abbandonati per rispondere alla domanda abitativa di fasce deboli della popolazione e alla necessità di luoghi per attività culturali e aggregative per l'inclusione sociale e per dare spazio a nuove forme di lavoro e imprenditoria;
- Supporto alla costruzione di reti intercomunali per la gestione di servizi per l'accoglienza, la collaborazione fra generazioni, la costruzione di comunità locali coese e capaci di vedere la diversità come una ricchezza e fonte di prosperità.

Tali indirizzi sono stati sviluppati all'interno della presente proposta, adattandoli all'evoluzione delle condizioni di contesto, con riferimento sia al rinnovato quadro normativo e programmatico nazionale e regionale. Il "Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza" infatti sottolinea fra le riflessioni generali sugli effetti dell'emergenza pandemica, l'urgenza e la necessità di veicolare un percorso di rilancio dell'economia e di supporto ai servizi socio-assistenziali, alla disabilità ed alla marginalità attraverso interventi di rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione alle periferie. Lo scenario che si va delineando, superata la fase delle priorità sanitarie, pone al centro della pianificazione strategica metropolitana gli impatti della crisi sull'economia (con un particolare accento sul settore delle costruzioni e dei servizi urbani) e sembra confermare la valenza della strategia della rigenerazione territoriale della CM di Milano, che si caratterizza per intersettorialità, multidimensionalità e multiattorialità e prende corpo nelle proposte, sinergiche ed integrate, presentate dall'Ente all'interno del Programma ed illustrate nelle sezioni successive. Queste prendono le mosse all'interno del contesto strategico del PSM e sono state sviluppate attraverso la collaborazione dei comuni metropolitani interessati e la Direzione di progetto Welfare Metropolitano e Rigenerazione Territoriale grazie all'attività del suo incubatore metropolitano per la rigenerazione urbana e territoriale, deputato a supportare gli enti locali nella loro azione e a costruire programmi di rigenerazione degli ambiti più fragili della città metropolitana, in coerenza con gli obiettivi del Piano Strategico Metropolitano e caratterizzate da valenza sovra-comunale.

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare
Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

1.4 Una strategia per il miglioramento della qualità dell'abitare in coerenza con le politiche regionali lombarde

La strategia elaborata dalla CM di Milano nell'ambito della partecipazione al Programma si iscrive dentro la programmazione regionale lombarda che sin dal 2016, e con maggior impulso nel 2018, si è orientata al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblico e sociale.

A partire da una serie di risorse di derivazione nazionale e regionale, l'assessorato alle politiche sociali, abitative e disabilità della RL ha dato l'avvio ad una serie di provvedimenti che mostrano un chiaro perimetro d'azione entro cui le azioni dei soggetti pubblici e privati dovrebbero muoversi. Nella d.g.r. XI/986 del 2018, con oggetto linee di indirizzo per la definizione dei programmi regionali di intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione ed alla rigenerazione del patrimonio residenziale, la Regione Lombardia ha ricostruito il quadro recente delle policy in questo settore.

A partire dal provvedimento programmatico regionale collegato al Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 3 ottobre 2018, pubblicato nella G.U. n. 277 del 28 novembre 2018, che ripartisce tra le regioni risorse per programmi regionali di intervento finalizzati al recupero ed alla razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e delle ALER.

Insieme a questo, si evidenzia il ruolo dell'attuazione dell'Accordo di Programma tra Regione Lombardia e Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, promosso nel marzo del 2017 (DGR 27 marzo 2017, n. 6393) entro cui si definivano tre programmi di intervento orientati al miglioramento della qualità del patrimonio residenziale pubblico e sociale.

Infine, si ricorda all'interno della d.g.r anche il ruolo delle azioni collegate alle ricadute nel territorio lombardo delle risorse legate alla Delibera CIPE 22 dicembre 2017, n. 127, che stanziava per le regioni di 250 milioni di euro, destinati alla realizzazione di programmi integrati di edilizia residenziale sociale (sovvenzionata e agevolata).

Attraverso strumenti attuativi di programmazione, la Regione ha previsto di stimolare la realizzazione di una serie di azioni e programmi regionali di intervento prevedono misure da realizzare anche attraverso il ricorso a strumenti finanziari immobiliari innovativi in partenariato pubblico/privato, aventi ad oggetto, rispettivamente:

- 1) il recupero e la rigenerazione integrata di quartieri di edilizia residenziale pubblica, ora servizi abitativi pubblici, localizzati in comuni classificati a fabbisogno abitativo acuto ai sensi della programmazione regionale;
- 2) la riqualificazione ed il recupero di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e non utilizzate per carenze manutentive (c.d. sfitti), localizzate nei comuni lombardi;
- 3) la realizzazione di nuova edilizia residenziale sociale, il recupero e la destinazione a servizi abitativi sociali del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto invenduto) o sottoutilizzato.

Dentro questo quadro programmatico il territorio della CM di Milano deve poter assumere un ruolo di primo piano come destinatario di azioni e risorse poiché, in esso è localizzato il 54% del patrimonio lombardo di edilizia residenziale pubblica, a sua volta costituito da 55.549 unità abitative di proprietà di ALER Milano e da 31.342 unità abitative di proprietà comunale (Regione Lombardia, 2018).

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

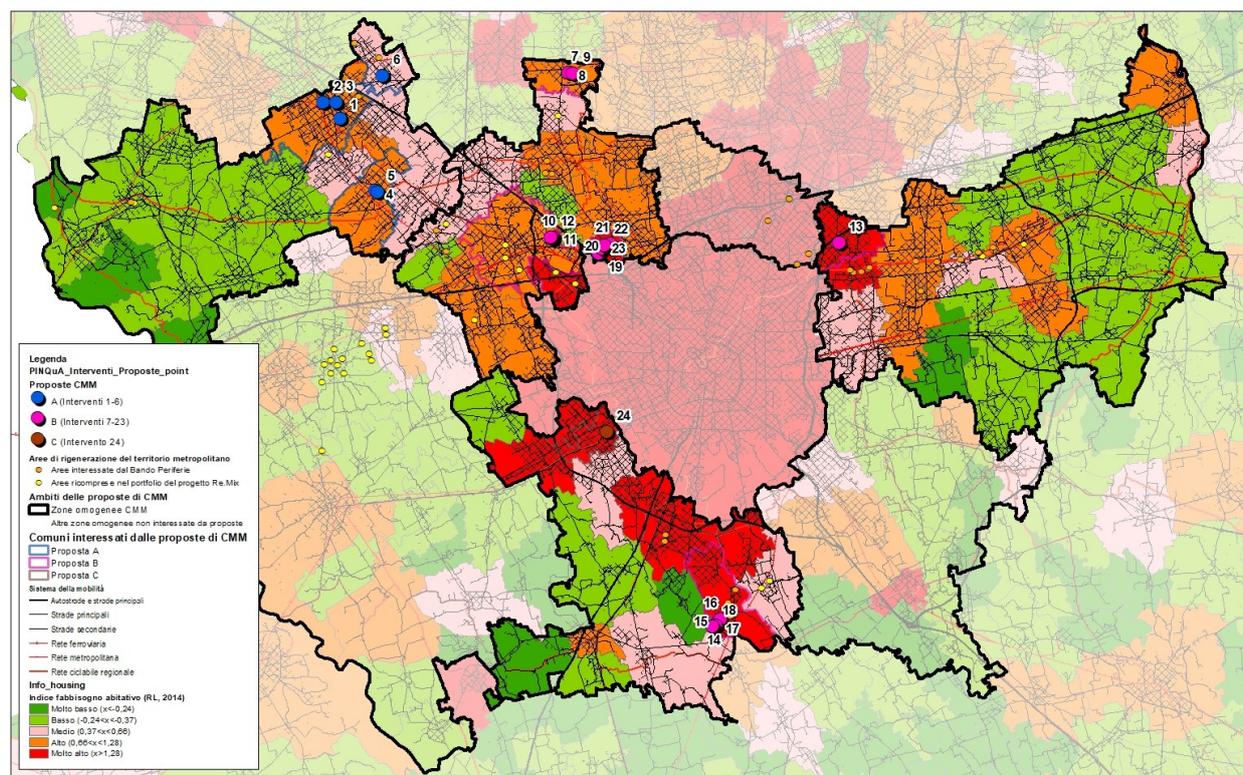
L'obiettivo generale e comune alle diverse azioni programmate attraverso questo approccio è quello di intervenire in modo organico sulle diverse dimensioni che caratterizzano la qualità dell'abitare sociale (da quella edilizia a quella sociale a quella energetico-ambientale a quella della sicurezza urbana), utilizzando le risorse disponibili in modo selettivo ed al tempo stesso il più possibile risolutivo dei problemi specifici sui quale s'interviene. In questo approccio si inserisce anche la presente proposta, illustrata nella sezione successiva.

