

Atti Dirigenziali

Stato: **PUBBLICATO ATTIVO**

Pubblicazione Nr: **2238/2025**

In Pubblicazione: dal **10/4/2025** al **24/4/2025**

Repertorio Generale: **3377/2025** del **10/04/2025**

Protocollo: **69809/2025**

Titolario/Anno/Fascicolo: **7.4/2024/279**

Struttura Organizzativa: SETTORE PARCO AGRICOLO SUD MILANO

Dirigente: DE VITA EMILIO

OGGETTO: **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ORDINARIA PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI CASA CHIARAVALLE IN VIA SANT'ARIALDO, N. 69 IN COMUNE DI MILANO (20141), SU TERRENI INDIVIDUATI IN CATASTO AL FOGLIO 686 MAPPALI 31 E 32, E FOGLIO 658 MAPPALE 9. RICHIEDENTE: PASSEPARTOUT CIP: PAE14422H.**



AUTORIZZAZIONE DIRIGENZIALE

Pubblicazione Nr: 2238/2025
In Pubblicazione: dal 10/04/2025 al 24/04/2025
Repertorio Generale: 3377/2025 del 10/04/2025
Protocollo: 69809/2025
Titolario/Anno/Fascicolo: 7.4/2024/279
Struttura Organizzativa: SETTORE PARCO AGRICOLO SUD MILANO
Dirigente: DE VITA EMILIO
Oggetto: AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ORDINARIA PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI CASA CHIARAVALLE IN VIA SANT'ARIALDO, N. 69 IN COMUNE DI MILANO (20141), SU TERRENI INDIVIDUATI IN CATASTO AL FOGLIO 686 MAPPALI 31 E 32, E FOGLIO 658 MAPPALE 9. RICHIEDENTE: PASSEPARTOUT CIP: PAE14422H.

DOCUMENTI CON IMPRONTE:

Testo dell'Atto *Doc_484400_Codice_81794_2025.pdf*

fae582a7f8db1b6a52921f8f2df7d04cb4f16db139abb7ed637f2b616bbc8add

Allegato 1 *Doc_483989_PASSEPARTOUT_c_MOD_02_parere_commissione_20241120_151550.pdf.p7m*

5324040fb82df8f316da429e9cfdd89a3c793354038907e41f37e1c1042a4d6e

Allegato 2 *Doc_484347_292569-RISULTANZE_ISTRUTTORIA_PAE14422H_Passepartout_Milano_ViaSarialdo.pdf.p7m*

1532ded13df42379a8ce2d695f3b8b4ac73f7bb08cf78e07a96bc60a164589ef

Allegato 3 *Doc_484348_292570-parco_sud_s_MOD_60d_distinta_documenti_20250409_092858.pdf.p7m*

4b611fd19a9119cc3e1d597a84cea463a1d7ab9c254d0b624ea3f0bd2061620b



Città
metropolitana
di Milano



Area Ambiente e tutela del territorio
Settore Parco Agricolo Sud Milano

Autorizzazione Dirigenziale

Fasc. n 7.4/2024/279

Oggetto: Autorizzazione Paesaggistica ordinaria per la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area di Casa Chiaravalle in Via Sant'Arialdo, n. 69 in Comune di Milano (20141), su terreni individuati in catasto al Foglio 686 mappali 31 e 32, e Foglio 658 mappale 9. Richiedente: PASSEPARTOUT CIP: PAE14422H.

IL DIRETTORE AD INTERIM DEL SETTORE PARCO AGRICOLO SUD MILANO,

PREMESSO che in data 21/11/2024 prot. 199879, ha avuto avvio il procedimento di Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria per la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area di Casa Chiaravalle in Via Sant'Arialdo, n. 69 in Comune di Milano (20141), su terreni individuati in catasto al Foglio 686 mappali 31 e 32, e Foglio 658 mappale 9, contestualmente alla richiesta di parere alla Soprintendenza, ai sensi dell'art. 146 c. 7 del D.Lgs. 42.

VISTA la normativa di settore che attribuisce alla Città Metropolitana di Milano in qualità di Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano competenza autorizzativa in materia di tutela dei beni paesaggistici;

PRESO ATTO degli elementi di fatto e di diritto, nonché delle risultanze dell'istruttoria prot. 69403 del 10/04/2025 allegata quale parte integrante del presente atto;

RILEVATO che dagli esiti dell'istruttoria, l'istanza risulta: autorizzabile con le seguenti prescrizioni:
"gli elaborati grafici dei prospetti dell'edificio B vengano adeguati uniformandoli al rendering per ciò che riguarda la previsione dello sporto di gronda in copertura dell'edificio B" (parere della commissione del paesaggio del Parco prot. n. 199525 del 20/11/2024)

RILEVATO altresì che con nota MIC|MIC_SABAP-MI_UO3|03/12/2024|0029949-P del 03/12/2024, pervenuto al protocollo interno di CMM n. 207835 in data 03/12/2024, la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Milano ha richiesto *"un approfondimento progettuale che valuti il posizionamento dei nuovi edifici in coerenza del nucleo storico, compattandoli il più possibile tra loro e prevedendo una sistemazione del lotto che si confronti con la storica organizzazione dei terreni contermini"*

