

Atti del Sindaco Metropolitano

Stato: **PUBBLICATO ATTIVO**

Pubblicazione Nr: **7850/2025**

In Pubblicazione: dal **22/12/2025** al **5/1/2026**

Repertorio Generale: **351/2025** del **22/12/2025**

Data di Approvazione: **22/12/2025**

Protocollo: **235209/2025**

Titolario/Anno/Fascicolo: **6.12/2024/22**

Proponente: CONSIGLIERE DELEGATO ROBERTO MAVIGLIA

Materia: IDROSCALO

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA RELAZIONE CONCLUSIVA "MASTERPLAN IDROSCALO FASE 1" ELABORATA DAL PIM E DELLA "RELAZIONE STRATEGICA SUL BUSINESS PLAN DELL>IDROSCALO DI MILANO" ELABORATA DALLA SOCIETÀ AD VALOREM NELL'AMBITO DELLA CONCLUSIONE DELLA FASE 2 PER LO STUDIO DI UN MASTERPLAN PER IL PARCO IDROSCALO.



DECRETO DEL SINDACO METROPOLITANO

Pubblicazione Nr: 7850/2025

In Pubblicazione: dal 22/12/2025 al 05/01/2026

Repertorio Generale: 351/2025 del 22/12/2025

Data Approvazione: 22/12/2025

Protocollo: 235209/2025

Titolario/Anno/Fascicolo: 6.12/2024/22

Proponente: CONSIGLIERE DELEGATO ROBERTO MAVIGLIA

Materia: IDROSCALO

Struttura Organizzativa: AREA SVILUPPO ECONOMICO E SOCIALE

Oggetto: PRESA D'ATTO DELLA RELAZIONE CONCLUSIVA "MASTERPLAN IDROSCALO FASE 1" ELABORATA DAL PIM E DELLA "RELAZIONE STRATEGICA SUL BUSINESS PLAN DELL>IDROSCALO DI MILANO" ELABORATA DALLA SOCIETÀ AD VALOREM NELL'AMBITO DELLA CONCLUSIONE DELLA FASE 2 PER LO STUDIO DI UN MASTERPLAN PER IL PARCO IDROSCALO.

DOCUMENTI CON IMPRonte:

Documento 1 2524_16349^DecretoFirmato.pdf

80574604226ae705252119fb9c8437c078e5f418a1544ff5ae0b3ee2679e9456



DECRETO DEL SINDACO METROPOLITANO

Fascicolo 6.12/2024/22

Oggetto: Presa d'atto della relazione conclusiva "Masterplan Idroscalo Fase 1" elaborata dal PIM e della "Relazione strategica sul Business Plan dell'Idroscalo di Milano" elaborata dalla società Ad Valorem nell'ambito della conclusione della Fase 2 per lo studio di un Masterplan per il parco Idroscalo.

IL SINDACO METROPOLITANO

Assistito dal Segretario Generale

VISTA la proposta di decreto redatta all'interno;

VALUTATI i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche a fondamento dell'adozione del presente atto in relazione alle risultanze dell'istruttoria;

VISTA la Legge n. 56/2014;

VISTE le disposizioni recate dal T.U. in materia di Comuni, approvate con D.Lvo 267/2000, per quanto compatibili con la Legge n. 56/2014;

VISTO lo Statuto della Città metropolitana ed in particolare l'art. 19 comma 2;

ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi dai Dirigenti competenti, ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lvo 267/2000;

DECRETA

- 1) di approvare la proposta di provvedimento redatta all'interno, dichiarandola parte integrante del presente atto;
- 2) di incaricare i competenti Uffici di provvedere agli atti consequenziali;
- 3) di incaricare il Segretario Generale dell'esecuzione del presente decreto.

Letto, approvato e sottoscritto

| IL SINDACO | IL SEGRETARIO GENERALE |
|---|---|
| Firmato digitalmente da: Roberto Maviglia | Firmato digitalmente da: Antonio Sebastiano Purcaro |



**PROPOSTA
di decreto del Sindaco Metropolitano**

Fascicolo 6.12\2024 \22

DIREZIONE PROPONENTE Area sviluppo economico e sociale

Oggetto: Presa d'atto della relazione conclusiva “Masterplan Idroscalo Fase 1” elaborata dal PIM e della “Relazione strategica sul Business Plan dell’Idroscalo di Milano” elaborata dalla società Ad Valorem nell’ambito della conclusione della Fase 2 per lo studio di un Masterplan per il parco Idroscalo.

IL SINDACO METROPOLITANO

VISTO il Decreto n. 148/2023 atti n. 91650/1.9/2023/1 con il quale è stata conferita al Consigliere Roberto Maviglia la delega alla materia “Edilizia Scolastica, Impiantistica Sportiva, Politiche Energetiche, Idroscalo”;

RICHIAMATO il decreto Sindacale n. 99/2024 del 02/05/2024 “Approvazione dello schema di Programma di collaborazione tra il Centro Studi PIM e la Città metropolitana di Milano per l’anno 2024” nel quale viene indicata l’attività di collaborazione alla definizione del Masterplan Idroscalo (Fase 1);

PREMESSO che la Fase 1 del Masterplan ha fornito un quadro conoscitivo di riferimento attraverso la ricognizione dello stato attuale del Parco Idroscalo e che la Fase 2 è stata finalizzata ad elaborare un business plan volto a valutare le potenzialità di sviluppo del parco da un punto di vista economico-finanziario;

CONSIDERATO che la Fase 1 si è conclusa con l’elaborazione del documento nominato “Masterplan Idroscalo Fase 1” Prot. N. 179757 del 25/10/2024;

RICHIAMATI:

- la determina RG n. 10633/2024 di “Affidamento diretto di un accordo quadro, ai sensi dell’art. 59, comma 3, del D.Lgs. 36/2023, relativo a servizi di analisi economico finanziaria per la realizzazione e gestione di progetti, anche di natura pubblico - privata a favore della società Ad Valorem S.r.l., ed approvazione dello schema di accordo quadro”;
- la determina RG n. 10974/2024 di “Affidamento diretto ai sensi dell’art. 50, comma 1, lett. b) del D.lgs 36/2023, del servizio di analisi economica finanziaria per la redazione del business plan del

Masterplan fase 2 del Parco Idroscalo - impegno di spesa di 50.000 inclusa iva - primo contratto attuativo dell'accordo quadro approvato con determina RG n. 10633/2024”;

RILEVATO che

- la società Ad Valorem, come da accordo sopramenzionato, ha inviato una prima versione del documento denominato “Masterplan Idroscalo Fase 2” in data 18 luglio 2025 Prot. N. 135005/2025;
- lo stesso documento è stato presentato alla 3^a Commissione del Consiglio Metropolitano-Mobilità e Infrastrutture (strade provinciali); Edilizia scolastica, impiantistica sportiva e Idroscalo; Ambiente, Parchi, Parco Agricolo Sud Milano, Pianificazione Territoriale, Progetto ForestaMI, ATO in data 23/07/2025;

ATTESO che la versione definitiva del documento denominato “Relazione strategica sul Business Plan dell’Idroscalo di Milano” è stata inviata a mezzo pec in data 10/12/2025 Prot.n. 227491/2025;

CONSIDERATO che all’interno degli strumenti di programmazione dell’Ente sono presenti obiettivi specifici: DUP - Obiettivo operativo 6.1.6. e PIAO - obiettivo PEG N. 19093 - che prevedono il completamento del Masterplan Idroscalo (Fasi 1 e 2);

RICHIAMATI gli atti di programmazione finanziaria dell’Ente (DUP e Bilancio di Previsione) e di gestione (PEG e PIAO);

VISTI gli allegati 1 e 2;

VISTI altresì:

- la Legge 56/2014;
- le disposizioni recate dal T.U. in materia di Comuni, approvate con Decreto Lgs.18.08.2000 n. 267 “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali”, per quanto compatibili con la Legge n.56/2014;
- lo Statuto della Città metropolitana di Milano;

D E C R E T A

- 1) di prendere atto del “Masterplan Idroscalo Fase 1” elaborato dal PIM, Allegato 1 parte integrante e sostanziale del presente Decreto, e della “Relazione Strategica business Plan dell’Idroscalo di Milano” Fase 2 elaborata dalla società Ad Valorem, Allegato 2 parte integrante e sostanziale del presente Decreto;
- 2) di demandare al Direttore competente tutti i successivi adempimenti per l’esecuzione del presente Decreto;
- 3) di dare atto che il presente decreto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente e pertanto non e’ dovuto il parere di regolarità contabile;
- 4) di dare atto che il presente procedimento, con riferimento all’Area funzionale di appartenenza non è classificato a rischio.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA/AMMINISTRATIVA
(inserito nell'atto ai sensi dell'art. 49 del TUEL approvato con D.lgs. n. 267/00)

Favorevole



Contrario



**SI DICHIARA CHE L'ATTO NON COMPORTA RIFLESSI DIRETTI O INDIRETTI SULLA SITUAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA O
SUL PATRIMONIO DELL'ENTE E PERTANTO NON È DOVUTO IL PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**
(inserito nell'atto ai sensi dell'art. 49 del TUEL approvato con D.Lgs. 267/00
e dell'art. 11 del Regolamento sul Sistema dei Controlli Interni)

**IL DIRETTORE
DARIO PARRAVICINI**

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



Relazione Strategica sul Business Plan dell'Idroscalo di Milano

Masterplan Fase 2

5 Dicembre 2025



Indice del documento

| | |
|--|-----------|
| 1. Finalità e struttura della relazione | 3 |
| 2. Contesto e motivazioni dell'intervento | 4 |
| 3. Benchmark internazionale: modelli di servizio, gestionali e di finanziamento nei parchi con bacini artificiali | 7 |
| 3.1 Analisi di benchmark | 7 |
| 3.2 Principali evidenze del benchmark e implicazioni per l'Idroscalo | 10 |
| 4. Business Plan | 12 |
| 4.1 Approccio metodologico | 12 |
| 4.2 Impostazione del business plan, scenari di sviluppo e fonti informative | 12 |
| 4.3 Principali ipotesi relative a fruizione, ricavi, costi e governance | 14 |
| 5. Risultati di sintesi | 26 |
| 6. Conclusioni e raccomandazioni finali | 28 |
| 6.1 Nuovi possibili modelli di gestione | 28 |
| 6.2 Il ruolo della filantropia | 29 |
| 6.3 Considerazioni finali | 31 |

1. Finalità e struttura della relazione

Città Metropolitana di Milano (di seguito “CMM”) intende proseguire nel percorso di valorizzazione del Parco Idroscalo di Milano (di seguito “il Parco” o “l’Idroscalo”) valutando i presupposti economici per la costituzione di una nuova Fondazione di Partecipazione (“Fondazione Idroscalo”) ai fini della verifica di convenienza e fattibilità di realizzazione della stessa.

Tale obiettivo si inserisce nel più ampio processo di elaborazione del Masterplan del Parco, che si è articolato in due fasi. La Fase 1 del Masterplan ha fornito un quadro conoscitivo di riferimento attraverso la cognizione dello stato attuale del Parco, del contesto territoriale e infrastrutturale, dell’evoluzione storica, dei profili di utenza e delle principali criticità gestionali.¹ La **Fase 2 del Masterplan**, di cui la presente relazione offre una sintesi, è invece finalizzata a **elaborare un Business Plan su un orizzonte di quindici anni** volto a valutare le potenzialità di sviluppo del Parco da un punto di vista economico-finanziario, e supportare la valutazione della sostenibilità di costituzione della nuova Fondazione.

La presente relazione ha, dunque, l’obiettivo di offrire una sintesi degli elementi essenziali emersi dal lavoro svolto nella Fase 2. In particolare, essa persegue tre finalità principali:

- **descrivere il percorso metodologico adottato per la costruzione del Business Plan**, incluse le fonti informative, le attività di analisi e i criteri di modellizzazione;
- **illustrare gli scenari di sviluppo e le ipotesi previsionali** considerate, evidenziando i risultati economico-finanziari e le implicazioni gestionali;
- **offrire elementi di valutazione e raccomandazioni** utili ai processi decisionali di CMM, con particolare riferimento alla sostenibilità economico-finanziaria dell’iniziativa.

Obiettivo ultimo del business plan è valutare, stante la struttura dei ricavi di tipo commerciale (ovvero derivanti dai canoni di locazione e di concessione riscossi), la presenza di un eventuale “funding gap” che necessiti la copertura da altre fonti di finanziamento pubblico o privato di tipo filantropico.

La struttura della relazione riflette tale logica analitica. Dopo una breve descrizione del contesto e delle motivazioni alla base dell’intervento, il documento presenta l’impianto metodologico e i risultati del Business Plan. La relazione si conclude con una sintesi delle principali considerazioni emerse e con le raccomandazioni rivolte a CMM per le successive fasi decisionali.

¹ Si fa qui riferimento al documento “Masterplan Idroscalo Fase 1” realizzato da Città Metropolitana di Milano insieme al Centro Studi PIM a Ottobre 2024.

2. Contesto e motivazioni dell'intervento

Il Parco Idroscalo rappresenta una delle **principali risorse ambientali, sportive e ricreative dell'area metropolitana di Milano**. Si estende su una superficie complessiva di 1,6 milioni di metri quadrati, sviluppandosi attorno a un bacino lacustre artificiale di 850.000 metri quadrati, e dispone di un perimetro ciclopedonale di 6,2 chilometri. Con **oltre 2 milioni di visitatori l'anno** – e punte di oltre 20.000 presenze nei fine settimana estivi – il Parco costituisce un polo di attrazione significativo, sebbene con un utilizzo fortemente concentrato tra maggio e settembre (si veda il Box di seguito).

La Fase 1 del Masterplan ha evidenziato, da un lato, i punti di forza del Parco – il valore paesaggistico del lago e delle aree verdi, la consolidata vocazione sportiva, la presenza di molteplici attività e servizi – che contribuiscono a definire l’Idroscalo come una vera e propria “palestra a cielo aperto”. Dall’altro lato, sono emerse alcune criticità che ne limitano lo sviluppo:

- una **concentrazione delle attività in specifiche aree**, con conseguente sottoutilizzo di vaste porzioni del Parco e una ridotta percezione di sicurezza nelle zone meno frequentate;
- una frammentazione degli spazi che ostacola la percezione unitaria del Parco come unico grande sistema;
- una **scarsa connettività con il trasporto pubblico locale**, caratterizzata da poche fermate e frequenze limitate, che rende meno agevole l’accesso, soprattutto nei mesi autunnali e invernali;
- un **disequilibrio economico-gestionale significativo**: a fronte di costi operativi pari a circa 3.147.000 euro annui, i ricavi (principalmente introiti da locazioni e una quota minima da eventi) ammontano a circa 1.293.000 euro, generando un deficit annuo di circa 2,5 milioni di euro. L’assenza di introiti dai parcheggi contribuisce ulteriormente allo squilibrio.

In tale contesto, il Piano Programma 2020–2022 di CMM propone una strategia di rilancio fondata sulla trasformazione dell’Idroscalo in un “Parco olimpico totalmente ecosostenibile” e in un hub strategico per l’area est di Milano. Questa visione punta a rafforzare le connessioni fisiche e funzionali del Parco, valorizzandone gli elementi naturali e integrandolo con il più ampio sviluppo urbano circostante, incluso il potenziamento infrastrutturale legato alla futura stazione dell’Alta Velocità a Segrate e alla crescente dotazione ciclopedonale.

La Commissione di Studio Idroscalo,² incaricata di individuare soluzioni per migliorare l’efficienza gestionale e ridurre il deficit operativo, ha confermato la forte vocazione del Parco per gli sport acquatici e per l’intrattenimento, sottolineando l’urgenza di una strategia di destagionalizzazione dell’offerta. La Commissione ha inoltre ribadito la necessità di una governance unitaria e del riposizionamento dell’immagine dell’Idroscalo quale “Porta di

² La Commissione di Studio Idroscalo, nominata con DSM del 2 maggio 2023 ai sensi della DCM 24/2022, ha l’obiettivo di individuare una serie di ipotesi di governance del sistema idroscalo in grado di migliorare la gestione dell’Ente, ridurre il deficit gestionale e aumentarne i ricavi, mantenendo la funzione primaria di parco pubblico di interesse complesso. Il Rapporto finale della Commissione di Studio Idroscalo, pubblicato a Maggio 2024, ha identificato una serie di linee guida per lo sviluppo del Parco da cui il Masterplan Fase 1 e Fase 2 hanno tratto spunto.

Milano”, anche in relazione agli sviluppi previsti nell’ambito del progetto Linate Airport District, volto a migliorare l’accessibilità, in particolare il collegamento con la linea metropolitana M4.

Sulla base delle evidenze raccolte, emergono tre ambiti con il maggiore potenziale di sviluppo:

- **destagionalizzazione della fruizione:** L’attuale concentrazione dei visitatori nei mesi estivi, unita al ridotto utilizzo nei periodi autunnali e invernali, indica un’importante opportunità per ampliare la fruizione del Parco durante tutto l’anno. Una programmazione diversificata e strutture adeguate possono permettere un uso continuativo, contrastando il degrado delle aree meno frequentate.
- **ottimizzazione della monetizzazione di servizi e spazi:** Molte attività consolidate e nuove iniziative presentano margini di ricavo non ancora pienamente valorizzati. Aree come la Villetta e gli edifici della Testata Nord, pur generando i canoni previsti, offrono un potenziale economico e attrattivo superiore. La possibilità di riconfigurare spazi esistenti in chiave polifunzionale rappresenta un ulteriore fattore abilitante.
- **valorizzazione delle infrastrutture e miglioramento dell’accessibilità:** L’apertura della metropolitana M4 a Linate con il successivo prolungamento previsto a est con la realizzazione di due nuove fermate (Segrate San Felice e Segrate Porta Est) e gli investimenti ciclopedonali previsti migliorano significativamente l’accessibilità al Parco, incidendo positivamente sia sulle presenze sia sulle opportunità di sviluppo di nuovi servizi. Il superamento della criticità della scarsa connessione con il trasporto pubblico costituisce un passaggio determinante per il rilancio.

Alla luce di questi elementi, le motivazioni dell’intervento risultano chiare: garantire la sostenibilità gestionale del Parco, valorizzarne appieno le potenzialità ambientali e sportive, e costruire un modello di sviluppo coerente con il ruolo strategico che l’Idroscalo può assumere nel contesto metropolitano. La Fase 2 del Masterplan e la presente relazione si inserisce in questo percorso, offrendo un’analisi funzionale alla definizione del modello di governance e del Business Plan che guideranno le decisioni future di CMM.

Box: Stato attuale dell'offerta del Parco Idroscalo

Il Parco Idroscalo offre attualmente un'ampia gamma di attività sportive, ricreative e culturali che ne definiscono la fisionomia di grande parco metropolitano.