2. Tipologia e caratteristiche della Proposta A "CO4 Regeneration: *Collaborare tra generazioni, COabitare nei quartieri metropolitani, COstruire COmunità per la rigenerazione dei territori*" (Legnano, Parabiago e Rescaldina)

La Città Metropolitana di Milano ha elaborato una strategia di partecipazione al Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare intitolata CO4 Regeneration, che si declina in tre proposte – distinte ma sinergiche – che racchiudono interventi e misure che, insieme, formano una rete all'interno del territorio metropolitano.

L'obiettivo dichiarato è quello di intervenire sugli ambiti sottoposti a maggior tensione abitativa e dove necessità e problemi che prima interessavano solo gli ambiti periferici delle grandi città, si diffondono ed interessano brani di territorio sempre più estesi con gradienti di densità differente, che si svincola dalle tradizionali geografie centro-periferia (Balducci et al., 2017, p. 46).

Fig. 1 - Il fabbisogno abitativo nel territorio della CM di Milano



Nel territorio della Città Metropolitana di Milano tali processi si manifestano con forza. L'indice composito elaborato dall'Osservatorio Regionale della Lombardia sulla Condizione Abitativa nel

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

2014¹ misura la potenziale difficoltà di accesso al bene casa da parte dei cittadini, e tiene conto di cinque specifiche dimensioni che influiscono sul fenomeno: il livello di antropizzazione dei comuni considerati, la pressione produttiva che influenza la vitalità e la capacità attrattiva del territorio, la difficoltà di accesso al mercato immobiliare, la domanda di sostegno pubblico alle necessità dell'abitare e le difficoltà economiche della popolazione residente. La mappa della distribuzione spaziale dell'Intensità di fabbisogno abitativo ha contribuito alla selezione di alcuni ambiti su cui intervenire con l'obiettivo di invertire la tendenza e di supportare le necessità della popolazione locale attraverso interventi mirati e localizzati strategicamente localizzati nei comuni del territorio metropolitano in cui l'indice è "alto" o "molto alto".

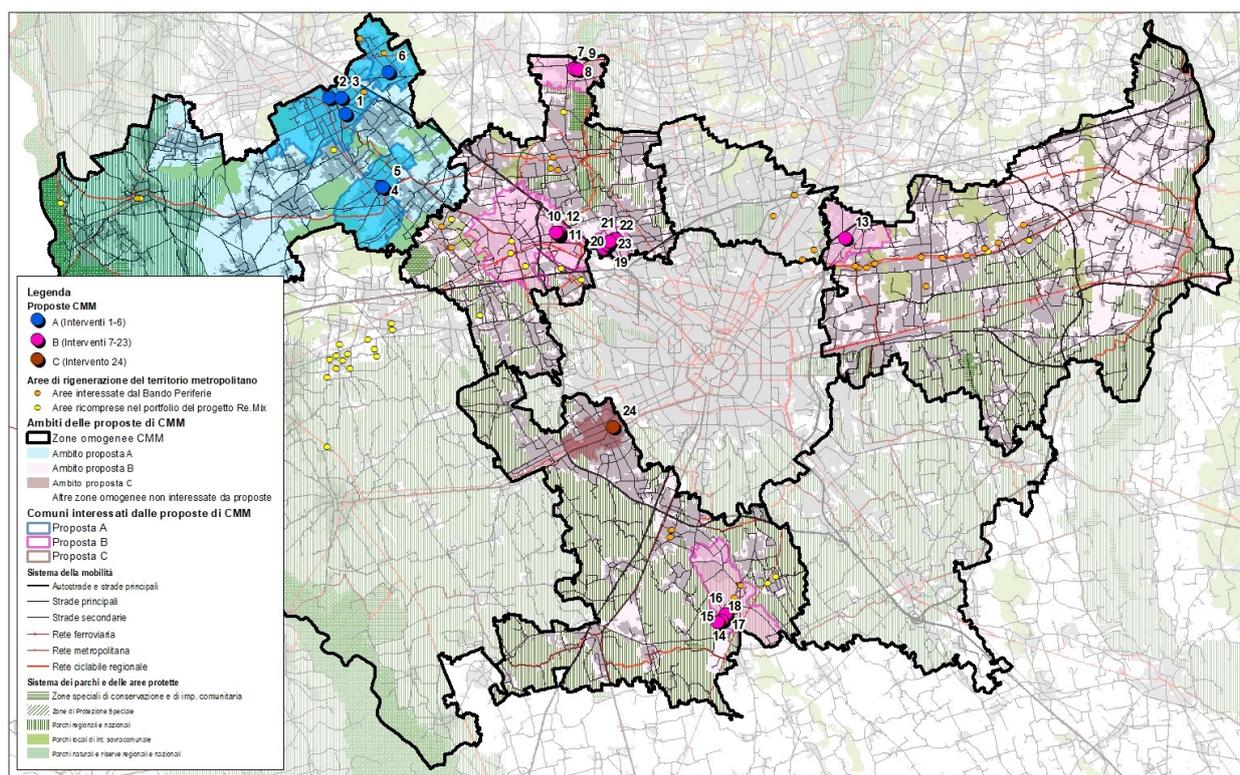
Il prefisso nominale "CO-" è stato scelto come slogan della candidatura poiché indica unione, partecipazione, collegamento. Tale capacità di tenere insieme diverse dimensioni è sembrata la base attraverso cui poter esprimere sinteticamente la complessità del progetto orientato alla rigenerazione urbana e territoriale presentato dall'Ente. Ai fini della presente candidatura, questa ricca articolazione è rappresentata con quattro campi semantici dove il prefisso "CO-" è stato esplorato e declinato in modi diversi:

- 1) Nel tema cardine della candidatura. Nelle proposte trovano spazio progetti diversi, ma tutti orientati alla COstruzione di habitat di COesistenza fra abitanti appartenenti a categorie fragili e con difficoltà di accesso alla casa (anziani, studenti universitari, genitori lavoratori, minori affidati a servizi assistenziali, ecc.), di luoghi di incontro fra popolazioni e di spazi COLlettivi al fine di ospitare e far prosperare COMunità diverse, ma capaci di vivere insieme. Al tempo stesso, i progetti sono localizzati in ambiti urbani CONSolidati ma accessibili attraverso le linee di forza del trasporto pubblico, le reti della mobilità lenta ed i CORridoi ecologici (parchi e spazi verdi). Tale attenzione a forme di trasporto COLlettivo ed alla sostenibilità permette la riduzione del CONsumo di suolo e del traffico nel territorio metropolitano, la riduzione dell'isola di calore degli ambiti residenziali urbani e l'efficientamento energetico dello stock immobiliare esistente. La conseguenza della costruzione di spazi residenziali più ecosostenibili e resilienti è la riduzione della CO² prodotta dagli stessi.
- 2) Nella caratterizzazione dei progetti. Le tre proposte attraverso cui è articolata la strategia della Città Metropolitana di Milano per il Programma Innovativo vedono al centro la COLlaborazione fra generazioni in alcuni luoghi oggi degradati del territorio metropolitano. Per raggiungere questo obiettivo di COesione sociale, si è scelto di lavorare su interventi e misure vocati al rafforzamento della presenza di diverse categorie di abitanti all'interno dei quartieri che oggi faticano a trovare una risposta adeguata al loro fabbisogno abitativo nel territorio di CMM. L'intenzione è quella di favorire processi di appropriazione e ri-appropriazione di luoghi oggi sottoutilizzati, dismessi o abitati in modo improprio da parte delle COMunità locali, e di COstruire un netowrk di spazi residenziali e spazi pubblici presidiati, inclusivi, ben serviti ed adattati anche alle esigenze delle popolazioni fragili del territorio metropolitano. A rimarcare l'attenzione delle proposte per le esigenze di questi abitanti e di quelli già insediati negli ambiti di intervento, si prevede che le azioni di rigenerazione del patrimonio previste permettano l'insediamento di spazi educativi, culturali e di intrattenimento, così da migliorare la dotazione COMplessiva di servizi nel territorio e favorire lo sviluppo di una rete diffusa di centralità locali.

¹ <https://www.dati.lombardia.it/Statistica/COMUNI-LOMBARDI-CON-INDICE-DI-FABBISOGNO-ABITATIVO/99xm-9rgg>

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare
Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

Fig. 2 – Gli ambiti della proposta e la relazione con le reti del territorio metropolitano



- 3) Nell'approccio e negli strumenti sviluppati a sostegno della strategia. Le proposte che vedono la CM di Milano come soggetto proponente sono state articolate grazie a uno stretto COntatto con i COmuni, attraverso cui è stato sviluppato un approccio COllaborativo. La COoperazione fra livelli è, di fatto, uno dei tratti distintivi della strategia COmplessiva. Infatti, attraverso di essa è stato possibile COstruire un programma di risposte nel campo della rigenerazione urbana ai bisogni espressi dal territorio, a partire da luoghi localizzati strategicamente ma che non hanno ancora assunto un ruolo cardine nella struttura policentrica della Città Metropolitana. L'interazione fra COmuni ed Ente intermedio ha permesso di definire progetti in COerenza con le finalità del bando e con gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale alla scala metropolitana e la programmazione regionale. Trattandosi di un ambito ad alta tensione abitativa, il ruolo prioritario è stato assunto dall'edilizia residenziale pubblica e/o sociale, con particolare riferimento a modelli intergenerazionali che integrano soluzioni abitative per giovani, residenze universitarie, senior housing per anziani autosufficienti, nel solco dell'abitare COllaborativo e delle funzioni integrate come il CO-working e i servizi a sostegno dei genitori lavoratori che sono espressione dei bisogni manifestati dagli abitanti localizzati nei COmuni metropolitani.
- 4) Nel ruolo assunto dalla Città Metropolitana di Milano. La partecipazione al programma da parte della CM di Milano è stata colta anche come opportunità di sviluppo, sperimentazione ed innovazione rispetto al ruolo che questo ente può assumere nei processi di rigenerazione urbana e territoriale. Infatti, attraverso di esso è stato possibile COnsolidare una prassi operativa definita in fase sperimentale nel 2016 attraverso la partecipazione al Bando Periferie, in cui l'Ente ha assunto ruoli diversi all'interno del progetto e che possono essere riproposti in questa fase. La CM di Milano si è occupata di

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare

Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

CONoscere e COMprendere le domande del territorio e identificare una strategia complessiva di intervento basata sulla CONdivisione di interessi e scenari, la COstruzione di CONnessioni fra attori, necessità e potenzialità che non sarebbe stata possibile se sviluppata dai singoli COMuni. Parimenti, attraverso il lavoro di COordinamento è stato possibile integrare nel programma interventi in COMuni che sarebbero stati esclusi o non possono contare su risorse tecniche ed umane sufficienti per lavorare su proposte innovative e COMplesse come quelle previste nella presente strategia.

In questo senso, il ruolo di CM come soggetto proponente non è solo opportuno ma necessario, poiché è motore di COerenza fra le diverse proposte, ma anche di COesione territoriale e supporto alle realtà locali meno attrezzate nel campo dell'*administrative capacity building*.

In questi termini, la strategia che si concretizza nelle tre proposte sviluppate dall'ente è un'opportunità per sperimentare l'utilizzo di strumenti innovativi di gestione e di relazione fra livelli diversi della PA poiché adotta un modello operativo inclusivo ed aperto, dove si declinano in modo originale forme di partenariato pubblico-privato e col terzo settore, nonché processi partecipativi e modelli di gestione condivisa dei beni comuni urbani.

Questi quattro aspetti permettono la costruzione di una strategia multiscalare che integra le diverse dimensioni individuate per ripensare il tema della qualità dell'abitare negli ambiti più fragili dei territori metropolitani. Tale strategia è declinata nelle diverse proposte per ottenere impatti sociali, culturali, urbano-territoriali, economici-finanziari, processuali e tecnologici (con particolare riferimento ai processi di digitalizzazione ed al modello della Smart City). Per raggiungere tale obiettivo si prevede la rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici finalizzata alla rigenerazione del tessuto urbano, socioeconomico e culturale, anche attraverso l'uso temporaneo ed il miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbane declinano questi principi in accordo con le condizioni ed i condizionanti presenti nel territorio metropolitano.