CONSIDERATO che il presente provvedimento viene assunto per le motivazioni di seguito riportate: la nuova soluzione progettuale trasmessa in data 04/03/2025 prot. n. 41878, sulla quale la Soprintendenza ha espresso il parere di competenza favorevole ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e smi, si caratterizza per i seguenti aspetti:

- Il progetto prevede la demolizione di edifici di recente formazione e la loro sostituzione (con l'incremento di superficie concesso dagli strumenti urbanistici vigenti) con nuovi fabbricati, necessari alla comunità che abita il comparto.
- La nuova proposta progettuale è ora coerente con l'insediamento storico, ponendosi in continuità e completamento di esso, confermando uno degli allineamenti dei suoi edifici e la viabilità storica della cascina (solo traslando la strada all'esterno della corte).
- La soluzione valorizza il lotto ineditato prevedendo un orto in prossimità della roggia e rimuovendo la strada di recente formazione che ora frammenta il campo.
- La conformazione architettonica della nuova casa è coerente con i caratteri dell'architettura rurale del luogo".

DATO ATTO che le modifiche progettuali apportate nelle tavole di integrazione al progetto richieste dalla Soprintendenza abbiano migliorato il dialogo con i caratteri dell'architettura tradizionale circostante, per cui il nuovo complesso in progetto si inserirà con maggiore coerenza nel contesto paesaggistico.

RITENUTO in particolare che le stesse

- risultano ammissibili rispetto alle norme del Parco in quanto non modifica il volume di progetto su cui si era espresso

il Consiglio Direttivo del Parco, e coerenti con quanto riportato all'interno del parere di conformità espresso con deliberazione del consiglio direttivo del Parco Agricolo Sud Milano REP. N. 15/2024 del 22/05/2024 prot. n. 90781/2024, che richiedeva per ciò che concerne l'articolazione planivolumetrica di progetto *"di semplificarne l'assetto preferendo un impianto planimetrico meno frastagliato e che maggiormente dialoghi con i fabbricati esistenti nel contesto"*.

- risultano coerenti con gli esiti dell'istruttoria paesaggistica effettuata dal Parco e con il parere della commissione per il paesaggio del Parco prot. gen. 199525/2024, configurando una soluzione progettuale altrettanto e maggiormente *"coerente ed in linea sia con i fabbricati esistenti che con la tipologie di edilizia rurale caratteristica dei luoghi del Parco"*

DATO ATTO che le modifiche progettuali apportate nelle tavole di integrazione al progetto richieste dalla Soprintendenza garantiscono il rispetto della prescrizione di *"prevedere nuove piantumazioni di specie arboreo-arbustive autoctone, in particolare lungo il fronte della via Sant'Arialdo"* attraverso *"la messa a dimora di un sesto di impianto naturaliforme in modo da ridurre l'artificialità del sesto geometrico"* privilegiando *"l'inserimento di specie autoctone "pronto effetto"*.

VALUTATA la natura e l'entità degli interventi proposti, ivi comprese le caratteristiche costruttive, i materiali previsti nel progetto e verificati gli elementi caratterizzanti il contesto di riferimento, si ritiene che l'intervento proposto a seguito delle modifiche progettuali apportate nelle tavole di integrazione al progetto richieste dalla Soprintendenza comporti una trasformazione dell'esistente in grado di integrarsi in modo coerente con il sistema paesaggistico di riferimento; risultando compatibile con il paesaggio in cui si inserisce

VERIFICATA la regolarità tecnica del presente atto, ai sensi dell'art. 147-bis del Testo Unico Enti Locali (Tuel) approvato con D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

RICHIAMATI gli atti di programmazione finanziaria dell'Ente (DUP e Bilancio di previsione), di gestione (PEG e PIAO) ed il codice di comportamento dell'Ente;

VISTO l'art. 107 del Testo Unico Enti Locali (Tuel) approvato con D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO lo Statuto della Città metropolitana di Milano;

VISTO il regolamento sull'ordinamento degli uffici e servizi ed il regolamento di contabilità dell'Ente;

RICHIAMATO il decreto dirigenziale RG n. 3043 del 02/04/2025

AUTORIZZA

1) la richiedente società PASSEPARTOUT, con sede legale in Via Bonaventura Zumbini, 6, Milano (20143), a procedere con la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area di Casa Chiaravalle in Via Sant'Arialdo, n. 69 in Comune di Milano (20141), su terreni individuati in catasto al Foglio 686 mappali 31 e 32, e Foglio 658 mappale 9, come rappresentato negli elaborati di progetto disponibili sulla piattaforma INLINEA, id:PAE14422H, con specifico riferimento agli elaborati di progetto trasmessi in data 04/03/2025 prot. n. 41878, modificati in recepimento delle indicazioni della Soprintendenza con nota MIC|MIC_SABAP-MI_UO3|03/12/2024|0029949-P del 03/12/2024.