La dotazione comprende le seguenti attività:

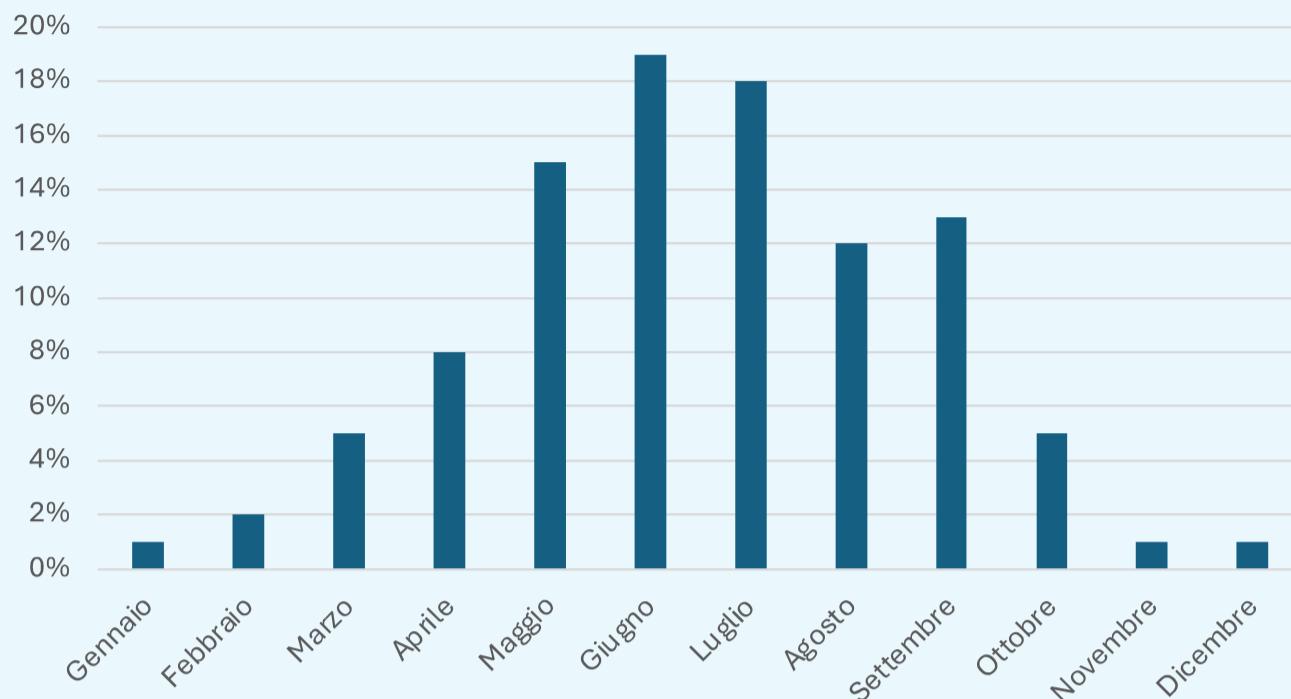
| | |
|-----------------------------|--|
| Attività Sportive | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sport acquatici: canoa, canottaggio, dragon boat, kayak, vela, nuoto, nuoto pinnato, wakeboard, SUP (Stand Up Paddle), surf, sci nautico, carp fishing. ▪ Sport di terra: rugby, mountain bike, arrampicata sportiva, skate, roller, corsa (running), triathlon, yoga, basket, tennis, pallavolo, calcetto. ▪ Sport invernali (nuovi sport): sci di fondo, ski roll. ▪ Fitness e percorsi con attrezzi per esercizi a corpo libero. |
| Divertimento e Tempo Libero | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aree gioco per bambini: Villaggio del Bambino, Aulì Ulè – Il Giardino dei Giochi Dimenticati, Dolly Park e la Fattoria di zio Alfredo. ▪ Balneazione: piscine, spiagge ▪ Noleggio di canoe, tavole da SUP, imbarcazioni e pedalò. ▪ Intrattenimento musicale e concerti (Circolo Arci Magnolia, Bistrot Tribune - MoodLiveMilano). ▪ Ristorazione (ristoranti, bar, pizzerie e griglierie). ▪ Aree pic-nic. ▪ Camp estivi per bambini e ragazzi. ▪ Eventi di vario genere (fiere, mercatini, manifestazioni sportive, culturali e di spettacolo). ▪ Team building per aziende e scuole. ▪ Passeggiate e percorsi ciclabili (anello di 6,2 km). ▪ EuroPark Idroscalo (luna park permanente con giostre, bowling, laser game). ▪ Acquaplay Water Park (parco acquatico con gonfiabili). |
| Cultura e Natura | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parco dell'Arte (percorso scultoreo con opere di artisti affermati e laboratorio di land art). ▪ Museo Giovani Artisti. ▪ Oasi naturalistica (prati, alberi, siepi, area boschiva, roseto). ▪ Giardino della Vita. |

Secondo il Masterplan Fase 1, il Parco Idroscalo è stato visitato nel 2024 da circa 2 milioni di persone, di cui circa 180.000 in occasione di eventi organizzati all'interno del Parco.

Come mostrato nella curva “a campana” della Figura 1, la fruizione si concentra prevalentemente nel periodo estivo, con un calo fisiologico nel mese di agosto legato alle ferie e un utilizzo significativamente più limitato durante la stagione autunnale e invernale.

I dati relativi al 2024 sono puntuali, tuttavia non sono attualmente disponibili serie storiche che permettano di valutare l'evoluzione nel tempo dei flussi di visita.

FIGURA 1: ANDAMENTO MENSILE DELLE PRESENZE NEL PARCO IDROSCALO NEL 2024



3. Benchmark internazionale: modelli di servizio, gestionali e di finanziamento nei parchi con bacini artificiali

Un'analisi comparativa di parchi urbani internazionali caratterizzati da ampie superfici verdi, presenza di specchi d'acqua artificiali e un'offerta articolata di servizi sportivi, ricreativi e culturali ha avuto l'obiettivo, nell'ambito della Fase 2 del Masterplan, di identificare modelli di business, soluzioni gestionali e strategie di finanziamento utili a orientare la definizione del futuro assetto dell'Idroscalo.

L'analisi ha considerato sia i casi citati nel Masterplan Fase 1, sia ulteriori realtà internazionali che presentano analogie rilevanti per scala, configurazione e tipologia di attività.

3.1 Analisi di benchmark

3.1.1 Lago Jarun (Zagabria, Croazia)



Il Lago Jarun costituisce un riferimento diretto per l'Idroscalo, essendo un bacino artificiale dedicato a sport acquatici, attività outdoor e intrattenimento. Il parco ospita una vasta gamma di attività professionali e amatoriali (canottaggio, kayak, windsurf, nuoto), integrate da percorsi ciclabili e da corsa, aree balneabili, spazi ludici e numerosi esercizi di

ristorazione. La sua natura pubblica e la vasta offerta di attività lo configura come un significativo polo ricreativo, con una programmazione che si estende anche all'ambito della vita notturna. Il suo modello di finanziamento, molto simile a quello dell'Idroscalo, si basa su una combinazione di risorse pubbliche e ricavi generati dalle attività commerciali interne.

Rilevanza per l'Idroscalo: Il caso Jarun mostra come la valorizzazione degli sport acquatici, unita a una ristorazione strutturata e a un'offerta ricreativa estesa anche alle ore serali, possa

incrementare significativamente attrattività e, di conseguenza, aumentare i flussi di ricavo attraverso servizi commerciali integrati. Il modello evidenzia inoltre il ruolo della programmazione come leva per la destagionalizzazione.

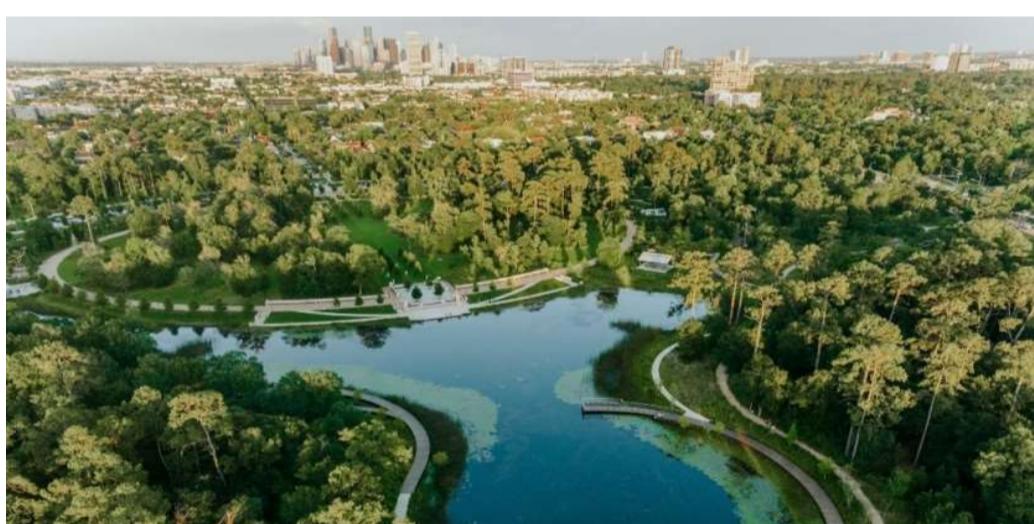
3.1.2 Lusatian Lake District (Senftenberg, Germania)



Questo imponente progetto di riconversione di ex miniere di lignite a cielo aperto in una delle più estese aree lacustri artificiali del continente europeo, pone l'accento sulla rigenerazione ambientale finalizzata alla ricreazione. Il suo modello evidenzia il potenziale di sviluppo economico derivante dalla creazione di un ambiente naturale artificiale per il turismo e le attività all'aria aperta, con un modello di finanziamento basato su investimenti pubblici pluriennali e partenariati di sviluppo turistico.

Rilevanza per l'Idroscalo: L'approccio del Lusatian Lake District alla rigenerazione territoriale evidenzia l'importanza di una visione olistica e a lungo termine per il parco, includendo la valorizzazione del paesaggio e delle risorse naturali come motore di sviluppo economico sostenibile. Pur operando su una scala maggiore, il principio della creazione di valore attraverso un ambiente naturale artificiale è altamente pertinente per il futuro dell'Idroscalo.

3.1.3 Memorial Park (Houston, USA)



Il Memorial Park rappresenta un esempio emblematico di come un'infrastruttura verde possa beneficiare di ingenti contributi filantropici (come i 70 milioni di dollari dalla Kinder Foundation e i 10 milioni dalla famiglia Clay per il Hines Lake) e di partenariati pubblico-privato per la sua riqualificazione. Il suo modello di finanziamento, che coniuga fondi pubblici e un cospicuo supporto filantropico, unitamente alla creazione di un lago artificiale multifunzionale (che assolve a compiti di gestione delle acque meteoriche, controllo delle inondazioni, creazione di habitat faunistici e offerta di attività ricreative), dimostra la capacità di un parco di generare valore economico e sociale anche attraverso la valorizzazione degli ecoservizi.

Rilevanza per l'Idroscalo: Il Memorial Park offre un modello replicabile per la diversificazione delle fonti di finanziamento, enfatizzando il ruolo cruciale della filantropia e dei partenariati pubblico-privato. Questo approccio è particolarmente pertinente data la volontà di istituire una Fondazione di Partecipazione per l'Idroscalo, che potrebbe attrarre capitali privati significativi, come suggerito nel Rapporto finale della Commissione di Studio Idroscalo.

3.1.4 Central Park (New York, USA)



Central Park rappresenta uno dei modelli più evoluti a livello internazionale per la gestione di grandi parchi urbani, grazie a un sistema finanziario fortemente diversificato, a un elevato livello di fundraising privato e a una governance affidata a una conservancy professionale. Nel 2024 il parco ha registrato ricavi pari a 160,5 milioni di dollari, di cui 49%

proveniente da donazioni, 24% da corrispettivi e finanziamenti della città di New York nell'ambito di contratti e accordi gestionali, 22% da ritorni su investimenti finanziari, grazie a un portafoglio gestito professionalmente, mentre il restante 5% da eventi speciali, sponsorizzazioni e altre entrate.³ La base dei donatori di Central Park è ampia e diversificata, comprendendo sia contributi di poche centinaia di dollari sia grandi donatori che sostengono il parco con contributi annuali superiori al milione di dollari, testimoniando la capacità della conservancy di attrarre in modo stabile filantropi di alto profilo e corporate donors, garantendo così un flusso continuo di risorse private a sostegno del parco. Altra caratteristica distintiva è la presenza di un endowment di 393,6 milioni di dollari, che consente al parco di beneficiare annualmente dei rendimenti da investimento, assicurando stabilità finanziaria e capacità programmatica nel lungo periodo.

Rilevanza per l'Idroscalo: Il caso di Central Park offre indicazioni preziose per l'evoluzione del modello gestionale dell'Idroscalo. Anzitutto, la forte diversificazione delle fonti di ricavo – che combina donazioni, contributi pubblici programmati, attività commerciali e rendimenti finanziari – rappresenta un modello replicabile anche nel contesto milanese e costituisce una leva essenziale per la sostenibilità economica nel medio-lungo periodo. Inoltre, l'esperienza della Central Park Conservancy evidenzia il valore di una governance unitaria e professionalizzata, in grado di attrarre capitali privati e filantropici in modo sistematico e continuativo. Infine, la presenza di un consistente endowment dimostra come la costruzione, anche progressiva, di un fondo patrimoniale possa garantire stabilità finanziaria, capacità programmatica e resilienza gestionale.

3.1.5 Bryant Park (New York, USA)



Sebbene non sia caratterizzato da un esteso bacino acquatico, Bryant Park rappresenta uno dei casi più avanzati di gestione privatistica di uno spazio pubblico urbano. Il parco è amministrato dalla Bryant Park Corporation, un'organizzazione senza scopo di lucro che opera come una Business Improvement District (BID),

³ Fonte: Central Park Conservancy, Annual Report 2024.

finanziata principalmente dai contributi delle attività commerciali dell’area circostante e dalla capacità di generare ricavi propri attraverso una programmazione culturale intensa ed eventi diversificati che attraggono milioni di visitatori, contribuendo così a valorizzare l’area circostante. Nel 2024 Bryant Park ha registrato ricavi pari a 30 milioni di dollari, con una struttura sorprendentemente orientata al mercato, in cui l’82% dei ricavi deriva da attività commerciali, tra cui il Winter Village, concessioni, affitti e servizi connessi all’utilizzo del parco, mentre il restante 8% proviene da donazioni.⁴ Non sono presenti contributi pubblici, rendendo Bryant Park un modello di autosufficienza finanziaria nel panorama internazionale. Tale modello sottolinea l’importanza di un’entità gestionale agile e strategicamente orientata alla generazione di valore e all’engagement della comunità e del settore commerciale limitrofo.

Rilevanza per l’Idroscalo: L’esperienza di Bryant Park suggerisce l’importanza di un’organizzazione snella e orientata al mercato per la gestione del parco, capace di generare ricavi attraverso la programmazione di eventi e servizi, e di instaurare sinergie con le attività commerciali circostanti. La partecipazione attiva degli attori economici locali, che beneficiano della maggiore attrattività del parco, può tradursi in nuove forme di finanziamento e collaborazione.

3.2 Principali evidenze del benchmark e implicazioni per l’Idroscalo

Dall’analisi dei casi studiati emergono alcuni principi ricorrenti nei modelli di successo, rilevanti per la futura valorizzazione dell’Idroscalo:

- **Diversificazione delle attività:** I parchi di successo offrono un mix variegato di attività sportive, ricreative, culturali e naturalistiche, includendo attività balneabili, ludiche e sportive strutturate. Ulteriori servizi aggiuntivi monetizzabili (es. Dog Agility Park, abbonamenti premium e fast pass per attrazioni e parcheggi) pongono l’enfasi sulla diversificazione e l’introduzione di servizi a valore aggiunto per segmenti specifici di visitatori. Come illustrato nel box in precedenza, il Parco Idroscalo già oggi presenta un’ampia varietà di attività.
- **Valorizzazione commerciale degli spazi:** L’integrazione di servizi commerciali (quali ristorazione, noleggi, punti vendita al dettaglio) di elevata qualità, mediante contratti di concessione strutturati e potenzialmente basati su percentuali di ricavo, si traduce in una significativa generazione di ricavi. Negli ultimi anni CMM ha compiuto un percorso di valorizzazione degli spazi dati in locazione e di razionalizzazione delle tariffe per la concessione degli spazi per la realizzazione di eventi. Esistono, tuttavia, alcuni spazi non ancora sfruttati che potrebbero essere messi a reddito e si potrebbe sviluppare ulteriormente l’attività legata agli eventi. Infine, si pone un tema legato allo sfruttamento economico delle aree destinate a parcheggio.
- **Destagionalizzazione dell’offerta:** La fruizione annuale è una dimensione chiave: attività indoor, eventi invernali, balneazione riscaldata e sport acquatici simulati in ambienti dedicati contribuiscono a rendere il parco vivo durante tutto l’anno. Pur essendo aperto in tutte le stagioni, il Parco Idroscalo non ha finora perseguito politiche di destagionalizzazione in modo strutturato e proattivo; gli eventi organizzati al di fuori dei

⁴ Fonte: Bryant Park Corporation, 2024 Annual audited financial statement.

mesi di maggiore affluenza sono stati episodici e non inseriti in una programmazione continuativa.

- **Modelli di finanziamento ibridi:** I casi analizzati mostrano l'efficacia di un mix di fondi pubblici, contributi filantropici, partnership pubblico-private e ricavi autonomi derivanti dalle attività e dai servizi offerti dal parco. Nel caso dell'Idroscalo, il mix di finanziamento attualmente disponibile si basa principalmente sui ricavi commerciali e sui fondi pubblici: non risultano attive forme strutturate di collaborazione con il settore privato, né meccanismi di finanziamento filantropico o di partnership di lungo periodo.
- **Governance dedicata:** Strutture organizzative snelle, quali fondazioni, conservancies o BID, consentono gestione professionale, innovazione, attrazione di capitali privati e capacità programmatica costante. A tali conclusioni giungeva anche Rapporto Finale Della Commissione Di Studio Idroscalo che sottolineava come *“la criticità più rilevante è costituita dalla numerosità dei soggetti pubblici e privati che interagiscono sul sistema Idroscalo”* e che il *“tema di una governance unitaria per l’intera area è il tema cruciale”*.

4. Business Plan

4.1 Approccio metodologico

Al fine di valutare la sostenibilità economico-finanziaria di lungo periodo della gestione del Parco Idroscalo attraverso la futura Fondazione di Partecipazione, è stato elaborato un business plan pluriennale basato su un modello economico-finanziario. L'obiettivo dell'analisi è **stimare la capacità del nuovo assetto gestionale di raggiungere l'equilibrio economico e identificare l'eventuale funding gap** da colmare tramite altre fonti di finanziamento pubbliche o private, incluse risorse filantropiche.

Dal punto di vista metodologico, il business plan ha previsto la costruzione di un **conto economico operativo**, attraverso il quale la sostenibilità della gestione del Parco è stata valutata a livello di EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization*, o Margine Operativo Lordo). Tale impostazione risulta coerente con le finalità dell'analisi, poiché consente di misurare la capacità della gestione di coprire i costi operativi, isolando le componenti economiche effettivamente rilevanti ai fini della sostenibilità gestionale.

Il business plan è stato sviluppato secondo una logica bottom-up, articolata in tre passaggi:

1. **analisi dei driver relativi a ricavi, costi e struttura di governance:** Identificazione delle principali leve che influenzano ricavi e costi, tra cui variabili macroeconomiche (inflazione e indicizzazioni), andamento dei canoni di locazione, andamento delle attività ed eventi, costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, configurazione della struttura organizzativa della nuova Fondazione.
2. **proiezioni economiche:** Stima dell'evoluzione di ricavi e costi su un orizzonte temporale di 15 anni (2026–2040), basata su ipotesi coerenti con i trend storici, comparazione con benchmark nazionali e internazionali, potenzialità di sviluppo identificate nel Masterplan e nelle analisi della Commissione Idroscalo.
3. **valutazione della sostenibilità e del funding gap:** Verifica della capacità del modello di generare un equilibrio economico-operativo nel periodo di piano e quantificazione dell'eventuale funding gap, ovvero del fabbisogno di risorse necessario a coprire i costi non sostenuti dai soli ricavi commerciali.

4.2 Impostazione del business plan, scenari di sviluppo e fonti informative

Il business plan si articola in **due scenari previsionali**. Il primo, definito **“business as usual” (BAU)**, proietta ricavi e costi sulla base dell'andamento attuale e dell'assetto gestionale esistente. Il secondo, definito **“scenario di crescita”**, ipotizza un rafforzamento selettivo dei trend attuali, in particolare per le attività a carattere variabile, come l'organizzazione di eventi, che rappresentano un potenziale driver di aumento dei ricavi.

Il business plan così come è stato elaborato:

- non prevede l'introduzione di nuovi servizi, ritenendo l'offerta attuale già ampia e adeguata, e considerando che eventuali nuovi servizi genererebbero ricavi marginali o non immediatamente valorizzabili nelle condizioni attuali.
- non prevede l'introduzione di un ticket di ingresso, mantenendo l'accesso al Parco libero e gratuito;

- ipotizza la valorizzazione di aree oggi non sfruttate, quali l'ex Café Solaire e gli spazi attualmente impiegati dalla Protezione Civile;
- prevede un miglior sfruttamento economico delle aree parcheggio, assumendo che alla scadenza dell'attuale contratto nel 2032 possa essere affidato, a partire dal 2033, un nuovo contratto pluriennale di concessione a un operatore economico, con retrocessione alla Fondazione di un canone concessorio annuale;
- ipotizza una struttura organizzativa della nuova Fondazione di Partecipazione che predilige la gestione interna delle attività;
- include i costi di manutenzione straordinaria, inseriti come voce operativa ricorrente al fine di garantire la piena funzionalità del Parco e consentire piccoli interventi di adeguamento e valorizzazione delle aree esistenti, ma esclude eventuali ulteriori investimenti (previsti, ad esempio, dal Masterplan Fase 1) in quanto oggi non ancora quantificati o quantificabili;
- include i costi legati alla nuova sede della Fondazione, la cui realizzazione rappresenta un investimento già sostenuto da CMM; nel business plan tale componente è trattata come un canone gestionale, pari alla quota annuale del prestito contratto per la realizzazione degli spazi.