L'obiettivo delle sezioni successive è quello di presentare la Proposta A: "Collaborare tra generazioni, COabitare nei quartieri metropolitani, COstruire COMunità per la rigenerazione dei territori" per i comuni di Legnano, Parabiago e Rescaldina sviluppata attraverso la strategia comune di CM di Milano.

2. Tipologia e caratteristiche della proposta

2.1 Ambito della proposta, principali linee d'azione perseguite e concept

L'ambito della Proposta A "Collaborare tra generazioni, COabitare nei quartieri metropolitani, COstruire COMunità per la rigenerazione dei territori" di CM di Milano interessa una rete di tre Comuni del territorio metropolitano (Legnano, Parabiago e Rescaldina) ricompresi nella Zona omogenea "Alto Milanese".

La CM di Milano ha definito questa rete – integrata a quella delle proposte B e C presentate dall'ente nell'ambito del PINQuA - in funzione di un set di criteri legati alle condizioni socio-demografiche e alle condizioni territoriali che caratterizzano l'ambito della proposta e rendono necessaria l'attivazione di azioni orientate al miglioramento della qualità dell'abitare, associate alla rigenerazione urbana e territoriale.

A partire dall'approccio strategico definito dall'Ente, è stato possibile definire il concept della proposta con l'obiettivo di attivare processi virtuosi di rigenerazione urbana e di miglioramento della qualità della vita degli abitanti dei Comuni interessati, ma anche delle persone appartenenti

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare
 Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

alla platea allargata degli utenti delle funzioni insediate, da chi frequenta e vive gli spazi pubblici che saranno riqualificati e per tutti i cittadini metropolitani che potranno usufruire di un nuovo sistema di centralità attivate sul territorio di CMM.

Tale concept ha permesso di selezionare fra e progettualità espresse dagli enti locali quelle che maggiormente rispondono agli obiettivi del programma e della Città Metropolitana di Milano, e hanno portato alla definizione della proposta presente. Si tratta di una rete di interventi orientati al miglioramento delle condizioni di abitabilità e coesistenza nei quartieri metropolitani, alla costruzione di comunità resilienti ed allo sviluppo inclusivo e duraturo del territorio sviluppati di concerto con i Comuni interessati.

Condizioni socio-demografiche dell'ambito della proposta

I tre comuni appartengono al territorio dell'Alto Milanese, storicamente connotato da un sistema produttivo industriale legato all'attività tessile e calzaturiera, che ha favorito per decenni lo sviluppo economico e infrastrutturale dell'area, garantito da un'ottima accessibilità veicolare e soprattutto ferroviaria (in tutti e tre i comuni è presente una stazione ferroviaria, lungo le reti FS e FNM), oltre che dal potenziamento, in corso, delle reti di mobilità dolce.

L'ambito della proposta A è caratterizzato da una popolazione di oltre 100.000 abitanti (Istat, 2020), pari al 3,1% del totale della città metropolitana, distribuiti su di un'area di 40,0 km² (Tab. 1). Sulla scorta di quanto evidenziato nella Fig. 1 grazie all'analisi del fabbisogno abitativo del territorio metropolitano, si rileva che la densità abitativa dei comuni aggregati sia pari a 2.533,8 ab./km² e che questo valore sia significativamente superiore a quello medio dell'intera Città Metropolitana di Milano (pari a 2.072 ab./km²). Significativa è la densità del comune di Legnano (3.345,1 ab./ km²).

Tab. 1 – Popolazione residente e Densità abitativa nell'ambito della proposta

	Popolazione residente (2020)		Superficie (km ²)	Densità (ab./km ²)
	Tot.	Quota CMM		
Legnano	59.308	1,8%	17,73	3.345,1
Parabiago	28.117	0,9%	14,11	1.992,7
Rescaldina	14.002	0,4%	8,19	1.709,6
Totale ambito della proposta	101.427	3,1%	40,0	2.533,8
Città Metropolitana di Milano	3.264.605	100%	1.575,0	2.072,8

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare
 Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

Tab. 2 – Tipologia di nucleo familiare

Tipologia di nucleo familiare (2011)									
	coppie senza figli	Quota su totale nuclei familiari	coppie con figli	Quota su totale nuclei familiari	padre con figli	Quota su totale nuclei familiari	madre con figli	Quota su totale nuclei familiari	nuclei familiari
Legnano	5.841	35,2%	8.508	51,2%	348	2,1%	1.913	11,5%	16.610
Parabiago	2.755	34,8%	4.147	52,4%	179	2,3%	827	10,5%	7.908
Rescaldina	1.437	34,5%	2.243	53,8%	90	2,2%	396	9,5%	4.166
Totale	10.033	35,0%	14.898	51,9%	617	2,2%	3.136	10,9%	28.684

Città Metropolitana di Milano	310.873	36,3%	412.401	48,2%	21.831	2,5%	111.370	13,0%	856.475
--------------------------------------	----------------	--------------	----------------	--------------	---------------	-------------	----------------	--------------	----------------

Tab. 3 – Popolazione attiva (2020)

	Popolazione residente (2020)		0-14		15-74		Over 75	
	Tot.	Quota CMM	Tot.	Quota su popolazione residente	Tot.	Quota su popolazione residente	Tot.	Quota su popolazione residente
Legnano	59.308	1,8%	7.816	13,2%	44.513	75,1%	6.979	11,8%
Parabiago	28.117	0,9%	3.934	14,0%	21.040	74,8%	3.143	11,2%
Rescaldina	14.002	0,4%	1.842	13,2%	10.593	75,7%	1.567	11,2%
Totale	101.427	3,1%	13.592	13,4%	76.146	75,1%	11.689	11,5%

Un approfondimento sul profilo della popolazione insediata nei comuni che formano l'ambito della proposta (Tab. 2 e 3) mostra come la pressione abitativa e la domanda di spazi residenziali di qualità debba adattarsi alle necessità espresse da tipologie di abitanti specifiche. Infatti, se a Legnano la presenza di nuclei familiari senza figli è in linea con i valori della CM di Milano, (35,8% sul totale dei nuclei familiari presenti), a Parabiago e Rescaldina l'incidenza di questa tipologia di nuclei familiari è più bassa (-0,2% e -0,5%), così come quella di madri sole con figli, in favore di una maggiore incidenza dei nuclei famigliari tradizionali. Al contempo, si nota come la popolazione insediata sia tendenzialmente più giovane a Parabiago rispetto agli altri due comuni dell'ambito della proposta e alla totalità del territorio metropolitano, con una maggiore incidenza della fascia 0-14 sul totale della popolazione.

Condizioni territoriali dell'ambito della proposta

L'ambito della proposta è servito da una rete infrastrutturale che, per quel che concerne l'accessibilità veicolare, vede nella direttrice autostradale A8 Milano-Varese il principale asse viabilistico di riferimento alla scala territoriale, con svincoli a Legnano e Castellanza che consentono un collegamento diretto anche con i comuni di Parabiago e Rescaldina. La strada statale 527 "Saronnese", che collega Saronno a Legnano e attraversa Rescaldina nella parte meridionale del Comune, costituisce invece la principale bretella di connessione tra l'autostrada A8 e l'autostrada A9 Milano-Como.