2) di precisare che l'eventuale rimozione delle alberature esistenti prevista dal progetto dovrà essere autorizzata con specifico atto del Parco successivamente al rilascio del presente provvedimento autorizzativo, mediante presentazione di richiesta di taglio piante secondo le modalità illustrate sul sito ufficiale del Parco

3) di dare atto che per il presente provvedimento è stata compilata la check-list di cui al regolamento sul sistema dei controlli interni, ed inoltre il presente atto:

- è classificato a rischio alto dall'art. 5 della sottosezione 2.3 "Rischi corruttivi e trasparenza" del PIAO;
- rispetta gli obblighi e gli adempimenti in materia di protezione dei dati personali;

**PER IL DIRETTORE DELL'AREA AMBIENTE E TUTELA DEL TERRITORIO
LA DIRETTRICE DEL SETTORE RIFIUTI E BONIFICHE - VICE DIRETTRICE D'AREA
Dott.ssa Raffaella Quitadamo**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi della normativa in materia di amministrazione digitale

Il Responsabile di Servizio: dott. pt. Carlo Guzzetti

Il Tecnico istruttore: dott. pt. Luca Terlizzi



Data

Protocollo /

Fascicolo: 7.4\2024\279

Pagina

1 di 2

PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

(legge regionale 11 marzo 2005, n.12 e ss.mm.ii.)

Seduta del 20/11/2024

Pratica: B - PAE14422H prot.135048 del 07/08/2024

Procedimento: Autorizzazione paesaggistica ordinaria

Oggetto: Autorizzazione Paesaggistica ai sensi d.lgs. 42/2004 e dell'art. 80 della l.r. 12/2005 - Progetto di riqualificazione dell'area di Casa Chiaravalle in Via Sant'Arialdo, n. 69 in Comune di Milano

Resp.Istruttoria: Luca Terlizzi

Richiedente: PASSEPARTOUT

Progettista: FILIPPO CORBELLINI

Ubicazione: Via Sant'Arialdo, 69, Comune di Milano (MI)

contraddistinta dai seguenti dati catastali:

FOGLIO:686; MAPPALE:32; SUB:N.D.; COMUNE:MILANO

FOGLIO:658; MAPPALE:9; SUB:N.D.; COMUNE:MILANO

FOGLIO:686; MAPPALE:31; SUB:N.D.; COMUNE:MILANO

La Commissione per il paesaggio:

- Visti ed esaminati gli elaborati allegati all'istanza;
- Visti gli strumenti di pianificazione paesistico-ambientali di cui all'art.9 del regolamento per l'istituzione e la disciplina della commissione per il paesaggio del Parco Agricolo Sud Milano, ai sensi dell'art.81 della l.r. 11/03/2005, n.12 e in particolare degli artt.;26;34 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco;
- Viste le schede degli elementi costitutivi del paesaggio, di cui alla delibera di Giunta Regionale 22/12/2011 n.IX/2727 - criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela ambientale dei beni paesaggistici in attuazione della l.r. 11/03/2005, n.12;
- Effettuata la lettura e interpretato il contesto;
- Verificati gli elementi di vulnerabilità e di rischio;
- Valutata la compatibilità paesistica delle opere in progetto;

ESPRIME PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA FAVOREVOLE CONDIZIONATO

Valutata la natura e l'entità dell'intervento proposto, ivi comprese le caratteristiche costruttive, i materiali previsti nel progetto e verificati gli elementi caratterizzanti il contesto di riferimento, si ritiene l'intervento proposto:

compatibile con il paesaggio in cui si inserisce a condizione che: gli elaborati grafici dei prospetti dell'edificio B vengano adeguati uniformandoli al rendering per ciò che riguarda la previsione dello sporto di gronda in copertura dell'edificio B.

I componenti della Commissione, in merito al sopracitato parere, si esprimono come segue:

Componente	Parere	Firma
Chiurazzi Giovanni (Presidente)	Favorevole	
Ferrari Chiara (Componente)	Assente	
Gobbato Francesca (Componente)	Favorevole	
Guzzetti Carlo (Componente)	Favorevole	
Lembo Enrico (Componente)	Astenuto	
Longoni Giovanni (Componente)	Assente	
Pennella Ugo (Componente)	Favorevole	
Pozzi Filippo (Componente)	Assente	
Ubertazzi Alessandro (Vice Presidente, Vicario)	Assente	

I membri della Commissione autorizzano il Presidente arch. Giovanni Chiurazzi a sottoscrivere il presente parere.



RISULTANZE ISTRUTTORIA
Prot. gen. n. 135048 del 07/08/2024
fasc. 7.4/2024/279

RICHIEDENTE	PASSEPARTOUT
n° pratica	PAE14422H
Comune di	20141 Milano, Via Sant'Arialdo, 69, individuato in catasto al: Foglio 686 mappali 31 e 32, e Foglio 658 mappale 9.
Definizione oggetto	Progetto di riqualificazione dell'area di Casa Chiaravalle in Via Sant'Arialdo, n. 69 in Comune di Milano
Tipologia intervento	Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e ampliamento

OGGETTO DELL'ISTANZA

Istanza di Autorizzazione Paesaggistica ordinaria presentata in data 07/08/2024, prot. gen. n. 135048 dalla società Passepartout, con sede legale in Via Bonaventura Zumbini, 6, Milano (20143), per il rilascio di Autorizzazione Paesaggistica inerente la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area di Casa Chiaravalle in Via Sant'Arialdo, n. 69 in Comune di Milano (20141), su terreni individuati in catasto al Foglio 686 mappali 31 e 32, e Foglio 658 mappale 9.