In coerenza con la natura dell'analisi, la dimensione fiscale è stata modellizzata esclusivamente per alcuni elementi per cui allo stato attuale è possibile fare una valutazione. Non è stato inoltre modellizzato lo stato patrimoniale in quanto dipendente da scelte ad oggi non ancora compiute. Entrambi questi elementi sono, in ogni caso ritenuti non informativi rispetto all'obiettivo della valutazione, centrata esclusivamente sulla sostenibilità operativa del progetto.

Il modello integra informazioni quantitative e qualitative provenienti da diverse fonti, così da rappresentare in modo realistico le prospettive di gestione. Tutti i dati sono stati rivisti e discussi con CMM in fase di redazione del Business Plan. Sono stati, in particolare, utilizzati:

- dati economico-finanziari storici del Parco (costi operativi, ricavi da concessioni, locazioni ed eventi), forniti da CMM;
- informazioni qualitative raccolte attraverso riunioni di lavoro, confronti con i referenti del Settore Idroscalo, sopralluoghi e documentazione tecnica (tariffari, interviste ai concessionari, analisi delle attività);
- dati di contesto tratti dal Masterplan Fase 1, dal Rapporto della Commissione Idroscalo e da ulteriori fonti pubbliche (sito istituzionale, materiali informativi, comunicati stampa, articoli e siti degli eventi ospitati);
- benchmark nazionali e internazionali relativi a parchi urbani complessi con differenti modelli di governance (cfr. Sezione 3).

È opportuno evidenziare che **l'attuale modello di gestione del Parco può essere definito "a piattaforma"**: CMM, in qualità di soggetto proprietario e gestore, si occupa della manutenzione degli spazi comuni, mentre l'erogazione dei servizi al pubblico è affidata a operatori privati che corrispondono canoni di concessione o locazione. In altri termini, CMM non eroga direttamente servizi agli utenti, ma ricava *fee* dai soggetti che li offrono. Il business plan mantiene questa impostazione, pur discutendo, nel prosieguo della relazione, la possibilità di valutare modelli alternativi di gestione in futuro.

4.3 Principali ipotesi relative a fruizione, ricavi, costi e governance

4.3.1 *Orizzonte temporale di valutazione*

Il business plan è sviluppato su un **orizzonte temporale di 15 anni (2026–2040)**, ritenuto adeguato per cogliere gli effetti delle azioni di valorizzazione previste e per valutare in modo affidabile la sostenibilità economica della gestione del Parco nel nuovo assetto gestionale.

4.3.2 *Evoluzione attesa dei visitatori*

L’evoluzione della fruizione del Parco rappresenta una delle principali leve di sviluppo considerate nel business plan. Le ipotesi adottate prevedono un **incremento progressivo del numero totale di visitatori** annui, derivante non da un ampliamento dell’offerta di servizi, ma da un migliore sfruttamento delle potenzialità già presenti, con l’obiettivo di rendere il Parco Idroscalo un asset urbano sempre più attrattivo, vissuto e riconosciuto.

L’aumento delle presenze è attribuibile a tre fattori principali:

- **Destagionalizzazione della fruizione:** La distribuzione delle visite lungo tutto l’anno è una dimensione chiave del modello di valorizzazione. L’obiettivo è trasformare il Parco in una destinazione attrattiva anche al di fuori dei mesi estivi, attraverso una programmazione più regolare di eventi nelle mezze stagioni, un rafforzamento delle attività indoor e, nel medio-lungo termine, una possibile estensione naturale della stagionalità favorita da condizioni climatiche più miti.⁵ Resta tuttavia da monitorare l’evoluzione delle precipitazioni, che secondo le stime potrebbero aumentare, riducendo in parte la fruibilità degli spazi aperti.
- **Sviluppo e migliore programmazione degli eventi:** Una maggiore regolarità nella programmazione, unita a un rafforzamento delle attività di comunicazione e promozione e a una più stretta collaborazione con i concessionari, può incrementare in modo significativo l’attrattività del Parco. Gli eventi – sportivi, culturali, musicali e per famiglie – costituiscono infatti un driver principale della crescita delle presenze, sia in termini di nuovi pubblici, sia di aumento della frequenza dei visitatori abituali, come descritto nel paragrafo successivo.
- **Miglioramento dell’accessibilità:** Il completamento della linea M4 e, più in generale, il potenziamento del trasporto pubblico da e verso l’area est di Milano amplieranno il bacino di utenza, rendendo Idroscalo maggiormente raggiungibile e competitivo rispetto ad altre destinazioni urbane di tempo libero.

Coerentemente con queste leve, si prevede che la composizione dei visitatori continui a includere famiglie con bambini, sportivi e frequentatori abituali, ma con un aumento della quota di visitatori “destinazione” attratti da eventi, attività culturali e nuove opportunità di fruizione.

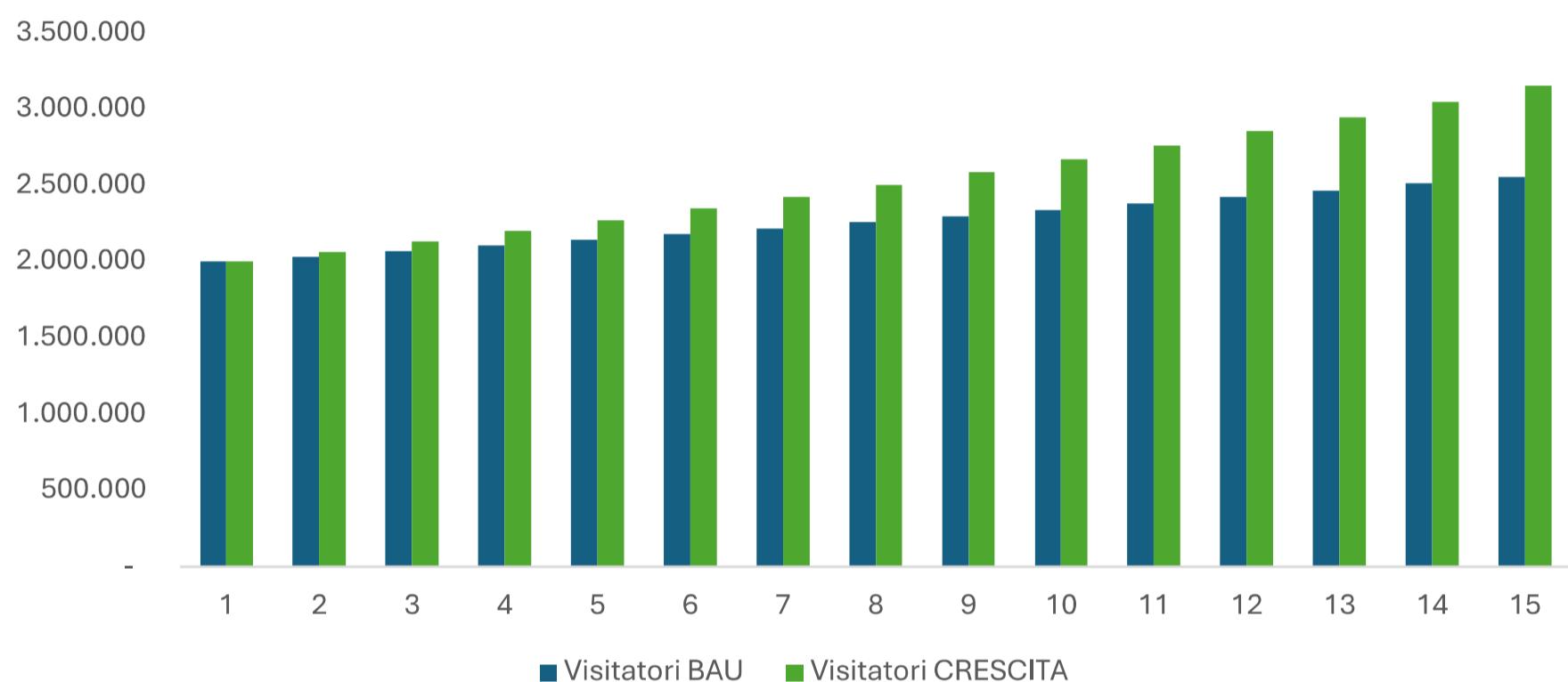
In particolare, nel business plan sono stati definiti due scenari:

⁵ Le proiezioni climatiche elaborate dalla Fondazione CMCC (Raffa et al., 2021) tramite la simulazione ad alta risoluzione ERA5-2km, basata sul modello climatico regionale COSMO-CLM (Rockel et al., 2008), indicano un aumento delle temperature medie annuali nell’area milanese nel medio-lungo periodo. Tale dinamica potrebbe contribuire ad ampliare i periodi dell’anno in cui il Parco risulta confortevole e fruibile. Parallelamente, le simulazioni prevedono un incremento delle precipitazioni, soprattutto nei mesi autunnali e invernali, con potenziali impatti negativi sull’utilizzo degli spazi aperti. <https://www.cmcc.it/it/report-milano>

- **Scenario BAU:** ipotizza una crescita fisiologica delle presenze, pari a un **CAGR medio dell'1,46%**, in linea con l'andamento storico dei principali parchi a tema europei.⁶
- **Scenario Crescita:** assume azioni più mirate di promozione, programmazione eventi e valorizzazione degli spazi, con una crescita pari a un **CAGR medio del 2,92%**, equivalente al doppio dello scenario BAU.

La Figura 2 illustra l'evoluzione attesa dei visitatori nei due scenari.

FIGURA 2: EVOLUZIONE ATTESA DEI VISITATORI NEI DUE SCENARI



4.3.3 Ricavi da eventi

L'analisi dei dati forniti da CMM mostra una forte stagionalità nell'organizzazione degli eventi al Parco Idroscalo. I mesi di maggiore attività sono **aprile, maggio, giugno e luglio**, quando le condizioni climatiche e la natura outdoor dell'offerta favoriscono una programmazione intensiva (Figura 3). Al contrario, **gennaio, febbraio, agosto e novembre** registrano un numero molto contenuto di eventi, evidenziando una significativa sotto-utilizzazione delle aree del Parco nei periodi di bassa stagione.

FIGURA 3: NUMERO MEDIO DI EVENTI PER MESE 2016-2025*

*per il 2025, i dati sono riferiti ai primi sei mesi dell'anno

⁶ TEA/AECOM Theme Index & Museum Index, 2011–2023, media Top 20 EMEA

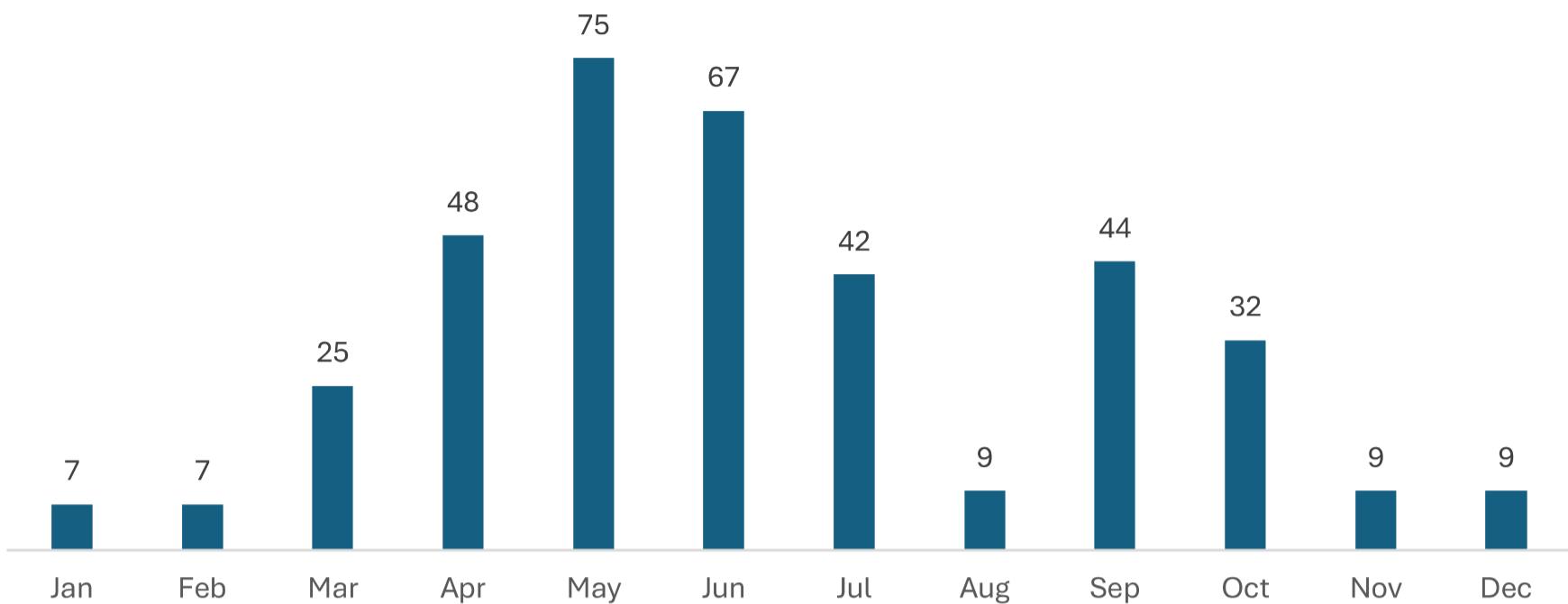
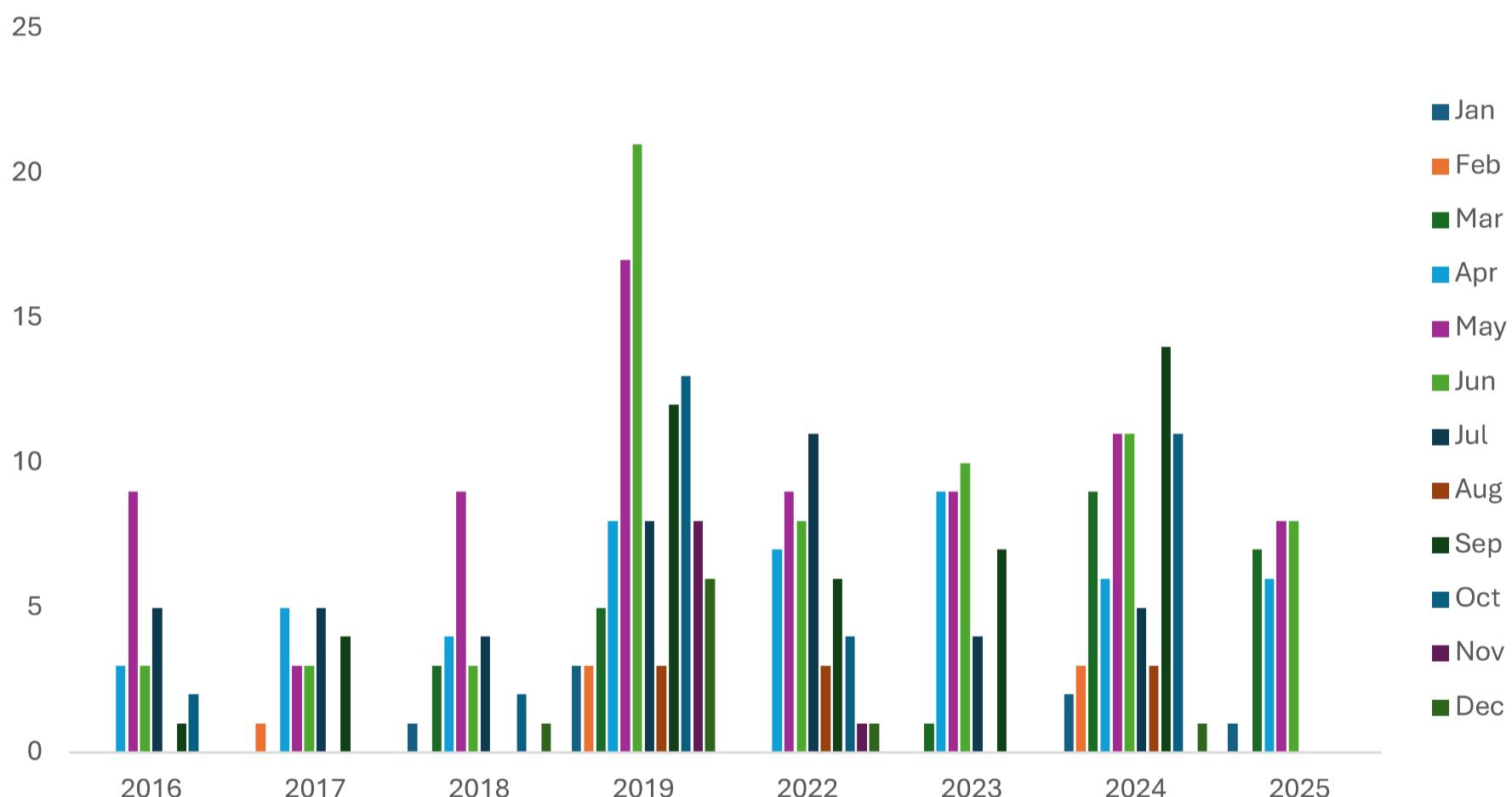


FIGURA 4: NUMERO TOTALE DI EVENTI PER MESE PER ANNO 2016-2025*

*per il 2025, i dati sono riferiti ai primi sei mesi dell'anno



Questa stagionalità rappresenta una delle maggiori sfide e, al contempo, una rilevante opportunità. L'analisi storica indica infatti che, pur essendo stati organizzati sporadicamente eventi anche nei mesi invernali e tardo-autunnali, tali iniziative non derivano da una strategia intenzionale, ma da circostanze contingenti. Questo conferma la **potenzialità del Parco per una programmazione annuale**, potenzialità che tuttavia non è stata finora valorizzata in modo sistematico.

La classificazione degli eventi (Tabella 1) evidenzia un **ampio ventaglio di tipologie**, con differenze significative nel ricavo medio per evento. Alcune categorie presentano un potenziale

di ricavo superiore e potrebbero costituire leve strategiche per incrementare i ricavi e rafforzare l'identità del Parco.

TABELLA 1: CATEGORIZZAZIONE DEGLI EVENTI

| Tipologia di Evento | Numero di Eventi | Importo Medio per Evento (€) |
|--|------------------|------------------------------|
| Festival Culinari | 3 | 4.542,47 € |
| Eventi Pubblici/Festival/Rally/Corse | 56 | 3.338,27 € |
| Eventi Motociclistici/Automobilistici | 7 | 3.074,10 € |
| Eventi Speciali/Promozionali | 14 | 2.002,77 € |
| Attività Commerciale/Promozionale | 10 | 1.620,13 € |
| Altro | 95 | 1.531,08 € |
| Eventi Culturali/Danza | 1 | 1.386,00 € |
| Conferenze/Meeting Specifici | 1 | 1.342,00 € |
| Attività Ricreative/Ludiche | 10 | 1.259,21 € |
| Cerimonie/Premiazioni | 3 | 1.114,27 € |
| Produzioni Audiovisive/Fotografiche | 34 | 933,32 € |
| Fiere/Esposizioni/Stand | 12 | 685,17 € |
| Eventi Sportivi | 33 | 654,93 € |
| Servizi Fotografici | 12 | 480,70 € |
| Corse Podistiche | 8 | 327,21 € |
| Servizi Giornalistici | 1 | 305,00 € |
| Cerimonie/Commemorazioni | 2 | 183,00 € |
| Formazione/Addestramento Militare/Educazione | 37 | 30,50 € |
| Eventi di Pesca | 5 | - € |

Sia i **ricavi totali** sia i **ricavi medi per evento** mostrano un trend crescente nel periodo 2016–2025 (Figure 5 e 6), crescita che si ritiene sostenibile anche nel medio-lungo periodo.