Dal punto di vista del trasporto pubblico, le principali direttrici ferroviarie sono rappresentate dalla

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare

Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

linea Milano - Domodossola, che garantisce frequenti collegamenti tra Legnano, Parabiago e il capoluogo regionale, e dalla linea Milano-Saronno-Novara che interessa invece il comune di Rescaldina, nella cui stazione ferroviaria fermano anche i treni "Malpensa Express" che effettuano collegamento tra Milano e l'aeroporto di Malpensa.

Infine, l'ambito territoriale in cui sono collocati i tre Comuni risulta interessato dalla presenza di un'articolata rete di percorsi e itinerari ciclabili e di fruizione paesaggistica che si sviluppano in stretta relazione con il sistema ambientale e degli spazi aperti. In particolare, con riferimento al sistema della rete ciclabile regionale, lungo il corso dell'Olona si sviluppa l'itinerario n. 16 "Valle Olona" che, attraversando tra gli altri anche il centro abitato di Legnano, intercetta a nord il percorso n. 14 "Greenway pedemontana" per poi connettersi con il percorso regionale di valenza Nazionale n. 2 "Pedemontana alpina", mentre in direzione sud si ricollega al tracciato n. 6 che accompagna tutto il corso del canale Villoresi per poi proseguire e connettersi in prossimità del capoluogo con l'itinerario n. 15 che segue il corso del Lambro.

Al sistema degli itinerari di valenza regionale si aggancia la rete della mobilità dolce di scala intercomunale, che costituisce un elemento strategico per rafforzare le connessioni tra gli ambiti urbanizzati e gli spazi aperti circostanti, anche in relazione alle politiche di valorizzazione ambientale avviate dai tre Comuni. Tra i principali percorsi d'ambito rientrano ad esempio il percorso ciclabile Rescaldina-Arluno o il percorso di collegamento tra il Parco dei Mulini e il Parco del Roccolo che si sviluppa tra Legnano e Parabiago collegandosi alla Greenway dell'Olona.

Il sistema ambientale che contraddistingue la porzione di pianura asciutta in cui ricadono i tre comuni è composto da un'alternanza di stanze agricole dal taglio regolare e geometrico definito dalla viabilità rurale, e di porzioni residue dei grandi boschi secolari progressivamente intaccati dall'espansione insediativa e infrastrutturale. La valle del fiume Olona, il torrente Bozzente e il Lura solcano da nord a sud il paesaggio così configurato, mentre il canale Villoresi attraversa da est a ovest l'ambito, segnando il passaggio dalla pianura asciutta alla pianura irrigua. Il sistema agricolo nel complesso non presenta, di norma, un elevato grado di qualità ambientale e paesaggistica, ma può rivestire un ruolo importante nella costruzione di un disegno di Rete Verde intercomunale, così come indicato anche nel Piano Territoriale della Città Metropolitana di Milano. In questo contesto, una delle emergenze ambientali e paesaggistiche più significative è rappresentata dall'ampio corridoio verde che abbraccia da nord a sud l'urbanizzato di Rescaldina, che si sviluppa tra il corso dell'Olona e del Bozzente comprendendo tre vasti parchi locali di interesse sovra comunale: il PLIS del Medio Olona, il PLIS del Bosco del Rugareto e il PLIS Parco dei Mughetti. Immediatamente a nord di questo sistema di aree boscate si estende il Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.

La valle dell'Olona costituisce il principale elemento di connessione ecologica tra gli ambiti sopra descritti e il sistema di parchi e aree protette che si sviluppa nella porzione meridionale dell'ambito, attorno ai nuclei urbani di Legnano e Parabiago. Tale sistema comprende il PLIS Alto Milanese, posto lungo il limite occidentale del comune di Legnano, il PLIS dei Mulini, che si estende tra i due comuni lungo il corso dell'Olona, nonché l'ampio sistema di spazi aperti che cinge a sud l'urbanizzato di Parabiago, posto in stretta relazione con il Villoresi e con gli ambiti inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano, e composto dal PLIS del Roccolo, dal PLIS del Basso Olona e dalla ZSC Bosco di Vanzago.

Il mantenimento degli spazi verdi agricoli è una politica condivisa dai tre comuni, al fine di evitare la saldatura dell'edificato, contenere il consumo di suolo libero e qualificare il paesaggio, anche lungo i principali corsi d'acqua che lo attraversano (Olona, Canale Villoresi, Bozzente, Lura).

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare

Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

Il sistema insediativo locale registra una stretta integrazione fra i numerosi insediamenti manifatturieri e la struttura residenziale e per servizi. Pertanto, la progressiva dismissione e rilocalizzazione delle attività, che ha avuto luogo a partire dagli anni '80, ha causato negli ultimi anni una grave situazione di abbandono e degrado degli spazi centrali e semicentrali, che necessita di operazioni consistenti di recupero e valorizzazione, cioè rigenerazione, per garantire il miglioramento della qualità dell'abitare nel complesso dei territori.

Concept della proposta

Gli interventi proposti ai fini del presente Bando PINQuA, descritti più estesamente nel successivo paragrafo e in particolare negli elaborati allegati dei singoli interventi, agiscono su spazi pubblici e anche privati, ipotizzando una fertile integrazione di risorse provenienti da fonti diverse (tra cui quelle del Bando stesso), ma anche prefigurando una sinergia con operatori del terzo settore e dell'associazionismo locale. Infatti, l'obiettivo generale consiste nell'offerta di servizi materiali e immateriali per l'abitare, con particolare attenzione alla costruzione condivisa di interventi intersettoriali e multidisciplinari alle diverse scale, come auspicato nei progetti del Piano Strategico Metropolitano di Milano 2016-2018 e suo aggiornamento 2019-2021, nella prospettiva di generare significative ricadute di natura sociale e ambientale, oltre ad opportunità di sviluppo economico a più vasto raggio. La proposta si muove lungo 3 linee di azione, che prendono le mosse dal quadro strategico-orientativo elaborato dall'Ente nell'ambito del Programma:

- 1) il recupero a fini sociali e abitativi di immobili (aree ed edifici) di rilevanza storico testimoniale;
- 2) la dotazione di nuove quote di residenza pubblica e sociale in un'ottica di innovazione del processo e del prodotto, attenta alle categorie più fragili;
- 3) l'attivazione di un progetto sociale cooperativo, in cui rafforzare la rete intercomunale, anche ai fini sociali, culturali e medico - assistenziali.

La prima linea di azione consiste nella riqualificazione di ambiti di rilevanza storico testimoniale per nuovi usi abitativi e di servizio.