DESCRIZIONE INTERVENTO

L'intervento in oggetto riguarda la demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso di due edifici esistenti (edifici A e B) appartenenti al complesso rurale denominato "Casa Chiaravalle", ubicato in via Sant'Arialdo 69 nel comune di Milano, oggetto di riconoscimento della qualifica di servizio pubblico e di interesse pubblico generale, pervenuto al patrimonio del Comune di Milano in seguito ad apposito decreto dell'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (AMBSC), in attuazione del D.L. 159/2011 (Codice Antimafia) e con determina del 26 maggio 2015 PG298116/2015 (*all.1*).

L'intervento oggetto della presente istanza di autorizzazione costituisce lo sviluppo progettuale di dettaglio della proposta di intervento oggetto di parere di conformità al PTC del Parco Agricolo Sud Milano REP. n. 15/2024 del 22/05/2024, recependone le prescrizioni in esso contenute.

L'intervento è condotto mediante il riutilizzo della SL legittima esistente, incrementata della premialità consentita dalla DGR 3 agosto 2000, n. 7/818, che prevede all'art. 26 che fino all'approvazione del piano di cintura urbana all'interno del Parco è ammesso l'ampliamento del 20% delle strutture edilizie residenziali.

Il nuovo posizionamento dei due fabbricati (A-B) si rende necessario in quanto gli stessi giacciono in corrispondenza della roggia Vettabbietta e non rispettano il confine di 10 m previsto dalle normative. Le strategie progettuali, come rappresentato nel concept di progetto e negli elaborati progettuali, prevedono la nuova collocazione dei corpi di fabbrica in relazione alle linee costruttive dell'edificio esistente e nel rispetto della vegetazione e del paesaggio limitrofo.

Destinazione territoriale del PTC del PASM

Terr. agricoli	25	26	27	Riserve naturali	28	29	30	Inter. naturalistico	31	32	fluviale	33
Tutela paesistica	34	fruizione	35	36	Cave cessate	37	Nuclei storici	38	39	40		

fontanile	41	Navigli corsi d'acqua	42	Percorsi	43	marcite	44	Rischio archeologico	46
cave	45	Aree in abbandono usi impropri	47						

TITOLI/PARERI RELATIVI ALL'INTERVENTO

- Deliberazione del consiglio direttivo del Parco Agricolo Sud Milano REP. N. 15/2024 del 22/05/2024 prot. n. 90781/2024.

AMBITO TUTELATO

Dlgs 42/04 (art. 142)

Lett. c) 150mt. Fiumi, corsi d'acqua pubblici		Lett. f) parchi e riserve	X	Lett. g) boschi	
---	--	---------------------------	----------	-----------------	--

Decreti (eventuale presenza di decreto Soprintendenza, Regione Lombardia, PAI - vincolo sul fiume)

- Aree di notevole interesse pubblico ex art. 136 lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004 e smi- "Abbazia di Chiaravalle, Milano", ex Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 28/03/1980.

1. Conformità alle norme alle norme alle norme del PTC del Parco

Intervento conforme	X	Intervento non conforme	
----------------------------	----------	--------------------------------	--

Parere di CONFORMITA' espresso con deliberazione del consiglio direttivo del Parco Agricolo Sud Milano REP. N. 15/2024 del 22/05/2024 prot. n. 90781/2024, CONDIZIONATO al recepimento di specifiche prescrizioni riguardanti l'edificio A ricostruito ("si ritiene che l'articolazione planivolumetrica proposta per l'Edificio A, destinato a laboratori, si discosti eccessivamente dalla tipologia edilizia degli edifici di origine rurale già presenti nell'ambito d'intervento, si richiede, pertanto, di semplificarne l'assetto preferendo un impianto planimetrico meno frastagliato e che maggiormente dialoghi con i fabbricati esistenti nel contesto") oltre che la richiesta "di prevedere nuove piantumazioni di specie arboreo-arbustive autoctone, in particolare lungo il fronte della via Sant'Arialdo in modo da migliorare la qualità paesaggistica e ambientale del progetto [...] La messa a dimora delle specie arboreo-arbustive autoctone dovrà, inoltre, privilegiare l'utilizzo di un sesto di impianto naturaliforme in modo da ridurre l'artificialità del sesto geometrico contribuendo, al contempo, alla valorizzazione degli elementi e dei caratteri del paesaggio agrario. Al fine di perseguire un risultato immediato di mascheramento delle strutture si suggerisce di privilegiare l'inserimento di specie autoctone "pronto effetto".

PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Servizio Autorizzazioni Paesaggistiche e Accertamenti del Settore Parco Agricolo Sud Milano, dott. pt. Carlo Guzzetti, mentre il ruolo di tecnico istruttore è stato assunto dal dott. pt. Luca Terlizzi

Il Richiedente ha provveduto al versamento degli oneri istruttori

A seguito dell'incontro avvenuto in data 23 ottobre 2024 presso gli uffici del Parco, come da accordi in data 11/11/2024 prot. gen. n. 191898/2024 il richiedente ha provveduto a trasmettere le integrazioni documentali richieste dal Parco relative al progetto in oggetto, che meglio recepisce ed integra, dal punto di vista dell'articolazione planivolumetrica dell'edificio A, quanto indicato nel parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Agricolo Sud Milano favorevole condizionato del 22/05/2024 Rep. n. 15/2024 Fascicolo: 10.4/2024/58, con indicazione delle tavole sostituite rispetto al protocollo 135048 del 07/08/2024.

L'intervento è stato inserito all'ODG della seduta della Commissione per il Paesaggio del Parco del 20 novembre 2024, la quale ha espresso con prot. gen. 199525/2024 il parere di compatibilità paesaggistica favorevole condizionato, ritenendo l'intervento proposto compatibile con il paesaggio in cui si inserisce a

condizione che *“gli elaborati grafici dei prospetti dell'edificio B vengano adeguati uniformandoli al rendering per ciò che riguarda la previsione dello sporto di gronda in copertura dell' edificio B”*

Il funzionario istruttore arch. Luca Terlizzi in data 21/11/2024, prot. gen. 199874, in atti, ha predisposto la relazione istruttoria.

In data 21/11/2024 prot gen. 199879 è stata inoltrata alla Soprintendenza richiesta di parere.

La Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Milano con nota MIC|MIC_SABAP-MI_UO3|03/12/2024|0029949-P del 03/12/2024, pervenuto al protocollo interno di CMM n. 207835 in data 03/12/2024, ha richiesto *“un approfondimento progettuale che valuti il posizionamento dei nuovi edifici in coerenza del nucleo storico, compattandoli il più possibile tra loro e prevedendo una sistemazione del lotto che si confronti con la storica organizzazione dei terreni contermini”*, osservando come *“il progetto non valuta la conformazione storica della cascina e del lotto di pertinenza, caratterizzato da un lato da un nucleo compatto già visibile sulle mappe del Catasto Lombardo Veneto, quindi circondato da un sistema di orti nei pressi degli storici edifici e delle rogge, visibili ancora nell'ortofoto del 1975. Il progetto invece prevede il consolidamento di un tracciato di sentieri e di piantumazioni probabilmente attestatisi nei primi anni Ottanta del Novecento e inconferenti con il contesto”*

In data 04/12/2024 con prot. n. 208559 l'Ente Parco ha notificato al richiedente la nota della Soprintendenza nella quale si invitava a rivedere l'impianto planivolumetrico dei nuovi edifici in riferimento alla conformazione del nucleo storico della cascina, richiedendo al richiedente di provvedere a fornire all'Ente Parco tramite piattaforma inlinea le integrazioni richieste.

In data 04/03/2025 prot. n. 41878 il richiedente ha trasmesso gli elaborati di progetto modificati secondo quanto richiesto dalla Soprintendenza con nota MIC|MIC_SABAP-MI_UO3|03/12/2024|0029949-P del 03/12/2024

In data 04/03/2025 prot. n. 42354 l'Ente Parco ha trasmesso la documentazione integrativa alla competente Soprintendenza, per la formale espressione del parere di competenza ai sensi del comma 8 art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e smi.

La Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Milano ha espresso il proprio parere vincolante di competenza con nota MIC|MIC_SABAP-MI|21/03/2025|0008818-P del 21/03/2025, pervenuto al protocollo interno di CMM n. 55629 in data 21/03/2025, esprimendo in merito alla compatibilità paesaggistica parere FAVOREVOLE alla realizzazione del progetto, così come modificato nella revisione progettuale, riscontrando che: *“- Il progetto prevede la demolizione di edifici di recente formazione e la loro sostituzione (con l'incremento di superficie concesso dagli strumenti urbanistici vigenti) con nuovi fabbricati, necessari alla comunità che abita il comparto. - La nuova proposta progettuale è ora coerente con l'insediamento storico, ponendosi in continuità e completamento di esso, confermando uno degli allineamenti dei suoi edifici e la viabilità storica della cascina (solo traslando la strada all'esterno della corte). - La soluzione valorizza il lotto inedito prevedendo un orto in prossimità della roggia e rimuovendo la strada di recente formazione che ora frammenta il campo. - La conformazione architettonica della nuova casa è coerente con i caratteri dell'architettura rurale del luogo”*.