FIGURA 5: RICAVI TOTALI DA EVENTI 2016-2025* (NETTO IVA, €)

*per il 2025, i dati sono riferiti ai primi sei mesi dell'anno

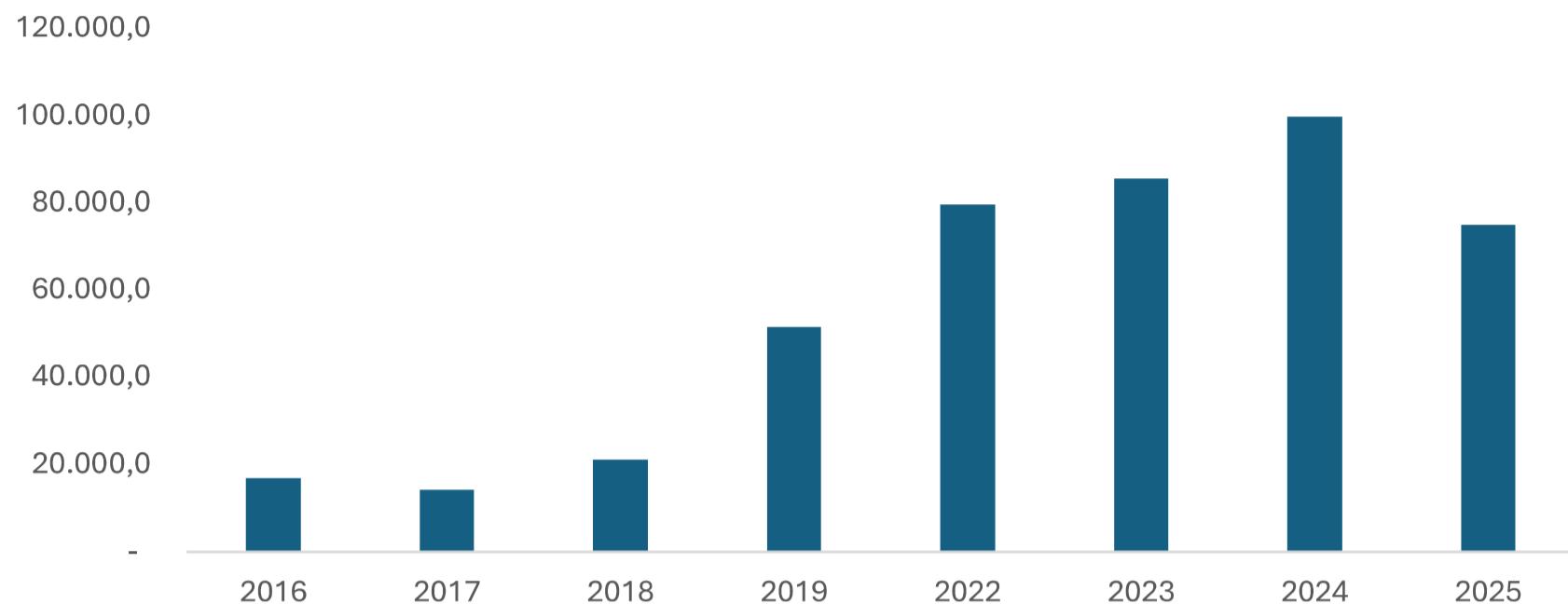
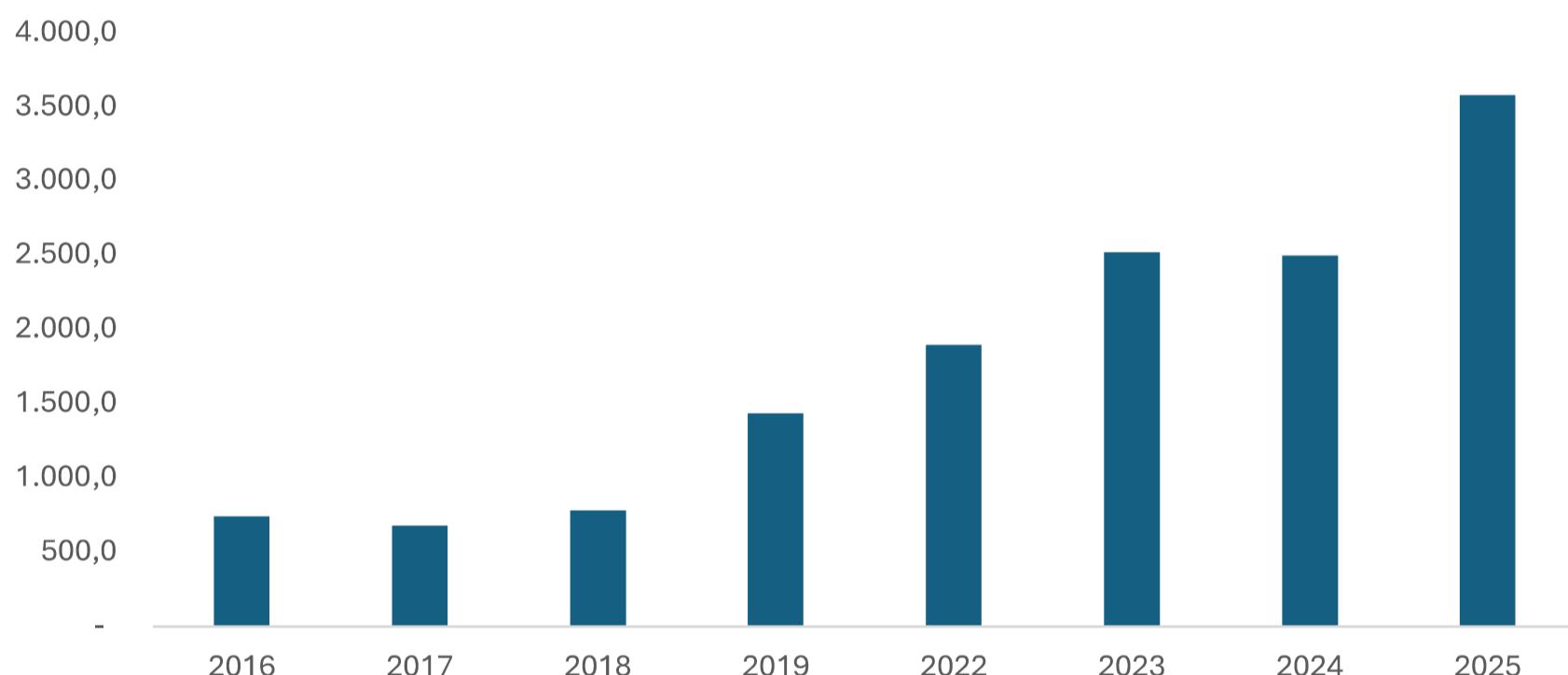


FIGURA 6: RICAVO MEDIO PER EVENTO 2016-2025* (PAGANTE, NETTO IVA, €)

*per il 2025, i dati sono riferiti ai primi sei mesi dell'anno



Nel periodo analizzato, circa il **30% degli eventi** è stato concesso a titolo gratuito, senza generare ricavi per CMM. Il business plan prevede che una quota di eventi continui a essere concessa gratuitamente, in coerenza con la funzione pubblica del Parco.

Il dettaglio degli scenari evolutivi è riportato di seguito. Come già sottolineato lo scenario BAU riporta nei fatti la proiezione del dato storico, mentre lo scenario crescita vede delle stime più “aggressive” per quanto ragionevoli. È bene notare che per quel che riguarda la crescita del ricavo medio a evento si tratta sempre di valori nominali, la crescita reale dei ricavi, al netto cioè dell’inflazione, risulterebbe – nell’ipotesi di un’inflazione del 2% annua – di poco più del 2% nello scenario BAU e del 4% nello scenario Crescita.

Eventi: scenario BAU

| | |
|---------------------------|----------|
| % media eventi gratuiti | 33% |
| CAGR ricavo medio | 4,67% |
| CAGR numero eventi | 4,42% |
| Numero persone per evento | 2.368,42 |
| Numero eventi anno 15 | 173 |

Eventi: scenario Crescita

| | |
|---------------------------|----------|
| % media eventi gratuiti | 15% |
| CAGR ricavo medio | 6,67% |
| CAGR numero eventi | 6,42% |
| Numero persone per evento | 2.368,42 |
| Numero venti anno 15 | 248 |

Da un punto di vista strategico in ottica di sviluppo si suggerisce:

- **Impegno Strategico e Obiettivi Chiari:** Per trasformare l'Idroscalo in un vero polo eventi è necessario un impegno gestionale dedicato, che vada oltre la semplice raccolta di canoni. I benefici includono ricavi diretti, maggiore riconoscibilità del Parco, attrattività territoriale e impatti sull'indotto locale.
- **Pricing Strategico:** È opportuno aggiornare periodicamente le tariffe di concessione, allineandole al valore dell'offerta e al posizionamento del Parco. Un sistema tariffario più dinamico consentirebbe di valorizzare i periodi di alta domanda e di incentivare quelli di bassa stagione.
- **Promozione Proattiva:** La Fondazione non dovrà attendere gli organizzatori ma assumere un ruolo attivo nella ricerca di nuovi eventi e nella promozione del Parco come location, attraverso attività dedicate di comunicazione, networking e partnership con operatori del settore eventi.
- **Attrattività degli Eventi:** Per aumentare il valore percepito e la disponibilità a pagare degli operatori, sarà necessario valutare investimenti mirati su fruibilità e allestibilità delle aree, sicurezza e servizi dedicati agli organizzatori.
- **Destagionalizzazione Focalizzata:** Oltre alle campagne mirate per intercettare possibili eventi sarà necessario andare anche a definire tariffe diversificate nel corso dell'anno o incentivi per rendere queste fasce dell'anno più attraenti per gli organizzatori. Questo non solo incrementa i ricavi, ma contribuisce anche all'obiettivo più ampio di destagionalizzazione del parco.
- **Comunicazione del Valore Aggiunto:** La Fondazione dovrà presentarsi come partner professionale degli organizzatori, comunicando chiaramente il valore offerto in termini di servizi, sicurezza, visibilità, gestione operativa e supporto logistico. Ciò permetterà di sostenere tariffe più elevate e rafforzare la reputazione dell'Idroscalo come location di riferimento.

4.3.4 Ricavi da concessione / locazione degli spazi

Negli ultimi anni CMM ha avviato un percorso di progressiva valorizzazione delle aree del Parco Idroscalo concesse in locazione o in concessione, assegnando – attraverso procedure a evidenza pubblica – nuovi contratti a partire dal 2024, con durate comprese tra 6 e 9 anni. I ricavi complessivi generati da tali contratti ammontano a:

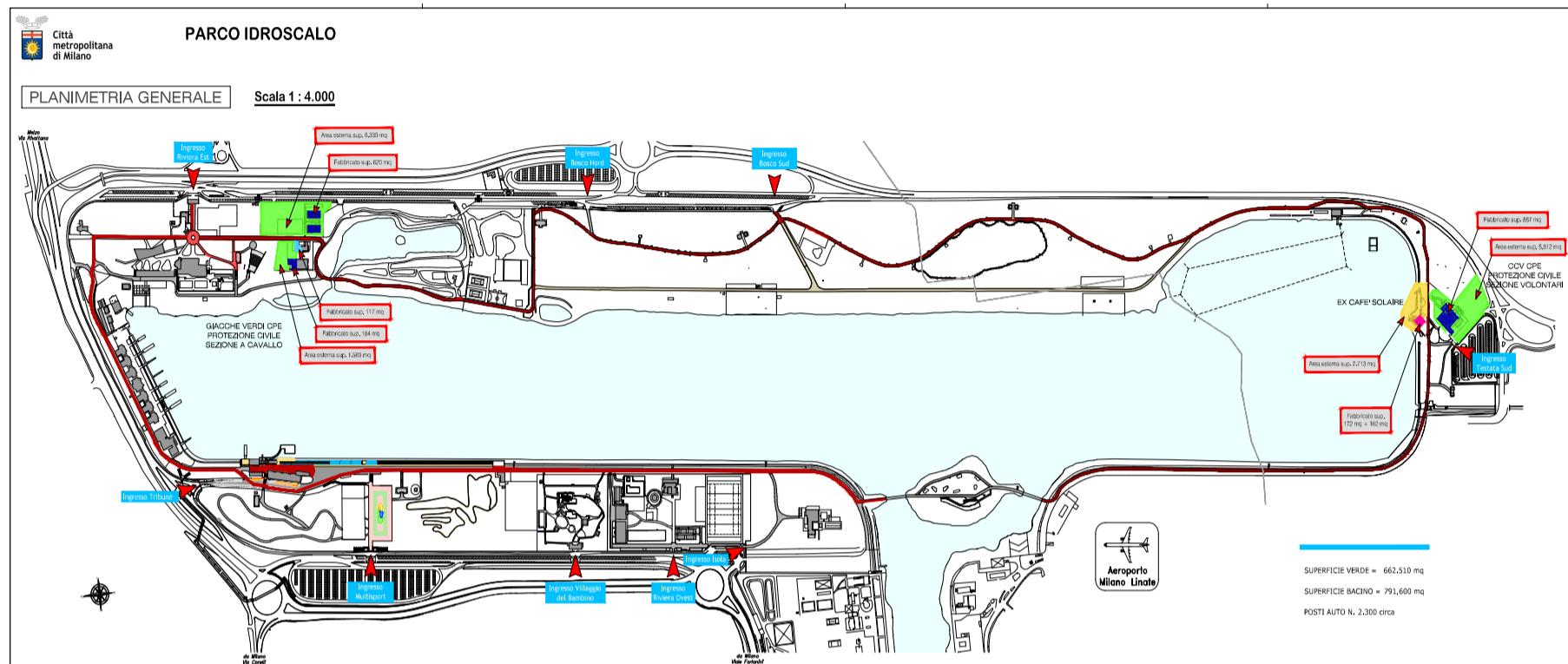
- Concessioni canali adduttori: € 78.700
- Concessioni commerciali: € 1.169.600

Il 75% dei canoni è indicizzato all'inflazione, contribuendo alla stabilità e sostenibilità del flusso di entrate nel medio-lungo periodo.

Nonostante i progressi compiuti, rimangono alcune aree del Parco ancora da valorizzare, in quanto non utilizzate, come l'area ex Café Solaire, oppure occupata da attività non

pienamente coerenti con la vocazione del Parco, come le aree utilizzate dalla Protezione Civile (vedi Figura 7).

FIGURA 7: PLANIMETRIA DEL PARCO IDROSCALO



Nel dettaglio, le superfici interessate sono:

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Protezione civile sezione a cavallo A | 6.950 mq |
| Protezione civile sezione a cavallo B | 1.884 mq |
| Ex café solaire | 3.047 mq |
| Protezione civile sezione volontari | 6.699 mq |
| TOTALE | 18.580 mq |

Per stimare il potenziale valore economico delle aree non ancora locate, è stata condotta un'analisi dei canoni di locazione assegnati nel 2024 tramite bandi pubblici (Tabella 2).

Dalla ricostruzione dei valori unitari emerge che:

- canone medio: € 45,7/mq
 - canone mediano: € 25,9/mq

Il valore mediano è anche quello applicato alla Riviera Est, dove CMM ha sostenuto interventi di riqualificazione (incl. contributo di € 100.000). Questo canone incorpora quindi anche il fabbisogno di investimento richiesto ai conduttori e, per questo motivo, è stato utilizzato come riferimento prudenziale per la valorizzazione delle superfici oggi non locate.

Sulla base delle superfici valorizzabili si ricava, quindi, un **valore potenziale annuo di circa 480.311,90€ (IVA esclusa)**.

Si reputa che per potere effettivamente realizzare tali ricavi, oltre alla necessità di negoziare con Protezione Civile la liberazione delle aree, sarà necessario svolgere delle procedure a evidenza pubblica per l'assegnazione delle aree. Si ipotizza, quindi, l'assegnazione dell'area ex Café Solaire durante il primo anno del business plan e ricavi dall'anno 2, mentre per le aree

della Protezione Civile si immagina che esse possano conseguire dei ricavi dall'anno 5 del business plan. Queste ipotesi sono mantenute in entrambi gli scenari (BAU e Crescita).

TABELLA 2: CANONI DI LOCAZIONE AL METRO QUADRO

| Localizzazione | Descrizione | €/mq |
|----------------|-----------------------------------|-------------|
| Testata nord | Lotto 4 | 101,4 |
| Testata nord | Lotto 3 | 101,7 |
| Testata nord | Lotto 2 | 134,7 |
| Testata nord | Lotto 1 | 43,2 |
| Area Bosco est | Zona Bosco | 15,1 |
| Riviera est | Piscine, area attrezzata, ristoro | 25,1 |
| Riviera ovest | Ristorante, chiringuito | 25,9 |
| Riviera ovest | Piscine | 5,5 |
| Riva Verde | Circolo Magnolia | 5,7 |
| Riviera ovest | Dolly Park | 5,4 |
| Riviera Est | Spiaggia | 39,7 |
| | MEDIA | 45,7 |
| | MEDIANA | 25,9 |

4.3.5 I ricavi da parcheggi

La valorizzazione dei ricavi potenziali derivanti dalla gestione dei parcheggi ha richiesto la predisposizione di un **sub-business plan dedicato**, con l'obiettivo di stimare un livello di canone concessionario sostenibile per il futuro operatore economico e, al contempo, remunerativo per la Fondazione. Il canone così determinato è stato successivamente integrato nel business plan complessivo come voce di ricavo ricorrente.

Le principali ipotesi utilizzate sono riportate di seguito.

- **Avvio della nuova concessione:** Si ipotizza l'avvio della nuova concessione di gestione dei parcheggi a partire dall'anno 8 del business plan, in corrispondenza della scadenza dell'attuale contratto in essere (nel 2032).
- **Domanda e tassi di occupazione:** Per la stima dei flussi di domanda si è fatto riferimento agli scenari evolutivi dei visitatori dell'Idroscalo (vedi paragrafo 4.3.2) e all'analisi dei profili di afflusso orario contenuta nella presentazione “Benvenuto all'Idroscalo Hub”, secondo cui il 12% dei visitatori arriva al mattino, il 66% nel pomeriggio, il 12% la sera, il restante 12% permane tutto il giorno. È stata inoltre stimata la percentuale di visitatori che raggiungono il Parco in auto per ciascuna fascia oraria, assumendo come proxy le diverse tipologie di utenti, l'occupazione media delle auto, l'effetto della nuova linea M4, che nel medio termine potrà ridurre la quota di visitatori che arriva in auto nelle fasce orarie più servite dal trasporto pubblico, i tempi medi di permanenza, rilevanti ai fini del turnover degli stalli.

- **Ricavi attesi:** La quantificazione dei ricavi è stata fatta sulla base degli scenari di domanda con l'applicazione del modello tariffario attualmente in vigore e prevedendo un'evoluzione delle tariffe secondo inflazione del 2% annuo. I ricavi così calcolati ammontano a:
 - 2.133 milioni di euro annui in media nello scenario BAU;
 - 2.674 milioni di euro in media nello scenario Crescita.
- **Costi operativi:** Sulla base di un'analisi di benchmark relativa a parcheggi di dimensione e complessità comparabile, sono stati stimati 405.000 € annui di costi operativi, invariati nei due scenari:
 - 130.000 € per manutenzione ordinaria degli stalli e delle aree;
 - 110.000 € per utenze;
 - 90.000 € per sorveglianza dedicata;
 - 50.000 € per sistema di ticketing e gestione;
 - 25.000 € per oneri assicurativi.
- **Investimenti:** All'avvio della nuova concessione si prevede un pacchetto di investimenti iniziali pari a 1,5 milioni di euro, per interventi di manutenzione straordinaria degli stalli, installazione di sistemi di smart parking, adeguamento dell'impianto di videosorveglianza. Gli investimenti sono identici nei due scenari. Si ipotizza che l'operatore finanzi il 60% degli investimenti tramite finanziamento bancario a un tasso di interesse annuo del 5%. La rimanente quota verrebbe apportata come capitale proprio dell'operatore.
- **Canone di concessione:** Sulla base dei dati ricostruiti, è stato stimato un canone di concessione in grado di garantire all'operatore un tasso di rendimento sul capitale investito pari al 10%, in linea con i benchmark di mercato per la gestione di parcheggi. Il canone si attesta quindi su:
 - 1,0 milione €/anno in media nello scenario BAU;
 - 1,4 milioni €/anno in media nello scenario Crescita.

Il canone di concessione è stato incluso come ricavo ricorrente del business plan della Fondazione a partire dall'anno 8.