Gli immobili e le aree oggetto di riqualificazione appartengono ad una passata identità produttiva e si trovano in zone centrali e semicentrali, in prossimità delle stazioni ferroviarie e lungo gli assi ciclopedonali intercomunali. I progetti di recupero a Legnano (Casa del Balilla, edificio degli anni '30), Parabiago (Calzificio in area ex REDE, edificio degli anni '60) e Rescaldina (Corte Torre Amigazzi, il più antico, risalente per alcune parti al XVII secolo e presente nei catasti storici) prevedono la riqualificazione di un tessuto insediativo complesso che riguarda, oltre al riuso degli edifici storici per funzioni abitative, sociali e culturali, anche altre azioni strategiche. In primo luogo, gli edifici storici vengono destinati a funzioni pubbliche e sociali (Legnano e Parabiago) e anche residenziali (Rescaldina). In secondo luogo, si prevede il ridisegno (con interventi di deimpermeabilizzazione, ampliamento degli spazi verdi e piantumati, connessione a viali alberati) degli spazi aperti pubblici circostanti, per realizzare piazze e luoghi di ritrovo accoglienti e sostenibili sotto il profilo ambientale.

A questo disegno generale si potranno agganciare azioni future incrementali destinate ad attivare il recupero di altri edifici pubblici adiacenti (non ricadenti nel presente Bando) che sono a loro volta dotati di alto valore simbolico per valore architettonico (come il cinema teatro 'La Torre' di Vico Magistretti a Rescaldina) o educativo – sociale (come la Biblioteca civica a Legnano e gli istituti delle scuole secondarie di secondo grado a Parabiago, la scuola Ottolini a Rescaldina).

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare
Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

La seconda linea di azione riguarda l'incremento dell'edilizia residenziale pubblica e sociale, in risposta al fabbisogno abitativo, che viene considerata motore virtuoso per il recupero di spazi abbandonati, anche in zone storiche centrali. Il progetto residenziale a Legnano riguarda la realizzazione di alloggi SAP e SAT in due edifici oggi non utilizzati secondo un progetto attento alle categorie deboli, con servizi di co-housing e anche residenzialità temporanea.

Il comune di Parabiago intende investire nella riqualificazione energetica di uno stabile ERP con alloggi SAP prossimo alla stazione ferroviaria e all'intervento prioritario di recupero di spazi per servizi sociali e culturali nell'ambito ex REDE.

Il progetto della Corte Torre Amigazzi a Rescaldina intende avviare un processo di recupero e rifunzionalizzazione dell'area, comprensiva anche della piazza del mercato, con un disegno generale destinato ad una pluralità di funzioni: alloggi per studenti, spazi di co-housing e coworking, portierato di quartiere con specifici servizi intergenerazionali, anche a supporto medico assistenziale: Nello specifico sono pensate strutture di accoglienza destinate a studenti, a utenti della terza età, a neogenitori o a situazioni di fragilità sopravvenuta.

La terza linea di azione concerne lo sviluppo di un progetto sociale condiviso intercomunale, che vede l'attivazione coordinata di una rete di enti, associazioni e soggetti del terzo settore per realizzare servizi di natura materiale e immateriale. Il progetto sociale connesso a questi interventi comprende l'attivazione di funzioni a supporto del progetto culturale e sociale (il museo e la biblioteca a Parabiago), del progetto sportivo (palestra e sede delle associazioni dilettantistiche presso la Casa del Balilla a Legnano) e residenziale (abitazioni sociali a Legnano), del progetto sociale e abitativo (co-housing, portierato e co-working a Rescaldina). A ciò si aggiunge un progetto di natura medico assistenziale sul territorio dei tre comuni – il telemonitoraggio da remoto, con centrale operativa presso la Casa del Balilla a Legnano - finalizzato a supportare l'abitare negli alloggi pubblici delle categorie di residenti più fragili.

2.2 Interventi e misure di supporto previste dalla proposta

Tab. 4 – La proposta A: dati di riferimento

Dati di riferimento	Proposta A
Interventi	6
Superficie complessiva	16.932 m ²
Superficie residenziale	3.080 m ²
Superficie di servizi	5.905 m ²
Superficie commerciale	996 m ²
Superficie altro	3.020 m ²
N. alloggi che beneficiano degli interventi	42

Come esposto nel paragrafo precedente, la proposta A conta di sei interventi distinti ma sinergici fra loro, distribuiti sul territorio dei tre comuni che formano l'ambito della proposta.

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare
 Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

Tab. 5 – Interventi previsti nella proposta A

Comune	Numero intervento	Intervento
Legnano	1	Casa del Balilla
	2	Edificio via dei Mille
	3	Edificio via Galvani
Parabiago	4	Edificio ponte comparto ex Rede
	5	Edificio SAP di via Brisa
Rescaldina	6	Corte Torre Amigazzi

A continuazione si allega una breve descrizione dei singoli interventi previsti, con le rispettive misure a supporto ed il loro inquadramento nell'ambito di intervento. Per informazioni di dettaglio riguardo ai singoli interventi, si rimanda ai materiali illustrativi e tecnici allegati alla proposta.

Tab. 6 – Descrizione degli interventi e delle misure di supporto previste nella proposta A

Intervento	Descrizione
Casa del Balilla	<p>L'intervento prevede la messa in sicurezza e la riqualificazione dell'edificio della Casa del Balilla di via Milano 8, di proprietà comunale e chiuso da oltre vent'anni e pericolante. L'immobile, eretto in stile razionalista come sede della locale Opera Nazionale del Balilla ed inaugurato nel 1933, si sviluppa su due livelli differenziati per piano. L'edificio ospitava una palestra, gli spogliatoi, uffici e una piccola biblioteca.</p> <p>Il progetto si inserisce in una logica complessiva di riqualificazione dell'intero immobile storico volto al mantenimento dei caratteri architettonici e stilistici con destinazione d'uso sportiva e sociale. Con il recupero della palestra e l'adeguamento degli spogliatoi al piano rialzato si implementeranno le dotazioni sportive della città anche per finalità sociali e scolastiche. Al piano primo, accessibile mediante installazione di ascensore, è prevista una sala riunioni e un ufficio per la centrale di controllo dell'attività di telemonitoraggio; questo impianto consente di rilevare a distanza i parametri vitali e ambientali mediante appositi dispositivi di misurazione installati presso tutti gli alloggi SAP del territorio. Questi dispositivi sono collegati ad apposita piattaforma per l'elaborazione dei dati; con questo sistema i controlli su parametri rilevati sulle utenze fragili possono essere continuativi e svolgersi in tempo reale, garantendo un quadro ben delineato per una immediata e mirata assistenza socio-assistenziale, contribuendo ad assicurare un supporto all'attività di prevenzione e di gestione del servizio alla parte più fragile della popolazione. A titolo esemplificativo, il telemonitoraggio può garantire la sicurezza domiciliare includendo sistemi di rilevamento e prevenzione dalle cadute, con sistemi ambientali incorporati basati su sensori e sistemi di monitoraggio di fumo e temperatura dell'abitazione. Inoltre, può garantire la salute ed il benessere degli anziani mediante strumenti di monitoraggio con sensori per tenere sotto controllo le attività quotidiane.</p>
Edificio via dei Mille	<p>La proposta prevede la cessione in comodato d'uso gratuito al Comune di Legnano da parte della Città Metropolitana di Milano, proprietaria dell'immobile, del complesso risalente ai primi anni del 1900. L'insediamento, ubicato in zona centrale della città e costituito da n. 2 palazzine di uffici, un corpo adibito a box ed un cortile interno, risulta inutilizzato e dismesso da tempo. L'intento progettuale è finalizzato alla riduzione del fabbisogno e del disagio abitativo tramite la creazione di nuova edilizia residenziale pubblica. Nello specifico, verranno realizzati n. 16 alloggi di edilizia residenziale</p>