Prima di procedere con la redazione del provvedimento conclusivo, in considerazione che la nuova soluzione condivisa con la Soprintendenza ha sostanzialmente modificato il progetto iniziale, si è verificato che la nuova soluzione risulta ammissibile rispetto alle norme del Parco in quanto non modifica il volume di progetto su cui si era espresso il Consiglio Direttivo del Parco, ed è da ritenersi coerente con quanto riportato all'interno del parere di conformità espresso con deliberazione del consiglio direttivo del Parco Agricolo Sud Milano REP. N. 15/2024 del 22/05/2024 prot. n. 90781/2024, che richiedeva per ciò che concerne l'articolazione planivolumetrica di progetto *“di semplificarne l'assetto preferendo un impianto planimetrico meno frastagliato e che maggiormente dialoghi con i fabbricati esistenti nel contesto”*. Si riscontra invece come la richiesta *“di prevedere nuove piantumazioni di specie arboreo-arbustive autoctone, in particolare lungo il fronte della via Sant'Arialdo”* attraverso *“la messa a dimora di un sesto di impianto naturaliforme in modo da ridurre l'artificialità del sesto geometrico”* privilegiando *“l'inserimento di specie autoctone “pronto effetto”* viene assolta anche dalla nuova soluzione di progetto.

In data 10/04/2025 è stato redatto il provvedimento conclusivo del procedimento che si è svolto in 245 giorni, comprensivi di:

- n. 90 giorni di interruzione per la predisposizione e la trasmissione degli elaborati di progetto finali in recepimento del parere di competenza della Soprintendenza.
- n. 1 giorni di interruzione per la presentazione della marca da bollo da apporre al provvedimento finale.

2. Considerazioni ulteriori e conclusive

Assunti i contenuti rappresentati negli elaborati analitici e progettuali identificati nella distinta allegati.

Dato atto che il progetto, pur essendo valutato positivamente poiché comportante il complessivo miglioramento di un comparto qualificato quale bene sottratto alla criminalità organizzata e connotato fortemente da attività di carattere sociale, determina comunque la ricollocazione di due corpi di fabbrica che, seppur ammissibili, generano un impatto paesaggistico su un contesto che, pur con le criticità proprie di un ambito periurbano, è caratterizzato dalla presenza di attività agricole produttive che il Parco intende rafforzare e valorizzare oltre che dal vincolo monumentale del contesto di Chiaravalle e del Ticinello (Nei "Territori agricoli e verde di cintura urbana. Ambito dei piani di cintura urbana" devono, infatti, essere temperate le esigenze di salvaguardia, recupero paesistico e ambientale e di difesa dell'attività agricola produttiva con la realizzazione di interventi legati alla fruizione, all'inserimento di attrezzature sociali e ricreative o a funzioni residenziali anche a carattere sociale come nel caso oggetto del presente parere).

Ritenuto che la tipologia costruttiva e il progetto materico e cromatico risultano nel complesso coerenti ed in linea sia con i fabbricati esistenti che con la tipologie di edilizia rurale caratteristica dei luoghi del Parco. Al fine di perseguire un risultato adeguato di mascheramento dei nuovi edifici, soprattutto su Via Sant'Arialdo, è previsto l'inserimento di specie arbustive autoctone lungo il perimetro di cinta e verrà privilegiato l'inserimento di specie autoctone "pronto effetto".

Dato atto che la nuova soluzione condivisa con la Soprintendenza ha sostanzialmente modificato il progetto iniziale, sono state effettuate le dovute verifiche, nei seguenti termini: *"- Il progetto prevede la demolizione di edifici di recente formazione e la loro sostituzione (con l'incremento di superficie concesso dagli strumenti urbanistici vigenti) con nuovi fabbricati, necessari alla comunità che abita il comparto. - La nuova proposta progettuale è ora coerente con l'insediamento storico, ponendosi in continuità e completamento di esso, confermando uno degli allineamenti dei suoi edifici e la viabilità storica della cascina (solo traslando la strada all'esterno della corte). - La soluzione valorizza il lotto inedito prevedendo un orto in prossimità della roggia e rimuovendo la strada di recente formazione che ora frammenta il campo. - La conformazione architettonica della nuova casa è coerente con i caratteri dell'architettura rurale del luogo".*

Valutato che la nuova soluzione è ammissibile rispetto alle norme del Parco in quanto non modifica il volume di progetto su cui si era espresso il Consiglio Direttivo del Parco, e coerente con quanto riportato all'interno del parere di conformità espresso con deliberazione del consiglio direttivo del Parco Agricolo Sud Milano REP. N. 15/2024 del 22/05/2024 prot. n. 90781/2024, che richiedeva per ciò che concerne l'articolazione planivolumetrica di progetto *"di semplificarne l'assetto preferendo un impianto planimetrico meno frastagliato e che maggiormente dialoghi con i fabbricati esistenti nel contesto"*. Si riscontra invece come la richiesta *"di prevedere nuove piantumazioni di specie arboreo-arbustive autoctone, in particolare lungo il fronte della via Sant'Arialdo"* attraverso *"la messa a dimora di un sesto di impianto naturaliforme in modo da ridurre l'artificialità del sesto geometrico"* privilegiando *"l'inserimento di specie autoctone "pronto effetto"* viene assolta anche dalla nuova soluzione di progetto.