4.3.6 Costi operativi di gestione

I costi operativi includono tutte le attività necessarie a garantire la funzionalità, sicurezza e fruibilità del Parco Idroscalo. Tali costi – riportati in Tabella 3 – sono stati stimati CMM sulla base dei dati consuntivi storici e delle previsioni contenute nel Budget 2025–2027.

Una voce particolarmente rilevante è costituita dalla manutenzione straordinaria, stimata in misura pari all'1,2% del valore dell'asset. A titolo ricostruttivo, considerando per il Parco un valore patrimoniale stimato pari a circa 21 milioni di euro⁷, la manutenzione straordinaria è stata quantificata in 225.000 € annui.

Più in generale, il costo complessivo per manutenzioni ordinarie e straordinarie – pari a 1.107.509 € all'anno - risulta coerente con una spesa per la manutenzione del verde compresa tra 3,5 e 4,5 €/mq/anno, in linea con parchi urbani di analoga estensione e complessità.⁸

Nello **scenario Crescita si assume un incremento reale dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria pari al 2,92% annuo** rispetto allo scenario BAU (al netto

⁷ Valore riportato nel documento prot. 100467 del 29/05/202

⁸ <https://cordis.europa.eu/project/id/821016/reporting>

dell'inflazione). Tale ipotesi riflette l'aumento fisiologico dell'usura delle strutture e delle superfici del Parco derivante dalla maggiore affluenza prevista nello scenario di sviluppo.

TABELLA 3: COSTI OPERATIVI DI GESTIONE DEL PARCO

| Voce di costo | €/annuo |
|---|------------------|
| Manutenzione ordinaria (generica, verde, bacino) | 882.509 |
| Manutenzione straordinaria | 225.000 |
| IMU aree locate | 141.000 |
| TARI Parco | 8.000 |
| Beni di consumo per gestione, sicurezza e manifestazioni | 46.000 |
| Utenze canoni | 400.000 |
| Noleggio auto | 12.045 |
| Servizi ausiliari (Pulizie, assistenza balneazione, controllo accessi, assistenza eventi) | 401.534 |
| Servizi informatici | 8.000 |
| Prestazioni professionali | 20.000 |
| Servizio sanitario AREU | 25.000 |
| Totale costi operativi | 2.169.088 |

4.3.7 Costi di struttura della Fondazione

La definizione della struttura dei costi della futura Fondazione ha richiesto un'analisi preliminare dell'attuale organizzazione del Settore Idroscalo di CMM e delle funzioni che la Fondazione sarà chiamata a svolgere. Sulla base di tali elementi è stata ipotizzata una struttura organizzativa coerente con il modello gestionale delineato nel business plan.

La principale differenza tra i due scenari analizzati (BAU e Crescita) riguarda il **dimensionamento dell'area Eventi e Comunicazione**, per la quale nello scenario Crescita si prevede un rafforzamento significativo, con un **raddoppio degli FTE** dedicati. Tale scelta è giustificata dalla natura strategica di questa area: la gestione e lo sviluppo degli eventi costituisce infatti una leva "a mercato", con potenziale di crescita rilevante e diretta capacità di incrementare i ricavi variabili del Parco, come discusso nel paragrafo dedicato ai ricavi da eventi.

Personale fondazione: scenario BAU

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Direttore | 1 |
| Eventi | 2 |
| Acquisti e contratti | 2 |
| Personale | 1 |
| Comunicazione | 3 |
| Sito web e app | 2 |
| Ufficio tecnico | 3 |
| Contabilità | 2 |
| Assistente direzione | 1 |
| Programmazione logistica eventi | 2 |
| TOTALE | 18 |

Personale fondazione: scenario Crescita

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Direttore | 1 |
| Eventi | 4 |
| Acquisti e contratti | 2 |
| Personale | 1 |
| Comunicazione | 6 |
| Sito web e app | 2 |
| Ufficio tecnico | 3 |
| Contabilità | 2 |
| Assistente direzione | 1 |
| Programmazione logistica eventi | 2 |
| TOTALE | 23 |

Resta comunque aperta la possibilità, già discussa, di un modello alternativo basato sull'esternalizzazione della funzione Eventi/Comunicazione. Tale opzione potrebbe consentire di beneficiare del know-how, della capacità di networking e dell'agilità operativa di un operatore specializzato, benché non è detto che ciò si tradurrebbe in un aumento netto dei ricavi – poiché il soggetto esterno a sua volta avrà una propria struttura dei costi e a cui dovranno essere riconosciuti dei margini sufficientemente incentivanti per far fronte ai relativi rischi di impresa.

Dal punto di vista regolatorio, va inoltre ricordato che la Fondazione, in quanto ente di partecipazione pubblico-privata, opererà comunque nel rispetto dei vincoli pubblicistici per l'assunzione del personale, pur potendo applicare contratti di natura privatistica.

Oltre ai costi del personale, la Fondazione sosterrà una serie di **costi di struttura** legati alla nuova sede, tra cui:

- il canone gestionale pari alla quota annuale del prestito contratto da CMM per la realizzazione degli spazi,
- i costi di manutenzione ordinaria della sede,
- le utenze, i servizi di pulizia e sicurezza,
- i costi generali e amministrativi legati al funzionamento dell'ente.

Tali elementi sono riportati in Tabella 4, che sintetizza la struttura dei costi della Fondazione ipotizzati nei due scenari di piano.

TABELLA 4: COSTI DI STRUTTURA DELLA FONDAZIONE

| Voce di costo | Scenario BAU €/annuo | Scenario CRESITA €/annuo |
|------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Costi del personale | 1.080.000 | 1.280.000 |
| Canone nuova sede | 209.000 | 209.000 |
| Manutenzione ordinaria | 23.000 | 23.000 |
| TARI Nuova Sede | 2.276 | 2.276 |
| Sorveglianza/presidio | 3.000 | 3.000 |
| Pulizie | 15.000 | 15.000 |

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Assicurazioni / oneri | 4.500 | 4.500 |
| Compenso collegio revisori | 10.000 | 10.000 |
| Totale costi di struttura | 1.346.776 | 1.549.276 |

4.3.8 Altre variabili

Nella costruzione del modello è stata inclusa una stima dell'inflazione prospettica pari al **2% annuo**, in linea con l'obiettivo di inflazione di medio-lungo periodo definito dalla Banca Centrale Europea.

5. Risultati di sintesi

Dall'analisi risulta che nel periodo di riferimento i **ricavi totali** della Fondazione ammonterebbero a **39,152 milioni di euro nello scenario BAU e 45,816 milioni di euro nello scenario crescita**. Un contributo significativo all'aumento dei ricavi deriverebbe dalla piena valorizzazione della concessione per i parcheggi. L'andamento dei ricavi nei due scenari è rappresentato nelle figure sottostanti.

FIGURA 8: EVOLUZIONE DEI RICAVI SCENARIO BAU

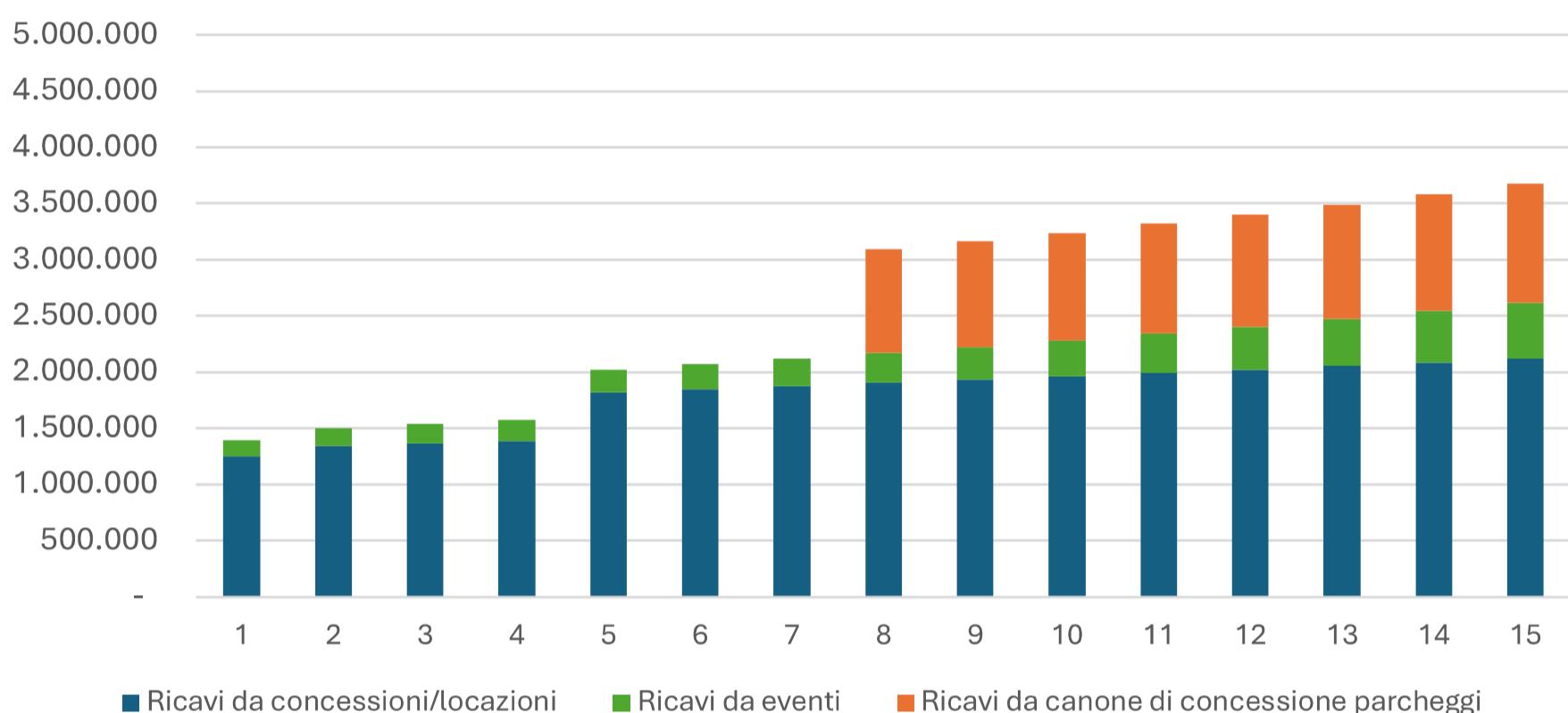
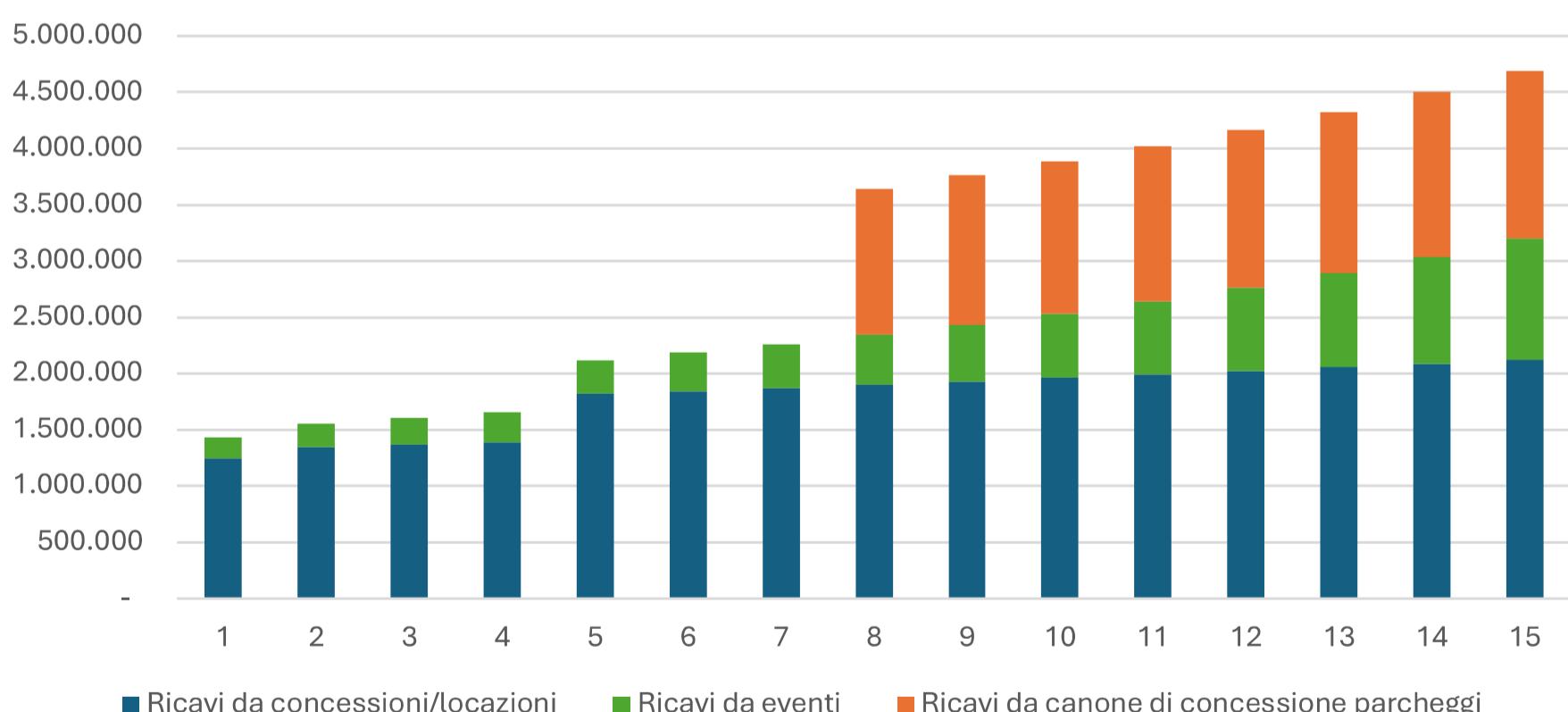
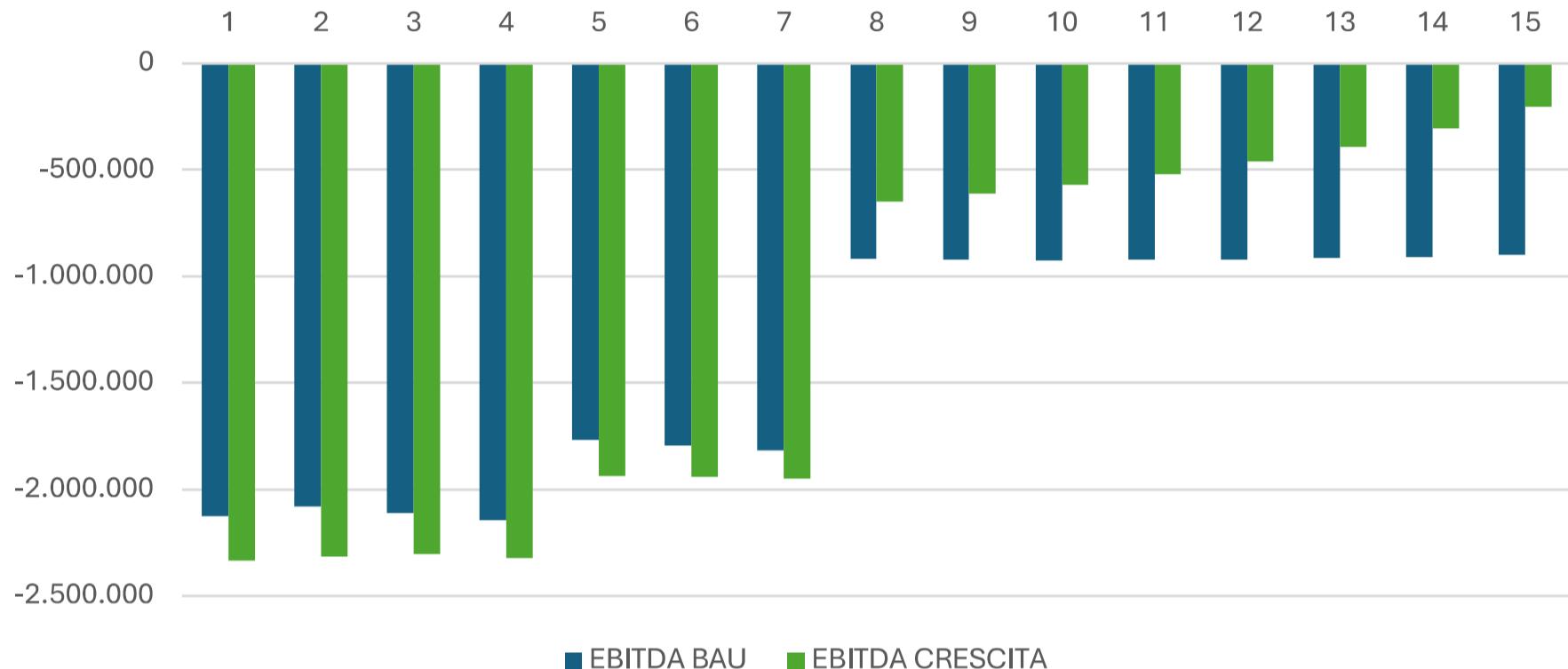


FIGURA 9: EVOLUZIONE DEI RICAVI SCENARIO CRESCITA



Per quel che concerne invece l'andamento del margine operativo (EBITDA), la Fondazione secondo queste proiezioni non raggiungerebbe da sola mai una situazione di pareggio chiudendo il quindicesimo anno con una perdita di 897mila euro nello scenario BAU e di 205mila euro nello scenario Crescita. **Le perdite operative cumulate nel periodo nei due scenari sono di 21,169 milioni di euro nello scenario BAU e di 18,819 milioni di euro nello scenario Crescita.**

FIGURA 10: MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA) SCENARIO BAU E CRESCITA



6. Conclusioni e raccomandazioni finali

6.1 Nuovi possibili modelli di gestione

L'attuale modello di gestione del Parco Idroscalo, in linea con quanto avviene nella maggior parte dei parchi pubblici europei, si basa su una forma di **gestione mista pubblico-privato**. CMM, in qualità di ente proprietario, assicura la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'accessibilità e la sicurezza del Parco, mentre i servizi rivolti al pubblico sono garantiti da operatori privati – profit e non profit – che operano sulla base di contratti di locazione o concessione. In cambio di tali attività, l'ente pubblico percepisce **canoni a carattere prevalentemente fisso**, indipendenti dai ricavi effettivamente generati dai concessionari.

Gli operatori privati gestiscono in autonomia le proprie attività, pur nel rispetto dei requisiti previsti dagli avvisi pubblici e degli orientamenti strategici dell'Idroscalo, che includono:

- sostenibilità sociale, intesa come accessibilità universale al tempo libero;
- sostenibilità ambientale, con attenzione alla mobilità dolce, al *plastic-free* e *smoking-free*, alla riduzione dell'inquinamento acustico e alla futura adesione alla comunità energetica;
- coordinamento dell'immagine e della comunicazione per garantire uniformità nell'esperienza del visitatore.

Nonostante i tentativi di assicurare un coordinamento tra le diverse attività, questo modello resta, tuttavia, strutturalmente frammentario in quanto vede la compresenza di più iniziative imprenditoriali autonome. La compresenza di ulteriori iniziative di tipo gratuito e su base volontaria, oltre che la presenza di eventi temporanei, rende ancora più complessa l'attività di armonizzazione e gestione.

Sul piano economico, oltre ai trade-off tra vocazione pubblica e vocazione commerciale, l'attuale assetto presenta una criticità evidente: la Pubblica Amministrazione non riesce a catturare una quota significativa del valore aggiunto prodotto, che rimane in larga parte in capo ai singoli operatori privati.

Negli Stati Uniti, a partire dagli anni Duemila – con le prime sperimentazioni in California e, ancor prima, con i casi di Central Park e Bryant Park a New York – si è diffuso un modello alternativo di governance: la **gestione unitaria del parco** o **whole-park management**, ovvero l'affidamento in concessione di tutte le attività a un unico gestore, che prende in carico anche la conduzione del parco nelle sue attività di carattere operativo (mentre le attività di conservazione e protezione restano in capo al pubblico) e in alcuni casi anche degli investimenti.