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare
Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

	<p>pubblica, di svariate tipologie e metrature, organizzati su 2 piani e prospicienti un unico cortile interno con funzione di socialità, oltre a servizi di cohousing. Il progetto è volto anche a riqualificare energeticamente l'edificio mediante l'inserimento di fonti rinnovabili per il miglioramento energetico, nonché tramite l'inserimento di innovazioni tecnologiche in campo bioclimatico, il tutto nell'ottica di rendere l'edificio sostenibile, nonché di ridurre i costi di esercizio. L'intervento rientra, infine, nel più esteso progetto di telemonitoraggio rivolto a tutte le unità abitative SAP presenti nei Comuni di Legnano, Parabiago e Rescaldina, con sede di controllo collocata presso la ex Casa del Balilla di Via Milano.</p>
<p>Edificio via Galvani</p>	<p>Il complesso immobiliare, le cui origini risalgono ai primi del 1900, è costituito da n. 2 immobili che versano in stato di abbandono e necessitano di vari interventi di messa in sicurezza e ristrutturazione. Il lotto rientra nel patrimonio del Comune di Legnano acquisito con Decreto dell'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) n. 0020225 del 20/04/2017. L'edificio principale con destinazione d'uso residenziale, prospiciente la pubblica via, è strutturato su n. 2 piani ed asservito da un passo carraio che accede al cortile interno; frontalmente si colloca il secondo edificio a n. 1 piano fuori terra, da sempre utilizzato come magazzino. L'intervento è volto a preservare e valorizzare le peculiarità tipologiche della casa a corte lombarda con il suo spazio all'aperto di convivialità, con l'obiettivo di creare nella zona centrale della città n. 5 nuovi servizi abitativi pubblici (SAP) per un totale di ca 255 m², al fine di immettere nel circuito abitativo gli alloggi attualmente inagibili e pertanto non utilizzati. Il recupero degli edifici, la riqualificazione dell'area cortilizia e la realizzazione ex-novo di tutti gli allacciamenti, genereranno nuovi spazi volti ad incrementare il patrimonio di edilizia pubblica residenziale con particolare attenzione alle problematiche sociali, migliorando la qualità della vita delle frange fragili della popolazione. Il progetto riguarda anche la realizzazione di un immobile energeticamente sostenibile mediante l'inserimento di fonti rinnovabili per il miglioramento energetico dell'edificio, in coerenza con i principi e gli obiettivi della strategia nazionale per lo sviluppo sostenibile; pertanto, sarà possibile ridurre i costi di esercizio valorizzando il contesto ambientale in cui l'edificio è inserito. L'intervento rientra nel più esteso progetto di telemonitoraggio rivolto a tutte le unità abitative SAP presenti nei Comuni di Legnano, Parabiago e Rescaldina con sede di controllo collocata presso la Casa del Balilla di Via Milano.</p>
<p>Edificio ponte comparto ex Rede</p>	<p>L'intervento è localizzato in un'area industriale della superficie di ca. 34.000 m² (ex Rede) che per ca. 24.000 m². risulta ormai dismessa e degradata. Per la sua riqualificazione la proprietà ha presentato una proposta di P.A., approvato con del. di C.C. 89 del 22/12/2020, che prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bonifica di tutta l'area, demolizione degli edifici dismessi (13.915 m²); - Realizzazione di 2 nuove aree residenziali (8.000 m², 96 alloggi); - Nuova struttura commerciale (3000 m²); - Nuova struttura ristorazione (500 m²); - Spazi pubblici di servizio e sociali (7.859 m² per strade, parcheggi, pista ciclabile e piazza pubblica); - Cessione gratuita al Comune di un edificio di 12.500 m² in cui poter realizzare importanti servizi pubblici a servizio sia del nuovo quartiere che della città. <p>Al fine di contribuire al processo di rigenerazione avviato, il Comune ha scelto di avviare le attività di recupero dell'edificio ponte per realizzare nuovi e moderni servizi pubblici per la città. Stante le dimensioni dell'edificio si interverrà per lotti funzionali: il</p>

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare
Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

	<p>primo lotto funzionale è quello proposto con l'intervento n. 4 che prevede la riqualificazione dell'ala sud, per una sup. di ca. 6.130 m².</p> <p>Sono previste le seguenti funzioni e servizi: Sale musica, Spazi polivalenti, Gaming street, Teatro per bambini, Piazza coperta, Spazi accoglienza, Foyer, Museo, Spazio Bambini, Citizen Service, Info Point, Living Room, Biblioteca, Teaching/Learning room, Reading Room, Study Room, Laboratori, Terrazza verde, Spazi multimediali, Spazio famiglie:</p>
<p>Edificio SAP di via Brisa</p>	<p>Intervento volto ad una riqualificazione tecnologica dello stabile di Edilizia Residenziale Pubblica di Via Brisa al fine di garantire la rispondenza dell'immobile e delle singole unità immobiliari ai più attuali standard di efficienza energetica, con conseguente incremento della qualità ambientale. A tal fine gli interventi previsti risultano i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di un isolamento a cappotto delle facciate; - Realizzazione di un isolamento del solaio di copertura; - Sostituzione delle caldaie esistenti con nuove caldaie a condensazione, più sicure e più performanti energeticamente; - Sostituzione dei serramenti.
<p>Corte Torre Amigazzi</p>	<p>L'intervento prevede un progetto di rigenerazione urbana caratterizzato dalla forte valenza sociale e dall'alto interesse pubblico che restituirebbe alla cittadinanza un luogo di riferimento per tutti, risposte alle esigenze di relazioni e socialità unita al pubblico interesse e alla salvaguardia del patrimonio edilizio storico. Dell'edificio storico si manterrà la torre (fortemente identitaria) e si procederà al restauro strutturale e materico della restante corte. Il progetto prevede una forte flessibilità degli spazi pubblici (centro culturale - biblioteca diffusa - portierato di quartiere) e una flessibilità degli spazi abitativi in modo che possano essere facilmente riadattati a seconda dell'utenza. È inoltre previsto anche un progetto di residenze flessibili ed intergenerazionali (giovani, studenti, anziani e soggetti fragili) con spazi di condivisione (co-housing, co-working), portierato di quartiere a presidio dell'ambito (monitoraggio medico e psicologico anziani e soggetti fragili - luogo di incontro e scambio) e dell'abitato circostante. Altro elemento progettuale sarà la riqualificazione dell'adiacente piazza mercato e della corte interna con cui si andrebbe ad eseguire una ricucitura del tessuto urbano e sociale, nonché - data la vocazione mercatale della piazza - supporterebbe il commercio di vicinato (insediamento nuove attività al piano terra dell'edificio in corte) e gli ambulanti fruitori della piazza mercato. La riqualificazione dell'ambito avrà delle ricadute sulla vivibilità dell'intero quartiere e la valorizzazione della memoria storica, nonché la mitigazione dell'isola di calore con la creazione di una piazza mercatale verde e fruibile, restituirà un luogo di incontro alla cittadinanza.</p>