E che pertanto la nuova soluzione progettuale trasmessa in data 04/03/2025 prot. n. 41878, sulla quale la Soprintendenza ha espresso il parere di competenza favorevole ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, risulta in linea anche con il giudizio espresso dal Parco nell'ambito dell'istruttoria paesaggistica (si faccia riferimento a parere commissione paesaggio prot. gen. 199525/2024 e proposta di espressione del Parco in relazione istruttoria prot. n. 199874/2024), configurando una soluzione progettuale altrettanto *"coerente ed in linea sia con i fabbricati esistenti che con la tipologie di edilizia rurale caratteristica dei luoghi del Parco"*

Dato atto che *"al fine di perseguire un risultato adeguato di mascheramento dei nuovi edifici, soprattutto su Via Sant'Arialdo, è previsto l'inserimento di specie arbustive autoctone lungo il perimetro di cinta e verrà privilegiato l'inserimento di specie autoctone "pronto effetto"*

Valutata la natura e l'entità dell'intervento proposto, ivi comprese le caratteristiche costruttive, i materiali previsti nel progetto e verificati gli elementi caratterizzanti il contesto di riferimento, si ritiene che l'intervento proposto, nella sua nuova soluzione progettuale del 04/03/2025 e autorizzata dalla Soprintendenza, comporti una trasformazione dell'esistente in grado di integrarsi in modo coerente con il sistema paesaggistico di riferimento; risultando compatibile con il paesaggio in cui si inserisce.

Si fa presente infine che, poichè una porzione del nuovo edificio sarà costruita all'interno della particella n. 9, parte del sedime storico della cascina, con la nota MIC|MIC_SABAP-MI|21/03/2025|0008818-P del 21/03/2025, pervenuto al protocollo interno di CMM n. 55629 in data 21/03/2025 la competente Soprintendenza ne ha autorizzato l'edificazione anche ai sensi dell'art. 21 D.LGs 42/2004.

IL TECNICO ISTRUTTORE
Dott.pt. Luca Terlizzi

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E ACCERTAMENTI
DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO

Dott. pt. Carlo Guzzetti

[Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000
e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate]

Distinta documenti caricati in piattaforma

Oggetto	Autorizzazione Paesaggistica ai sensi d.lgs. 42/2004 e dell'art. 80 della l.r. 12/2005 - Progetto di riqualificazione dell'area di Casa Chiaravalle in Via Sant'Arialdo, n. 69 in Comune di Milano
Procedimento	Autorizzazione paesaggistica ordinaria
Soggetto	PASSEPARTOUT Via Bonaventura Zumbini, 6 - 20143 Milano (MI)
Insieme	Via Sant'Arialdo, 69 - Comune di Milano (MI)

Codice Identificativo Pratica (CIP)	PAE14422H
-------------------------------------	------------------

Elenco dei documenti depositati sulla piattaforma inlinea	
Descrizione	Nome file
Precedenti provvedimenti paesaggistici	15)90781Del_direttivo_parere_Casa_Chlaravalle_Milano.pdf.p7m Hash: 677dc0a1fd4c983b28b3463dbf24e2458c47aff7f9ba3d6eb3e1658581f443b3
Parere Commissione Paesaggistica	PASSEPARTOUT_c_MOD_02_parere_commissione_2024120_151550.pdf.p7m Hash: 5324040fb82df8f316da429e9cfdd89a3c793354038907e41f37e1c1042a4d6e
STATO DI FATTO-Estratto del PTC del Parco con individuato l'ambito di intervento	CH_REG_SF_AR_PTC_001_A.pdf.p7m Hash: facfeb062ee7eba8b4ba4c5b9b2b343471d905043f56ff83df761f809bd76946
STATO DI FATTO-Documentazione fotografica	CH_REG_FOTO_AR_FOTO_003_A.pdf.p7m Hash: 94dcd821a9cdec9b735946c48d678ff1fe770fa7c12301a0673204fc80c3b626
Relazione istruttoria post-Commissione	Relaz_Istrutt_PAE14422H_Passepartout_Milano.pdf.p7m Hash: 82f951e9d99173128d8a38daa9e7d88de33d1475fc0737296d13f2ecb03a4b58
Ricevuta del versamento per le spese istruttorie	ricevuta diritti segreteria.pdf.p7m Hash: b116d12421a0eddf3ef8148193244daa62f5c1779c8112923581a8456c1beae
Istanza autorizzazione paesaggistica	p_MOD_101_istanza_paes_20240807_140850.pdf.p7m Hash: 6a75905be899a2747f486e2a21ce8bec1e1ccc052dc0ffc8c07b96533fb17eaf
Delega per la firma della richiesta	Delega per la firma della richiesta.pdf.p7m Hash: ee14381ec69f4869e66b2084a184eeb44e1080aa6e3ef09833c4dcf4c40f8e18
STATO DI FATTO-Piano quotato almeno in scala 1:200	CH_REG_SF_AR_LO_003_A.pdf.p7m Hash: 220f3d58c0afb46b2b99d2cd07183be30d1ef5ae718cc09466f18227fbde1fd1
-- Si chiede di fornire le integrazioni richieste dalla competente Soprintendenza con nota MIC MIC_SABAP-MI_UO3 03/12/2024 0029949-P (caricata sulla piattaforma inlinea) effettuando l'approfondimento progettuale richiesto che valuti il posizionamento dei nuovi edifici in coerenza del nucleo storico, compattandoli il più possibile tra loro e prevedendo una sistemazione del lotto che si confronti con la storica organizzazione dei terreni contermini.	146 Milano (parco sud) via S Arialdo 69 28936 int.pdf Hash: 4142b76d29cb599a74319e0f7fcad00b8c7c051f2270a9cbf36e62a690e55758