Il caso di Central Park è sicuramente emblematico. Il Parco dal 1980 è costituito sotto forma di ente autonomo di natura privata no profit (*conservancy*). Una forma di Partenariato Pubblico Privato che ha avuto due scopi: raccolta fondi da soggetti privati e garantire una gestione efficace del parco. La città di New York dal 1988 ha sottoscritto un impegno a garantire un livello minimo di fondi sotto forma di contratti e attività progettuali che nel 2024 cubavano circa il 24% delle risorse dell'ente. Il 49% delle risorse nel 2024 proveniva da donazioni individuali per circa 160 milioni di dollari e un 22%, pari a circa 35 milioni di dollari, da rendite finanziarie derivanti da un fondo di circa 394 milioni di dollari. È bene notare che, per sostenere l'attività di fundraising, l'ente spenda circa il 12% dei ricavi da donazioni. Un eventuale modello per il

Parco Idroscalo basato su donazioni individuali dovrebbe quindi mettere in conto un'adeguata strutturazione da parte della Fondazione.

Bryant Park rappresenta un altro caso emblematico. Anche in questo caso il parco è costituito sotto forma di ente autonomo. In questo caso però l'82% dei ricavi è di natura commerciale. Solo l'8% dei ricavi proviene da donazioni e non sono presenti contributi pubblici. Il caso è emblematico perché rappresenta il polo opposto rispetto a Central Park dove la quasi totalità delle risorse è di natura filantropica o pubblica. È bene notare che il 68% dei ricavi proviene da due singole attività: l'organizzazione del *winter village* e la locazione di un ristorante situato all'interno del parco.

Pur nella loro diversità, entrambi i modelli presentano un elemento comune: **una gestione unitaria e integrata delle attività**, affidata a un soggetto dotato di competenze manageriali, visione strategica e capacità di investimento. Applicato al Parco Idroscalo, un modello "whole-park" implicherebbe che – alla scadenza delle concessioni attuali (inclusa quella del parcheggio) – **tutte le attività commerciali, gli eventi, la comunicazione e le concessioni** possano essere ricondotte a un unico soggetto gestore, con un modello di revenue sharing e con la richiesta di copertura integrale dei costi di gestione del parco. È chiaro che un modello di partenariato di questo tipo, molto spinto, non possa basarsi sulla mera ricerca dell'equilibrio economico e di massimizzazione delle entrate commerciali ma debba contemperare la vocazione pubblicistica del parco e presupponga, quindi, una chiara e forte volontà politica e capacità di definizione di un contratto robusto e di supervisione per garantire il mantenimento della vocazione pubblica del parco.

6.2 Il ruolo della filantropia

L'analisi del business plan mostra come, in assenza dell'introduzione di un ticket d'ingresso o di un cambiamento radicale del modello di gestione, l'equilibrio economico del Parco Idroscalo non sia raggiungibile. In questo contesto, apporti filantropici — sia istituzionali (soci della Fondazione), sia corporate (iniziativa CSR), sia individuali — possono assumere un ruolo decisivo per garantire la sostenibilità economica di lungo periodo del Parco.

Per risultare attrattiva verso potenziali "soci" o sponsor istituzionali, la Fondazione dovrà essere in grado di articolare una proposta di valore chiara, fondata su alcune leve distintive:

- **Inclusione Sociale:** Supporto a programmi che garantiscono l'accesso gratuito al parco e alle sue attività per fasce svantaggiate o con disabilità, progetti di sport integrato o laboratori per bambini.
- **Cultura e Arte:** Finanziamento per il mantenimento e l'ampliamento del Parco dell'Arte, del Museo dei Giovani Artisti, di mostre temporanee, workshop creativi e progetti di arte ambientale. Il "Rapporto della Commissione di Studio Idroscalo" enfatizza la necessità di "sviluppare programmi di mostre per la promozione dell'arte contemporanea" e di "arricchire l'offerta culturale".
- **Tutela Ambientale e Sostenibilità:** Donazioni per progetti di conservazione della biodiversità (es. Laghetto delle Vergini), implementazione di infrastrutture green (ricarica mezzi elettrici, energia rinnovabile), manutenzione e piantumazione del verde. La sponsorizzazione di Gruppo CAP per la manutenzione del verde è già un esempio esistente.

- **Supporto allo Sport per Tutti:** Fondi per lo sviluppo dello sport amatoriale, corsi per scuole e ragazzi, potenziamento delle aree per sport emergenti. La collaborazione con il CONI Lombardia, come suggerito dalla Commissione di Studio, può facilitare l'identificazione di soggetti e progetti da finanziare.
- **Livello di supporto pubblico all'operatività.** Un presidio pubblico chiaro e trasparente rafforza la legittimità dell'ente e può aumentare la fiducia dei donatori, che tipicamente richiedono una governance stabile e accountability elevata.

Un equilibrio delicato deve essere mantenuto tra la ricerca di ricavi commerciali e la promozione di donazioni filantropiche. Un'eccessiva commercializzazione del parco potrebbe infatti alterare la percezione della sua natura di bene pubblico potenzialmente disincentivando donazioni spontanee da parte di individui o fondazioni che cercano di supportare cause non profit. È fondamentale che ogni attività commerciale sia integrata nel contesto del parco e rispetti i principi di sostenibilità e accessibilità. La Fondazione dovrà comunicare chiaramente come i ricavi commerciali siano reinvestiti per garantire la gratuità di base e migliorare i servizi per tutti, rafforzando così la fiducia e la propensione alla donazione per iniziative specifiche ad alto impatto sociale o ambientale.

Secondo Walls (2014)⁹, l'utilizzo della filantropia come fonte primaria di finanziamento dei parchi comporta quattro rischi strutturali:

- Free riding: un approccio basato sulle donazioni porterà quasi sempre a un sottofinanziamento, poiché le persone possono godere dei benefici del parco senza contribuire a coprirne i costi.
- Incertezza nel flusso di finanziamenti annuale: le donazioni volontarie sono intrinsecamente incerte, il che rende difficile fare affidamento su di esse per le spese operative correnti. È improbabile che le donazioni volontarie forniscano risorse finanziarie sufficienti per risolvere i problemi che insistono su molti parchi.
- Costo del fundraising: fondazioni, enti di conservazione e altre organizzazioni no-profit dei parchi sostengono costi significativi per raccogliere fondi: stipendi dei dirigenti, stesura di proposte e la miriade di altri costi coinvolti nell'ottenimento delle donazioni.
- Inclusione: i servizi del parco potrebbero essere destinati a gruppi o aree selezionate piuttosto che all'intera comunità.

La letteratura converge quindi sulla necessità di mantenere un contributo pubblico stabile, anche in presenza di importanti risorse filantropiche. Lo stesso caso del Central Park Conservancy, spesso presentato come modello di successo, dimostra che la Città di New York continua a contribuire in modo significativo, seppur minoritario, al bilancio del parco.

Un modello fondato sulla filantropia può comunque presentare delle sfide nel contesto italiano abituato a un ruolo più prominente della Pubblica Amministrazione nella gestione delle infrastrutture naturali. Sarà quindi necessario, laddove si voglia percorrere questa strada, identificare una chiara proposta di valore del parco rispetto a dei soggetti potenzialmente interessati.

⁹ Walls, M. (2014). *Private funding of public parks*. Washington, DC: Resources for the Future.

6.3 Considerazioni finali

L’analisi condotta evidenzia che, sul piano strettamente economico, la Fondazione non sarebbe in grado di raggiungere l’equilibrio di bilancio basandosi unicamente sui ricavi commerciali. La scelta — coerente con la missione pubblica dell’Idroscalo — di mantenere accesso gratuito e funzioni sociali limita fisiologicamente il potenziale di monetizzazione delle aree e introduce inevitabili trade-off tra generazione di ricavi e tutela della vocazione pubblica del Parco.

L’attuale modello di gestione, basato sulla convivenza di molteplici operatori privati che offrono servizi a fronte del pagamento di canoni fissi, **non consente all’Amministrazione di appropriarsi pienamente del valore aggiunto generato dall’Idroscalo.** In altre parole, una parte significativa dei benefici economici prodotti dal Parco si concentra sui soggetti concessionari, mentre i costi di gestione e manutenzione continuano a gravare quasi interamente su CMM.

Per tali motivi, pur riconoscendo l’interesse teorico dei modelli “whole-park management”, la loro applicabilità risulta limitata nel breve-medio termine in quanto richiederebbero la scadenza simultanea di tutte le concessioni attualmente in vigore e potrebbero incontrare criticità in termini di accettabilità sociale.

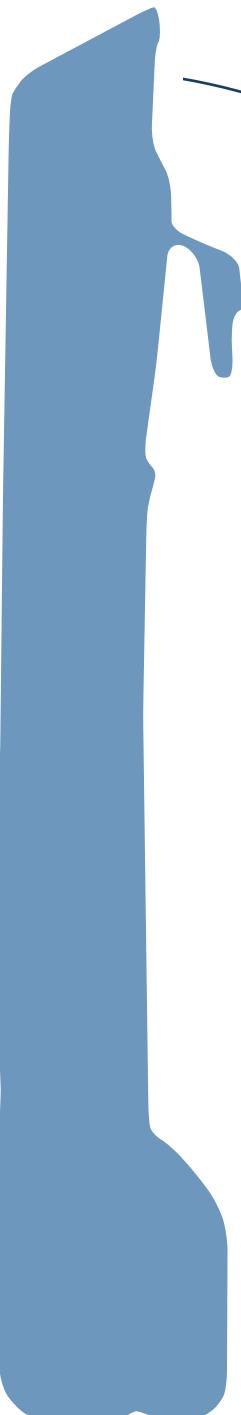
In questo scenario, una strategia realistica e implementabile nel medio periodo consiste nel rafforzare il modello attuale, introducendo strumenti maggiormente orientati al mercato, quali, ad esempio, contratti di locazione/concessione con formule di revenue sharing.

Parallelamente, si rende necessaria una riflessione strategica sulla valorizzazione della sponda sud e sulla possibile estensione delle aree del Parco, mediante il conferimento di terreni oggi non utilizzati dal Comune di Segrate. Tali superfici potrebbero contribuire in modo decisivo allo sviluppo funzionale e alla sostenibilità economica complessiva dell’Idroscalo.

Dal punto di vista organizzativo, la futura Fondazione dovrà definire con attenzione il perimetro delle funzioni da internalizzare e di quelle da esternalizzare, equilibrando esigenze di efficacia operativa, competenze specialistiche e sostenibilità economica. È opportuno sottolineare che, in quanto soggetto partecipato da un ente pubblico, la Fondazione sarà comunque assoggettata ai vincoli pubblicistici in materia di assunzione del personale e gestione degli affidamenti, tipici degli organismi di diritto pubblico.

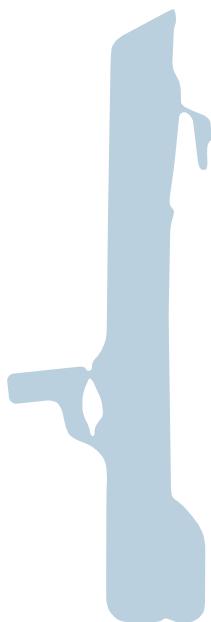


Città metropolitana
di Milano



MASTERPLAN IDROSCALO

FASE 1



CREDITS

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO - REFERENTI

Roberto Maviglia (Consigliere delegato all'Idroscalo)
Olga Nannizzi (Direttore Settore Idroscalo)
Dario Parravicini (Direttore Area Pianificazione e Sviluppo economico)
Giuseppe Villy Deluca
Daniele Zucchelli

CENTRO STUDI PIM - GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Franco Sacchi (direttore responsabile)
Angelo Armentano (capo progetto)
Letizia Cavalli, Margherita Innocenti,
Loris Sciacchitano, Marcello Uberti Foppa (consulenti esterni)

IST_17_24_ELA_ID_01

Data elaborazione: Ottobre 2024

INDICE

1 PREFAZIONE

2 EVOLUZIONE DELL'IDROSCALO

TIMELINE

3 SCENARI PIANIFICATORI

LETTURA DELLO STRUMENTO URBANISTICO
TRASFORMAZIONI URBANE RILEVANTI
INTERVISTE - PROGRAMMAZIONE LOCALE

4 CARATTERI DEL PARCO

SISTEMA DELLE ACQUE
SISTEMA DEL VERDE
SISTEMA DELLA VIABILITÀ STRADALE
SISTEMA DEL TRASPORTO PUBBLICO
SISTEMA DELLA MOBILITÀ CICLISTICA

5 ANALISI DELLA FRUIBILITÀ

RICONOSCIMENTO DELLE ATTIVITÀ PRESENTI
APPUNTAMENTI ALL'IDROSCALO

6 GOVERNANCE

ANALISI STAKEHOLDERS
COMPOSIZIONE DELLA FONDAZIONE

7 BENCHMARK

ATTIVITÀ SIMILARI NELLE VICINANZE
ESPERIENZE NAZIONALI E INTERNAZIONALI

8 VISION

GLI AMBITI DELL'IDROSCALO
ANALISI SWOT
MAPPA DI SINTESI FASE 1



1



PREFAZIONE

L'ambito del **Parco Idroscalo**, date le sue particolari caratteristiche, sia in termini dimensionali che delle attività al suo interno ospitate, la particolare collocazione all'interno di un quadrante metropolitano fortemente dinamico dal punto di vista delle grandi trasformazioni urbane e infrastrutturali in corso, rappresenta senza alcun dubbio una delle aree più strategiche a livello metropolitano ove concentrare le **politiche metropolitane** in termini di rafforzamento delle attrezzature pubbliche di rango metropolitano, anche alla luce delle recenti Strategie tematico territoriali metropolitane in tema di servizi sovraffabbricati, con l'obiettivo di attuare le previsioni del PTM della Città metropolitana di Milano.

Il presente documento trae origine dal lavoro della **Commissione di Studio Idroscalo**, nominata con DSM del 2 maggio 2023 ai sensi della DCM 24/2022, con l'obiettivo di individuare una serie di ipotesi di governance del sistema idroscalo in grado di migliorare la gestione dell'Ente, ridurre il deficit gestionale e aumentarne i ricavi, mantenendo la funzione primaria di parco pubblico di interesse complesso.

Dal Rapporto finale della Commissione possono essere selezionati una serie di temi e obiettivi progettuali, oltre ad un affondo finale sul modello di governance verso il quale pretendere.

Emerge chiara la **vocazione** dell'Idroscalo come un impianto destinato alle attività ludiche, di intrattenimento e soprattutto sportive: diverse infatti le attività svolte all'interno dell'area, con una peculiarità per gli sport d'acqua, gestite da differenti soggetti anche privati, oltre a tutte le attività sportive libere svolte dagli utenti all'interno delle ampie aree a parco pubblico.

Allo stesso modo la Commissione pone l'accento sul valore paesaggistico/ambientale dell'ambito, già ricompreso all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, oltre ai percorsi culturali, impreziositi da opere d'arte attinenti al sito che lo abbelliscono e lo rendono attraente.

Dal punto di vista gestionale la Commissione ha valutato l'attuale gestione dell'Idroscalo e delle concessioni buona, senza evidenziare criticità particolarmente evidenti: lo stato generale della struttura è buono e le strutture sottoutilizzate possono essere facilmente rigenerate, mentre l'attrattività dell'ambito è testimoniata sia dall'alto numero di frequentatori abituali che dal numero di eventi organizzati annualmente.

La Commissione ha proposto di valutare in modo approfondito la coerenza delle funzioni "libere" e le esigenze generali di servizio dell'intera area, oltre a promuovere una miglior "destagionalizzazione" del complesso in modo da garantire un flusso continuo di utenti anche nei mesi invernali.

La criticità più rilevante evidenziata dalla Commissione è costituita dalla numerosità dei soggetti pubblici e privati che interagiscono sul sistema Idroscalo, sia al suo interno che nelle aree contermini all'ambito. L'assenza di una strategia complessiva ha fatto emergere la necessità di una governance unitaria per l'intera area.

Inoltre viene evidenziato il tema degli accessi al Parco Idroscalo, che risultano non sempre riconoscibili, oltre a presentare criticità dal punto di vista della sicurezza e dell'accessibilità. Infine, la Commissione ha posto l'attenzione sul tema della comunicazione e del rinnovamento di immagine dell'Idroscalo come Porta di Milano, anche attraverso una migliore gestione unitaria degli eventi e del marketing.

Se dal punto di vista gestionale la Commissione ha avanzato come possibile forma giuridica la **Fondazione di Partecipazione**, allargando fino dalla sua costituzione il numero dei soggetti aderenti alla sua costituzione oltre a lasciare aperta la possibilità di successivi ingressi da parte di soggetti pubblici o privati interessati, dal punto di vista conoscitivo ha avanzato la necessità di un Masterplan dell'ambito Idroscalo, necessariamente esteso all'interno metropolitano entro il quale potranno essere definite strategie territoriali, infrastrutturali e ambientali di ampio respiro e estese ai territori circostanti. È a partire dalle visioni e dai temi posti in evidenza dalla Commissione che si è cercato di strutturare il presente documento strategico: uno studio volto a comprendere le potenzialità e le criticità emergenti, in grado di fornire un valido **supporto conoscitivo e strategico** alle successive fasi di ridefinizione della governance e costituzione della Fondazione.

Con un approccio analitico conoscitivo, nella prima parte vengono proposte una serie di letture dell'ambito Idroscalo, opportunamente estese al quadrante metropolitano entro il quale si è cercato di individuare il sistema delle relazioni che emergono dalle analisi urbanistiche e territoriali effettuate, oltre a garantire una visione pianificatoria intercomunale e in grado di restituire il complesso sistema di trasformazioni che interesseranno l'intera porzione est metropolitana, all'interno della quale il Parco Idroscalo potrà ricoprire un ruolo centrale e largamente strategico.

Attraverso il confronto diretto con gli stakeholders si è cercato di sintetizzare le attività presenti all'interno dell'ambito e le criticità emergenti.

Infine, viene proposto uno **schema strategico** finalizzato a guidare le successive fasi di ridefinizione della governance del Parco e a consolidare una strategia territoriale condivisa, che pone al centro le potenzialità dell'ambito Idroscalo, con l'obiettivo di rafforzarne la sua strategicità a livello metropolitano e internazionale.