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare
Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

3. Costo complessivo della proposta

Tab. 7 – Costo complessivo della proposta A

Numero intervento	Intervento	Costo totale intervento (F.4.5)	Spesa coperta da cofinanziamento comunale
1	Casa del Balilla	€ 2.250.000,00	
2	Edificio via dei Mille	€ 2.250.000,00	
3	Edificio via Galvani	€ 500.000,00	
4	Edificio ponte comparto ex Rede	€ 5.475.000,00	€ 670.000,00
5	Edificio SAP di via Brisa	€ 350.000,00	€ 150.000,00
6	Corte Torre Amigazzi	€ 5.000.000,00	
Costo complessivo della proposta		€ 15.820.000,00	€ 820.000,00
Finanziamento richiesto allo Stato ai sensi del comma 437 della legge del 27 dicembre 2019, n. 160 (F.5.1)		€ 15.000.000,00	

4. Risultati attesi

La candidatura “CO4 Regeneration” di CM di Milano è stata declinata in tre proposte diverse e sinergiche. Pertanto, l’analisi dei risultati attesi deve tenere conto degli esiti sia di ognuna delle singole proposte, sia della rete di interventi alla scala comunale e del territorio metropolitano che si svilupperà a partire da esse.

Le tre proposte agiscono su ambiti territoriali differenziati e comprendono interventi articolati secondo tre diversi obiettivi, orientati al servizio ed al miglioramento della qualità della vita degli abitanti del territorio metropolitano.

La proposta A, infatti, prevede la costruzione di una serie di centralità alla scala della zona omogena. Tali cluster di servizi di vario tipo dovranno supportare il tessuto residenziale esistente, permettendo al contempo un processo di recupero di spazi abitativi ben serviti e localizzati strategicamente all’interno dei tre comuni interessati da destinare alle categorie più fragili ed alle popolazioni meno avvantaggiate nel processo di soddisfazione del loro fabbisogno abitativo. Esempi di questo tipo di interventi sono la rifunzionalizzazione dell’Edificio ponte – Comparto ex Rede di Parabiago o quello della Corte Torre Amigazzi a Rescaldina. Al contempo, l’installazione di sistemi tecnologici di avanguardia basati sul telemonitoraggio permetteranno alle strutture localizzate nella Casa del Balilla e nell’Edificio SAP di via Brisa di servire una platea allargata di utenti, a partire dalle popolazioni dei comuni interessati ma che si potrà allargare anche a quelli prossimi fino a coinvolgere un ampio brano della Zona Omogena “Alto Milanese”.

La proposta B invece ha l’obiettivo di costruire una rete di centralità alla scala urbana ben connesse al sistema delle infrastrutture della mobilità pubblica e della ciclabilità. Tali sistemi sono declinati in modo differenziato all’interno della proposta. In alcuni casi la volontà era quella di costruire aggregati funzionali specializzati al servizio del tessuto residenziale esistente, come nel caso dell’ampliamento dell’edificio AFOL di Pieve Emanuele che permetterà l’insediamento di un co-working e di un asilo o quello di Cologno Monzese, dove il recupero Villa Citterio ai fini social housing permetterà al contempo di dotare il quadrante della città di nuovi spazi per la vita associativa e la comunità.

Altri interventi sono più legati alla costruzione di spazi per la collettività. Sono esempi la riqualificazione di Piazza Luigi Cadorna a Solaro, in stretta relazione con l’edificio di social housing

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare

Progetto di candidatura di Città Metropolitana di Milano

previsto, o gli orti collettivi progettati insieme all'ampliamento dell'edificio ERP a Baranzate. La riqualificazione dei parchi pubblici di Rho, di Pieve Emanuele e della stessa Baranzate sono state definite per incrementare anche la quota di spazi verdi a supporto della residenza sociale e pubblica prevista negli interventi o negli ambiti di prossimità degli stessi.

La proposta C infine prevede la costruzione di un hub di servizi che funga da centralità per uno dei corridoi principali del territorio metropolitano. La nuova Biblioteca comunale, infatti, non è pensata solo come infrastruttura per la popolazione del Comune di Corsico, ma per la platea di utenti ricompresa nel territorio di tutti i nuclei e le città localizzati lungo l'asta del Naviglio Grande (che collega Abbiategrasso e Vigevano alla città di Milano) attraverso un sistema di infrastrutture (asse viabilistico, rete ferroviaria regionale, rete ciclabile, sistema delle acque) che innervano il territorio.

L'intervento, che si iscrive in un più ampio processo di rigenerazione urbana dell'area dismessa della ex Pozzi, prevede la costruzione di un edificio capace di supportare le attività di numerose associazioni del territorio con un carattere sovralocale (rete intercomunale delle biblioteche, associazioni di volontariato, ecc.) e di segnalarsi come centro di servizi per tutto questo settore metropolitano. L'obiettivo è quindi quello di configurare una centralità per reti sia materiali/fisiche che immateriali e di promuovere attraverso di esso lo sviluppo di sistemi diffusi sul territorio metropolitano.

Il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare è quindi l'occasione per gli enti locali coordinati dalla CM di Milano di costruire una rete di centralità multilivello alla scala metropolitana dove aree residenziali, spazi pubblici e servizi sono articolati in forme diverse ma sinergiche. Gli interventi alla scala comunale permettono di sperimentare la capacità degli enti di collaborare per costruire spazi residenziali di qualità ma anche di rigenerare aree fragili, dismesse, degradate o sottoutilizzate del territorio metropolitano. Per questa ragione le proposte di contenute nella candidatura "Collaborare tra generazioni, COabitare nei quartieri metropolitani, COstruire COMunità per la rigenerazione dei territori" di CM di Milano sono da considerarsi come una proposta di modello operativo per innescare processi di rigenerazione urbana e territoriale ma anche di sviluppo sostenibile e duraturo dello spazio metropolitano.

Ulteriori risultati attesi dalle proposte nel loro insieme sono quelle legate all'implementazione di un nuovo modo di affrontare i progetti da parte degli enti coinvolti, con la costruzione di modalità di comunicazione, interazione e collaborazione fra i diversi livelli della PA più integrate e aperte. Questo approccio, già in parte definito in parallelo con la costruzione della candidatura ed a valle delle esperienze pregresse di collaborazione fra la Città Metropolitana di Milano ed alcuni comuni del territorio a partire del Bando Periferie, offre l'opportunità di usare la partecipazione al Programma come momento di apprendimento collettivo e di innovazione per la PA, con l'obiettivo di rendere sempre più efficace ed efficiente l'attivazione di progetti complessi, che legano diversi livelli e un numero rilevanti di stakeholders nell'ambito del territorio metropolitano.