Descrizione	Nome file
Relazione paesaggistica	2.RELAZIONE PAESAGGISTICA ordinaria_.pdf.p7m Hash: 98655026f9eebe03b4edc5c375cf5dc440b71df1c60b75ecddcf1ad3b3c25d21
Delega a un unico Rappresentante	delega comune Milano.pdf.p7m Hash: f348ce8d8dcf34b0cb977b67be0ed9f95631876b72e3e1b313ff6dad45c20991
STATO DI FATTO-Planimetria in scala adeguata	CH_REG_SF_AR_GEN_002_A.pdf.p7m Hash: 9e69fcf322853a23437eaaed5c11d2352e89a63c3f543c77518e1b689fb31aad
Autocertificazione del Titolo di Proprietà dell'immobile o copia dell'atto legittimante	Copia dell'atto legittimante titolo proprietà.pdf.p7m Hash: 45ec9fbd5fbd5e116c5df49a3b0877279fe94cd1bfc937f415c018ea76fc27d8
Richiesta di integrazioni da parte della Soprintendenza	146 Milano (parco sud) via S Arialdo 69 28936 int.pdf Hash: 6c06e0dbe66505052e79335bac64810c17843970d1ccff3cd87c13b1b495b9ab
Comunicazione caricamento integrazioni richieste dalla Soprintendenza	parco_sud_s_MOD_0_invio_integrazioni_sop_20250304_143037.pdf Hash: fc730e0bf16fb4125ade5cc44014db045af3f377bd33d4d269af03b7cf15e2a0
Integrazioni a seguito di richiesta da parte della Soprintendenza -- Piante, prospetti e sezioni - edificio C	CH_REG_P_AR_C-L0_004_C.pdf.p7m Hash: 5b9d097534f42816e1b43b0de2d3fee0fd6a63fe752089d91d92c15e8ee539fb
Integrazioni a seguito di richiesta da parte della Soprintendenza -- Sezioni ambientali - SDP	CH_REG_P_AR_SEZ_006_C.pdf.p7m Hash: f1342162c4845b717b46f0d3587e8b224e8dc5c362110e388c573319262cbf8d
Integrazioni a seguito di richiesta da parte della Soprintendenza -- Fotoinserimenti e assonometrie 3D	CH_REG_P_AR_FOTO_005_C.pdf.p7m Hash: 38d6b0880d555e20e138747e4a8871c0ded633557592375dc988ce14c8ddb8a2
Integrazioni a seguito di richiesta da parte della Soprintendenza -- Planivolumetrico - SDP	CH_REG_P_AR_GEN_001_C.pdf.p7m Hash: fd60aaa33bf522c3c011e46a69996153f2bfca9dd3e6f040ae36b33321f2fa9b
Integrazioni a seguito di richiesta da parte della Soprintendenza -- Relazione tecnica generale	CH_REG_RL_AR_RL_002_C.pdf.p7m Hash: 5fa0e769de39d7e74e6da593573f62dd485726079ee71643ee65fb12cf59fe13
Integrazioni a seguito di richiesta da parte della Soprintendenza -- planimetria generale - SDC	CH_REG_I_AR_GEN_001_C.pdf.p7m Hash: aa51e85ff501bb3387f06d15290cd4532910da21c6b04fe0d66ac14d44fc5ed3
Integrazioni a seguito di richiesta da parte della Soprintendenza -- Piante, prospetti e sezioni - SDP	CH_REG_P_AR_AB-L0_002_C.pdf.p7m Hash: 23ca465f995803d691bb16135afcd87ee907d850936dc908867f2684708e3db7
Integrazioni a seguito di richiesta da parte della Soprintendenza	25-03-03-lettera di trasmissione.pdf.p7m Hash: d8dbce650b61db7d1279c09d03eb22616fdb0107c8417455fdcc21df3be428ed
Relazione tecnica e illustrativa - CH_REG_RL_AR_RL_002_B	CH_REG_RL_AR_RL_002_B.pdf.p7m Hash: 30ab02e2ac5ad449706970b4ae3310c6ca21c5835296eb9cb4a3214ab7d923ec
Parere di competenza della Soprintendenza	146 Milano (parco sud) via S Arialdo 69 28936 post int.pdf Hash: ac431302cb84229e25bea730e80dd2648ff30fe2596fcadc2475d3667c7ec98f

Milano, 09/04/2025

Cordiali saluti