2

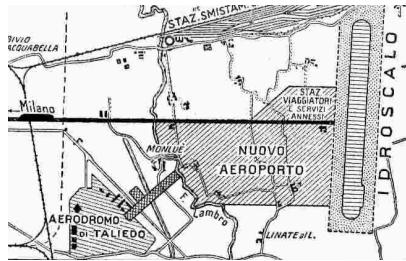
EVOLUZIONE DELL'IDROSCALO

TIMELINE

Da avanguardia dell'aeronautica a Parco metropolitano

1926

AMPLIAMENTO AEROPORTO
TALIEDO



1934

PRIME GARE
INTERNAZIONALI OSPITATE



1930

INAUGURAZIONE
IDROSCALO



1958

RIMBOSCHIMENTO AREE
CIRCOSTANTI
NASCITA PARCO IDROSCALO



2022

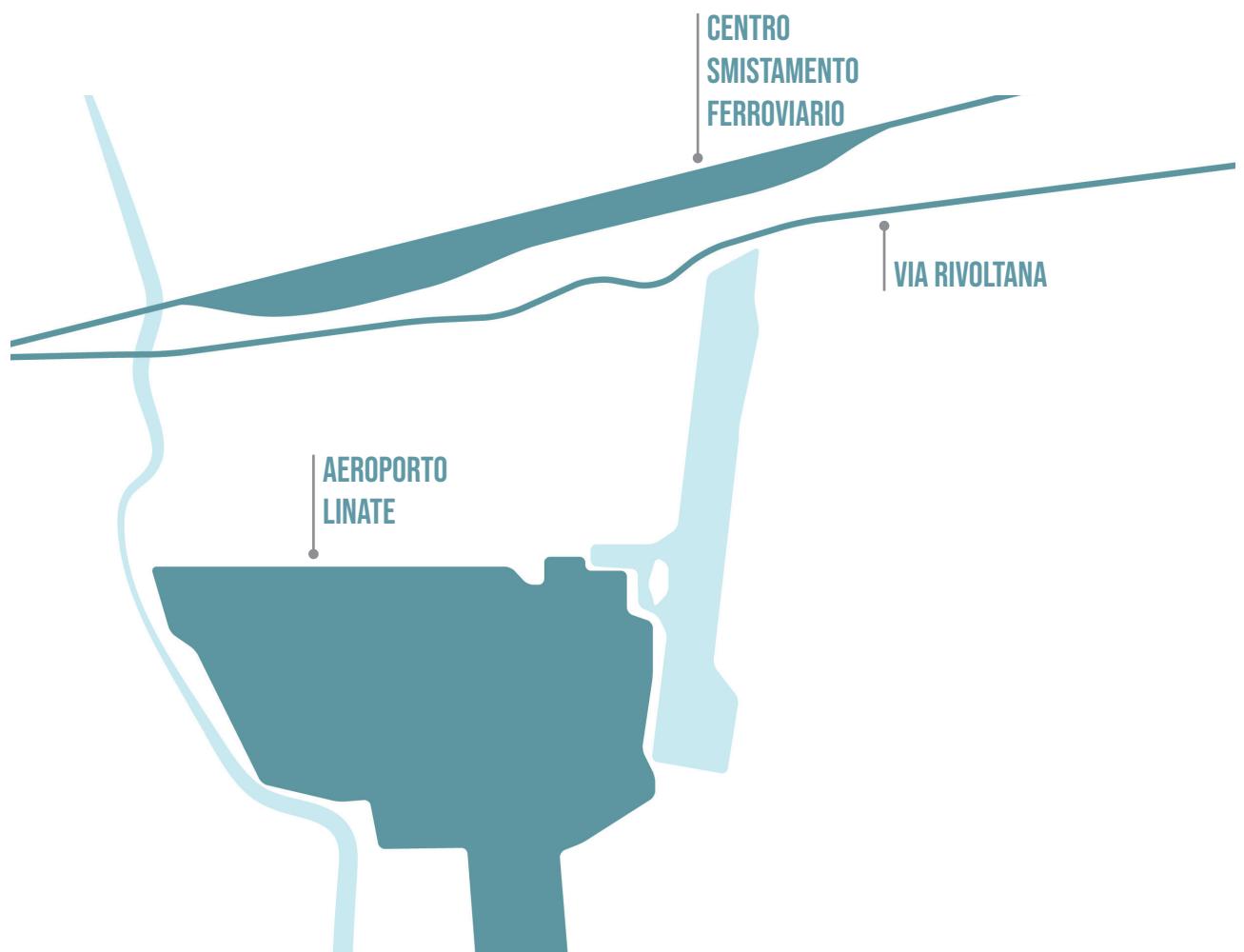
SCIOLGIMENTO
ISTITUZIONE
IDROSCALO

2019

NASCE L'ISTITUZIONE
IDROSCALO

1930

Inaugurazione Idroscalo



L'inaugurazione dell'Idroscalo risale al 1930, ma il progetto venne elaborato sin dalla seconda metà degli anni '20 quando l'ambito di progetto venne considerato per il miglioramento dell'Aerodromo di Taliedo, ovvero il primo aeroporto di Milano. Vista la rilevanza prioritaria che si pensava che l'aviazione commerciale italiana avrebbe avuto verso lo sviluppo sopra il mare e vista la posizione geografica, si pensò di unificare un'unica struttura operativa gli idrovolanti e gli aeroplani. Il bacino sarebbe dovuto sorgere di fianco a Via Mecenate, ma visti i costi eccessivi per la demolizione degli edifici si optò per una un'area dove vi erano già presenti delle cave di inerti aperte per la costruzione dello scalo di smistamento di Linate. Rispetto all'Aeroporto di Taliedo il nuovo Aeroporto **si localizza a 8 km dal Duomo** e al fine di agevolare il collegamento con la città venne previsto un prolungamento di Corso XXIV Marzo apprezzata una carreggiata di circa 30 m.

Sin dagli albori della progettazione il bacino ha tenuto in considerazione una sua polifunzionalità, infatti fin da subito si era rimarcato il fatto che il bacino avrebbe dovuto fungere da polo per attività sportive, quali nuoto e canottaggio.

Nonostante il primo idrovolante ammarò nell'Idroscalo nel maggio del 1930, l'inaugurazione ufficiale avvenne il 28 ottobre dello stesso anno quando Mussolini lo battezzò con il nome di "Idroscalo Provincia di Milano".

Nel giro di pochi anni le esigenze e quindi natura dell'Idroscalo cambiò, l'aviazione si sviluppò molto in direzione terrestre e con l'aggiunta di una tardiva realizzazione degli impianti e delle infrastrutture (hangar, locali amministrativi, di controllo e passeggeri) previste per le manovre notturne, già alla fine degli anni '30 l'utilizzo sportivo divenne quello principale per l'area.

Come sostituzione dello scalo di Porta Sempione ormai inadeguato, **nel 1931 venne inaugurato lo scalo ferroviario Milano Smistamento** che ancora oggi rappresenta il più grande scalo di smistamento italiano.

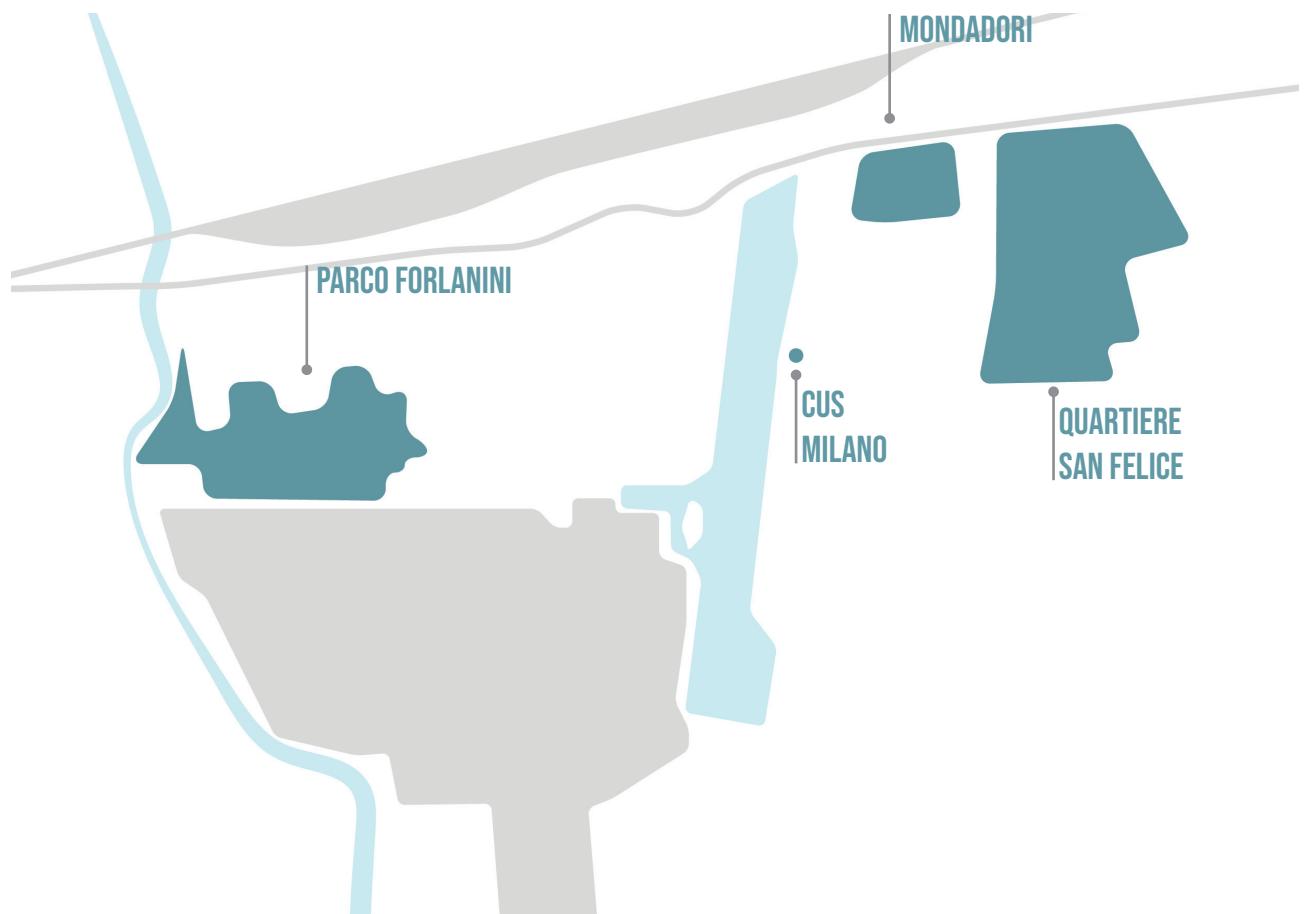
A questo proposito, con l'intento di ospitare i "Littorali del Remo" del 1934, i lavori di conclusione del bacino subirono una forte spinta e subito nel 1935 con la "Settimana remiera milanese". Similare situazione in vista di grandi gare internazionali e **campionati europei di canottaggio e motonautica nel 1938**, che portarono alla conclusione i lavori di sistemazione definitiva dell'intera area oltre che la tribuna per il pubblico sulla sponda nord-ovest oltre che rappresentare la consacrazione definitiva dell'idroscalo. Allo stesso anno risalgono i primi interventi sul verde attorno al bacino.

Già nei primi anni '30 si sentì il bisogno di dotare Milano di un aeroporto più adeguato rispetto a quello di Taliedo, che costruito nel 1910 era diventato inadeguato, così nel 1933 iniziarono i lavori per il nuovo aeroporto che nel 1937 venne inaugurato come Aeroporto di Milano Linate.

Dopo la seconda guerra mondiale, l'Idroscalo perse del tutto la sua funzione legata all'aeronautica per essere destinato esclusivamente ad attività sportive e ludiche. Con la Ricostruzione, e in seguito con il boom economico i milanesi cominciarono a scoprire i piaceri del "tempo libero", così prese sempre più vigore il carattere legato al divertimento e al riposo. L'Idroscalo balneare dei tardi anni trenta si trasformò così, subito dopo la guerra, nella "Riviera di Milano" come registravano le cartoline dell'epoca, a servizio del nascente turismo di massa.

ANNI '50 - '60

Transizione verso l'immagine di Parco dei milanesi



Le opere al verde iniziate nel 1938 proseguirono con rimboschimenti effettuati nel 1957 e 1958, con questi interventi **nasce il Parco Idroscalo**.

A causa della guerra l'impianto perse leggermente il suo "appeal", che riprese nel dopoguerra con i Campionati italiani e le gare per-olimpiche del 1948.

Nel 1947 infatti nasce anche il **CUS Milano** – Centro Universitario Sportivo, che trova la sua sede principale presso l'Idroscalo, promuovendo il potenziamento e la pratica dell'educazione fisica e dell'attività sportiva degli studenti di tutte le università milanesi.

Negli anni '60 le società sportive diventarono protagoniste del bacino. L'associazione nazionale Marinai d'Italia, la Lega Navale italiana, il Circolo milanese canoa e i Vigili del Fuoco.

Nel 1960 grazie alla celebre scena del film "Rocco e i suoi fratelli", l'Idroscalo entra nell'immaginario collettivo.

Nel 1961 arrivarono anche i go-kart, che nonostante ospitarono il Gran Premio valido per i titoli mondiali, già nel 1963 chiusero.

Idroscalo prende il nome di "Parco Azzurro"

Tra il 1965 e il 1969 viene realizzato il **complesso residenziale di Milano San Felice**, con un modello urbanistico di una gate community a bassa densità e immersa nel verde.

Nel 1970 venne inaugurato Parco Forlanini dopo 3 anni di lavori volti alla valorizzazione della struttura secolare del paesaggio agricolo lombardo quindi come un vero e proprio "monumento alla campagna lombarda". Ma già con il Piano Regolatore del 1953 sia Parco Forlanini che Parco Idroscalo fanno parte dell'idea del "Grande Parco Forlanini" che ha come progetto la formazione di un grande parco territoriale che si estenda da Piazza Tricolore all'Idroscalo.

Tra il 1967 e il 1975 viene realizzato anche **Palazzo Mondadori**, costituisce la sede di rappresentanza della casa editrice Mondadori. Situato ad Est dell'Idroscalo nel Comune di Segrate, questa posizione leggermente isolata all'epoca ma già ben servita da importanti vie di comunicazione come la Via Rivoltana.

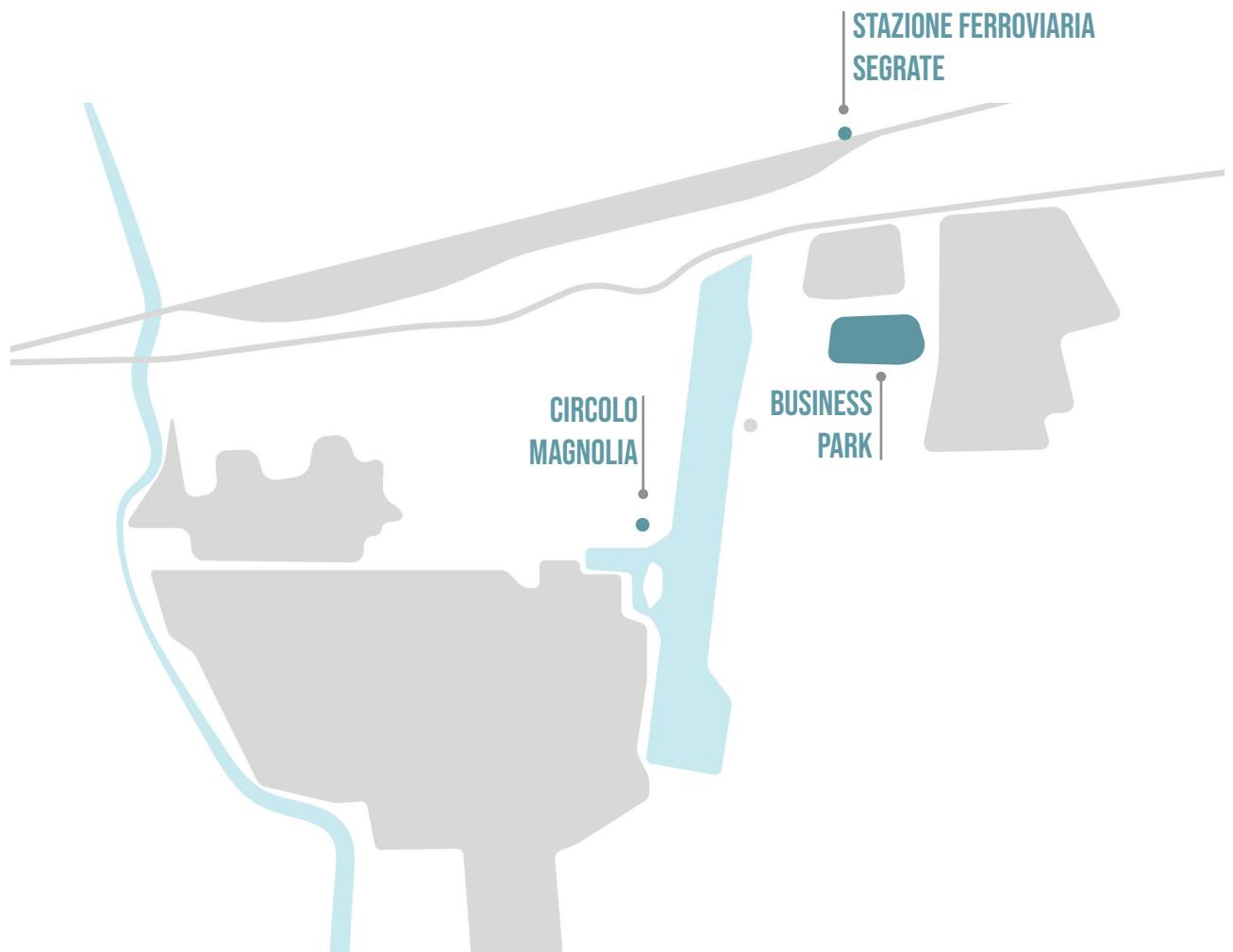
Nel 1976 venne promossa la prima "Estate all'Idroscalo", la zona ovest venne frazionata in diverse concessioni e vennero realizzati diversi interventi quali: la realizzazione del percorso pedonale attorno al bacino, la creazione di un isolotto davanti alla Darsena, 3.400 posti auto esterni, una piazza polifunzionale per pallavolo, basket e skate e una zona per il rimessaggio delle imbarcazioni.

Negli anni '80 ci fu un ulteriore salto di qualità, con la realizzazione del palco sull'acqua e il Villaggio Sessanta riservato agli anziani.

Ne seguirono anni di declino con una ripresa negli anni '90 quando il Parco tornò ad essere considerato luogo di ritrovo estivo a Milano e dintorni.

ANNI 2000

Consolidamento della fruizione del parco ed investimenti nelle aree limitrofe



Nel 2002 viene ufficialmente attivata la fermata della **Stazione Ferroviaria di Segrate**, ma solo nel 2003 iniziò la vera e propria circolazione dei treni inizialmente con la tratta Milano Greco Pirelli – Pioltello, successivamente con il servizio ferroviario suburbano S5 e infine con la tratta S6.

Nel 2004 si localizza nell'area sottostante a Palazzo Mondadori, **IBM Business Park** con l'intento di ospitare gli Headquarters IBM del sud Europa.

Il Circolo Magnolia nasce nel 2005, è il locale dell'Associazione ARCI no profit, che durante tutto l'anno organizza concerti e serate con artisti di fama nazionale e internazionale.

Sempre al **2005 risale la prima edizione del Mi Ami** un festival musicale organizzato da Rockit, che ora costituisce uno dei principali eventi del Parco Idroscalo.

Nel 2009 con il D.g.R VIII/9794 dell'8 luglio, il Parco Idroscalo viene riconosciuto da Regione Lombardia e entra a far parte del Sistema Turistico, collocandosi all'interno del Parco Sud.

Nel 2010 invece viene riconosciuto dalle Istituzioni come secondo sito dell'EXPO 2015, dopo il polo di Rho Fiera.

Dal 2011 Parco Idroscalo è anche Parco dell'arte, grazie all'istituzione di un percorso scultoreo con 33 opere scultoree, en plein air realizzato con partnership importanti quali: Società per le Belle Arti ed Esposizione Permanente, Fondazione Materima, Fondazione Banca del Monte di Lombardia, Accademia di Belle Arti di Brera, Associazione Amici dell'Accademia di Brera e Fondazione Cariplò.

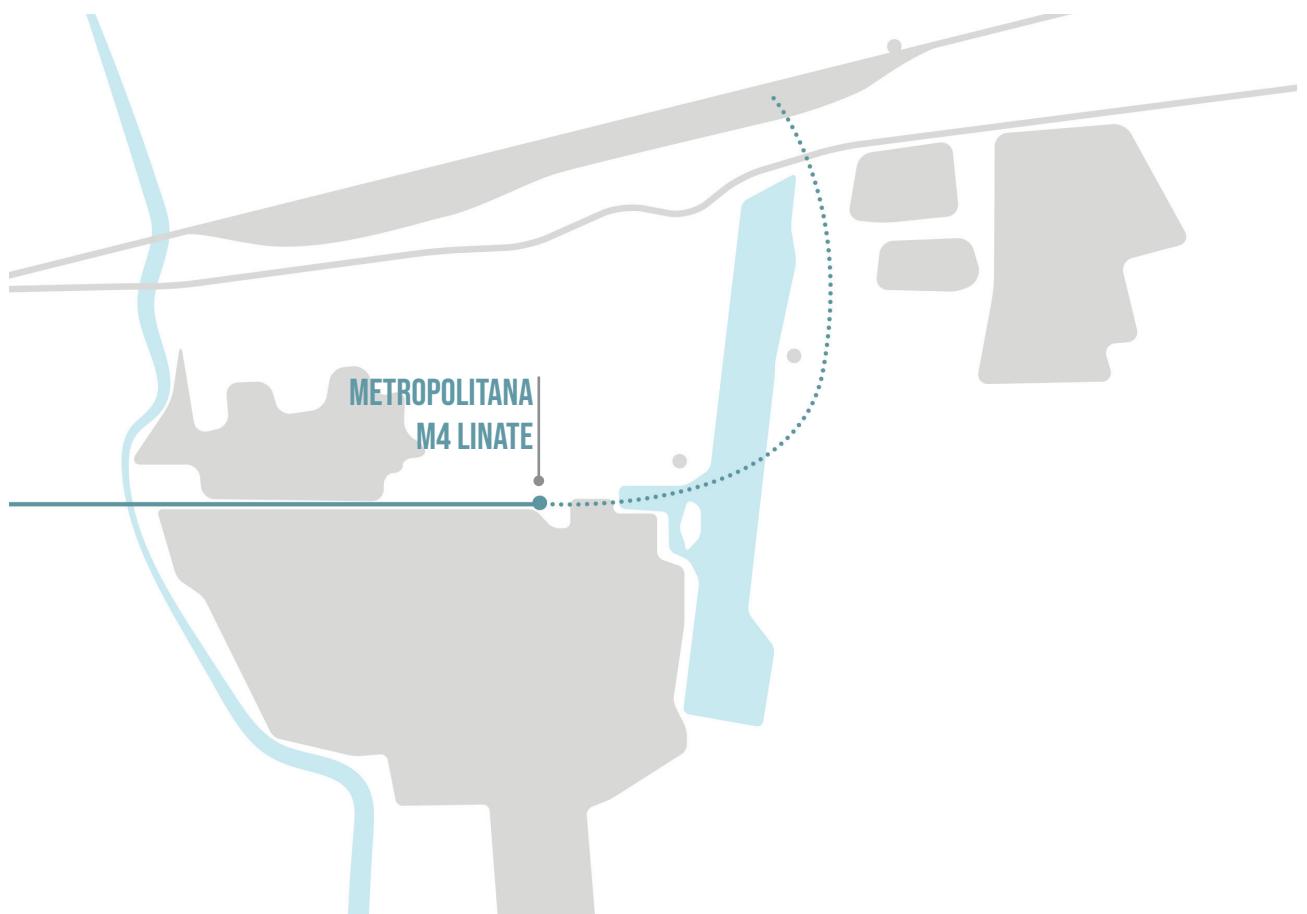
Nel 2014 nasce il Giardino della Vita, iniziativa che dà la possibilità ai cittadini di piantare il proprio albero, corredandolo di una targhetta e arricchendo il patrimonio arboreo del Parco Idroscalo.

Il Parco Idroscalo inizia ad essere gestito da Città metropolitana di Milano, come eredità della preesistente Provincia di Milano. Il parco è stato migliorato munendolo di un servizio di vigilanza e organizzando eventi e spettacoli di vario genere.

Nel 2016 l'intesa è stata rinnovata con Accademia di Belle Arti di Brera, Associazione Amici dell'Accademia di Brera e Fondazione Cariplò, che hanno realizzato il Museo dei Giovani Artisti con opere di scultura ambientale contemporanea. Esso costituisce un laboratorio permanente dove i gli studenti dell'accademia possono lavorare ed esporre le loro opere

TRASFORMAZIONI RECENTI

Inserimento del Parco Idroscalo nel sistema metropolitano milanese



Nel 2017 si svolse la prima DEEJAY TRI che coniuga musica e sport nell'ambiente del Parco Idroscalo.

Nel 2018 si è insediato il Centro Ricerche Cap Holding S.p.A., polo d'innovazione aperto anche a scuole, studenti e start-up, che presso la Sala Azzurra ospita laboratori di acqua potabile e il team di ricerca geologica. Questa società è anche lo sponsor principale del Parco Idroscalo, che con una sponsorizzazione tecnica triennale iniziata nel 2018 (ad oggi conclusa) ha contribuito in modo fondamentale al finanziamento della manutenzione del verde, rifacimento della segnaletica, lo sfalcio delle piante acquatiche e altre attività di comunicazione e manutenzione.

Sempre nel 2018 il Sindaco Metropolitano ha deciso di costituire l'Istituzione Idroscalo, con l'intento di dare un nuovo impulso gestionale al Parco e implementare temi quali: sport, ambiente, arte, intrattenimento al fine di garantire una più ampia fruizione del Parco.

La balneazione originariamente era diffusa su tutto lo specchio d'acqua dell'Idroscalo, successivamente limitata ad alcune zone definite per problemi di sicurezza; dal 2019 il Parco ha garantito la balneazione di un'area presso la **Riviera Est** delimitata da boi e presidiata da bagnini, da giugno a settembre.

Nel novembre del 2022 viene inaugurata la tratta **Dateo-Linate Aeroporto della linea M4** del sistema metropolitano milanese, successivamente nel luglio 2023 viene inaugurata anche la fermata di San Babila che permette quindi un rapido collegamento tra l'aeroporto e il centro città.

2022: Scioglimento istituzione Idroscalo



3

SCENARI PIANIFICATORI



LETTURA DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Idroscalo come crocevia di visioni, strategie e trasformazioni

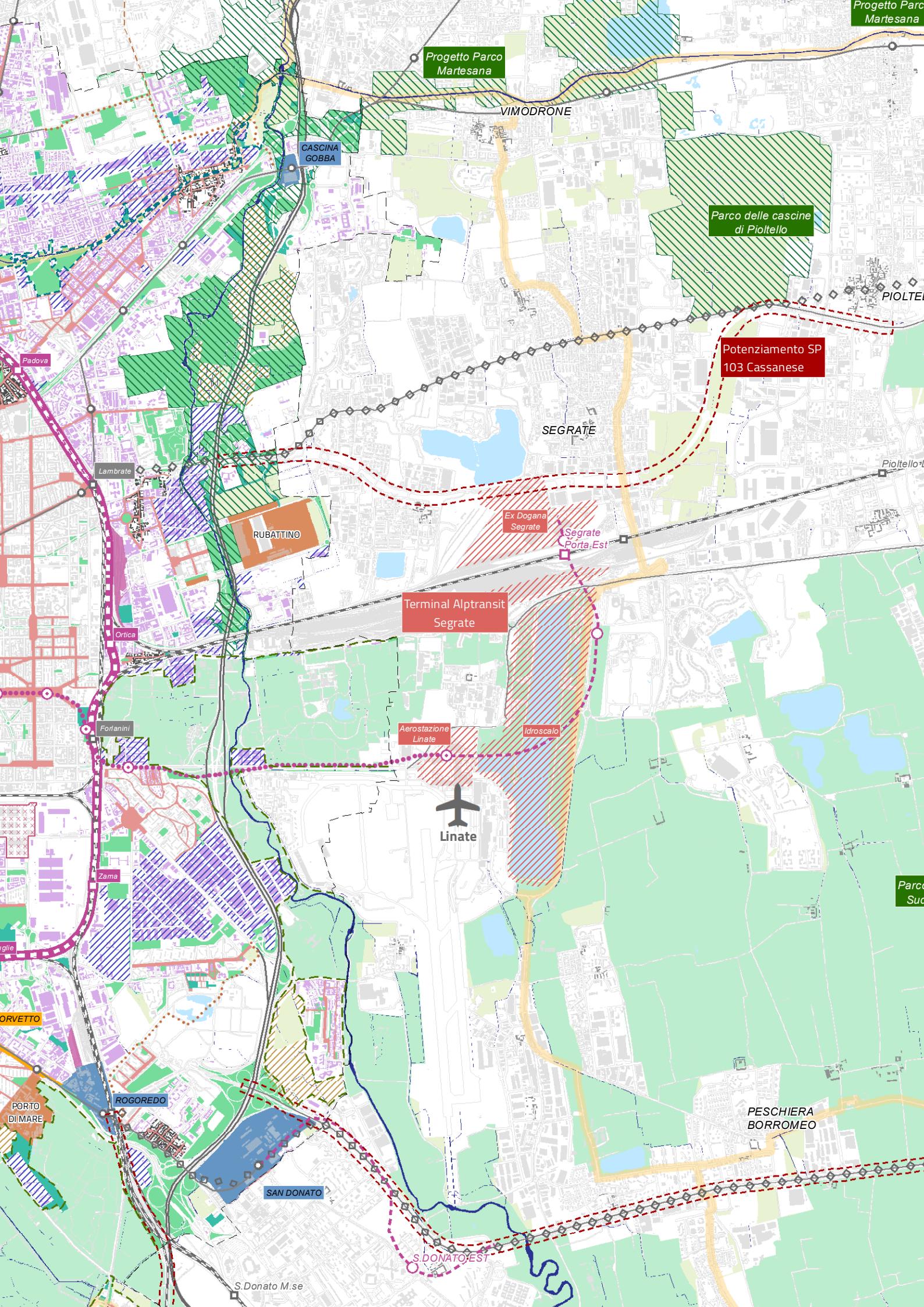
Il Parco dell'Idroscalo è oggetto di un assetto pianificatorio del tutto particolare: individuato all'interno di una visione strategica della Città Metropolitana di Milano, contemplato all'interno del PTC del Parco Agricolo Sud Milano e governato a livello di strumento urbanistico da tre entità separate (Comune di Milano, Comune di Segrate e Comune di Peschiera Borromeo) chiamate a scelte urbanistiche di maggior dettaglio e, infine, gestito a livello manageriale nei modi descritti nelle successive pagine.

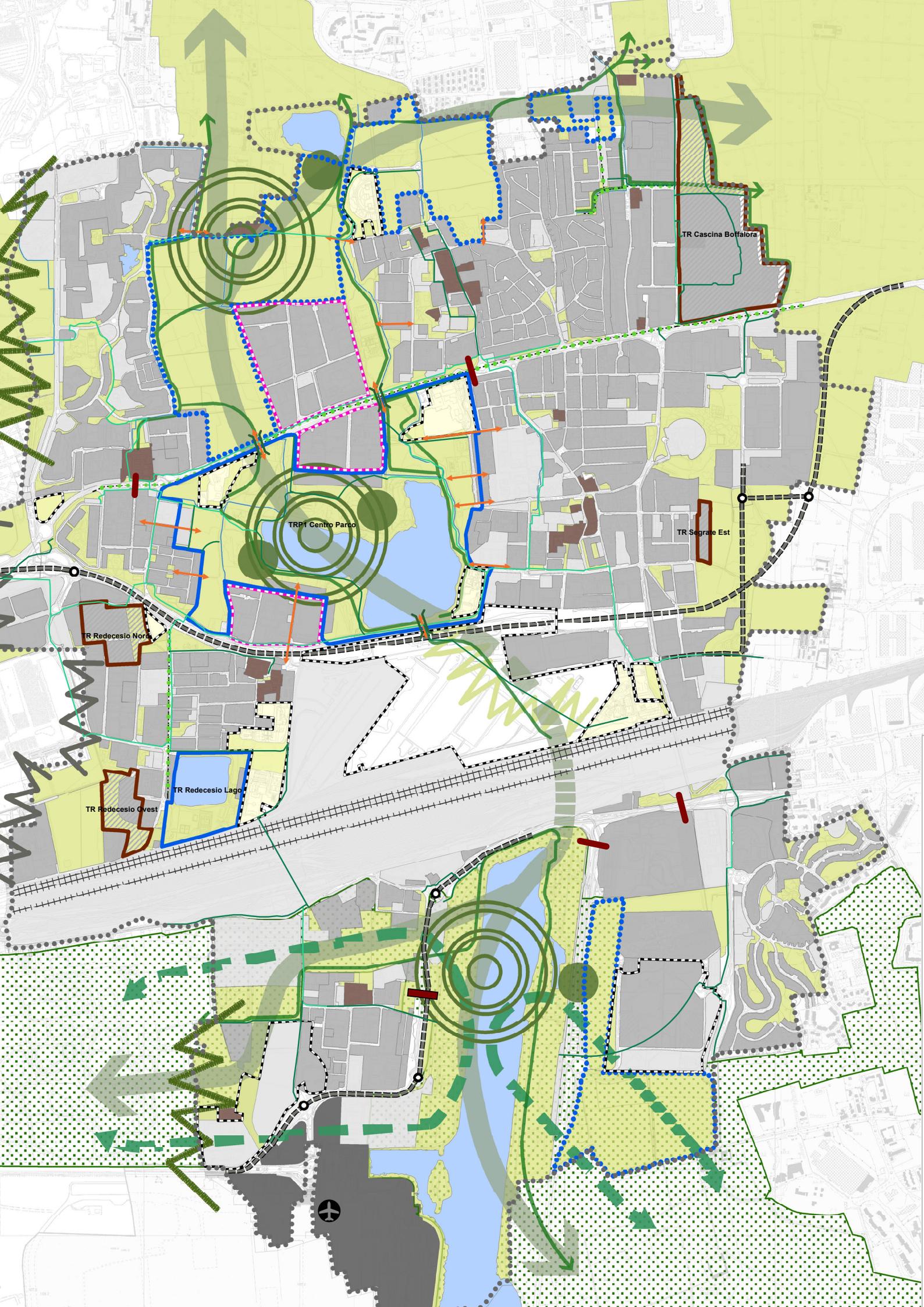
La collocazione dell'Idroscalo come "angolo" di confine comunale determina il **rischio di una marginalità della pianificazione** dello strumento urbanistico comunale che risulta facilmente più orientata verso i territori più centrali piuttosto che verso i territori di frontiera, come l'Idroscalo. Diviene fondamentale ricostruire il quadro della pianificazione urbanistica nella sua complessità, individuando l'origine delle scelte e comprenderne il combinato sistematico e coerenza di quelle messe in campo.

Nel definire tale aspetto, questione differente dalla struttura manageriale e delle relative scelte che ne discendono, risulta necessario un salto di scala e di strumenti che tiene insieme elementi maggiormente indicativi e strategici ed strumenti pianificatori e progettuali che in diverso modo influenzano e impattano sul Parco dell'Idroscalo, sia nell'attuale assetto del contesto allargato che nelle influenze che si possono sviluppare dalle stesse previsioni non ancora attuate, ma che generano **potenzialità e aspettative**.

Di conseguenza, primo elemento utile che risulta necessario identificare è il tema dell'Idroscalo all'interno del **Piano Territoriale Metropolitano** e del **Piano Strategico Triennale** che definisce le previsioni individuate come "*progetti che contribuiscono in misura rilevante al potenziamento della capacità competitiva e attrattiva del territorio metropolitano e caratterizzati da orizzonti temporali più lunghi di quelli definiti dalla programmazione, pur afferendo ciascuno alle linee di indirizzo di policy prevalente, intercettano allo stesso più ambiti di politiche e più progetti, proprio per la loro capacità di ibridazione e il loro carattere trasversale. Inoltre, sia nel loro processo di costruzione che nell'esito auspicato, rispondono agli indirizzi generali e agli obiettivi dell'Ente, delineando una sorta di "decalogo".*

In coerenza con il precedente presupposto, l'Idroscalo risulta tra i progetti strategici già a partire del Piano Strategico Triennale 2019 – 2021 e capaci di generare **sostenibilità, innovazione, inclusione, partecipazione, trasversalità, replicabilità, integrazione, connessione, generatività e attrattività**. L'Idroscalo, per le sue caratteristiche naturali e per la sua vocazione sociale, viene individuato come un'**eccellenza** all'interno del





territorio metropolitano, anche per la spiccata vocazione turistica che è in grado di generare.

In quest'ottica, il Parco dell'Idroscalo emerge all'interno della **strategia "Parco metropolitano e Idroscalo"** con il quale la Città Metropolitana di Milano si propone per una **valorizzazione del sistema delle aree protette regionali e dei parchi di scala metropolitana**, da riconoscersi come un unico servizio collettivo di infrastruttura verde e di sistema paesistico e territoriale.

Questo aspetto, infatti, risulta fortemente in connessione con quanto viene già ampiamente anticipato all'interno della documentazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud che individua il parco come oggetto del **comparto 4 "Parco est e Idroscalo"**. Infatti, gli orientamenti e gli indirizzi individuati si collocano verso una "sistematizzazione del comparto finalizzata alla creazione di un **sistema continuo di parchi urbani**: dall'Idroscalo al Parco Forlanini in direzione Milano e ad est dell'Idroscalo in direzione dei quartieri San Felice e San Bovio.". Lo stesso Parco Agricolo Sud Milano riconosce la rilevanza del polo per la fruizione di attività sportive e ricreative di livello metropolitano, invitandone a un rafforzamento e sviluppo in tal senso delle aree poste a est dell'Idroscalo in concomitanza del recupero delle cave presenti nel Comune di Peschiera Borromeo.

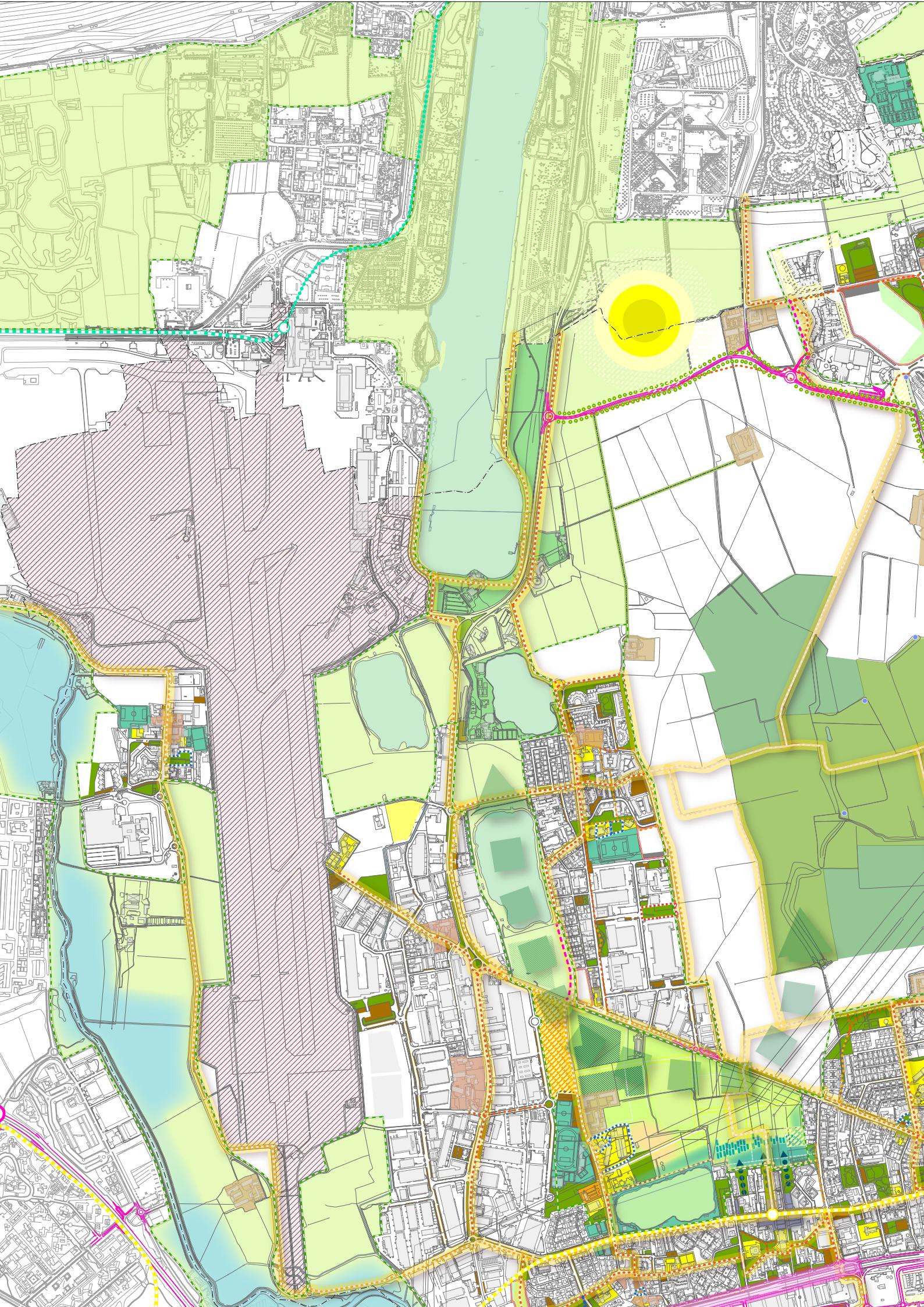
In continuità con il triennio precedente, il Piano strategico triennale del territorio metropolitano 2022-2024 (orizzonte 2026) individua l'idroscalo all'interno della **MISSIONE 1 – Digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo** nel quale si ritrovano le parole chiave di sostenibilità, connettività, prossimità e attrattività. In tal senso, e più specificatamente, l'obiettivo strategico che emerge è la valorizzazione dell'Idroscalo come **grande infrastruttura verde e blu per lo sport e la fruizione anche turistica**.

In questa direzione prende spazio il progetto in **Contratto di Fiume ReLambro** che nelle strategie del Comune di Milano vede una proficua intersezione tra la valorizzazione e l'ampliamento del corridoio fluviale e i diversi punti di attraversamento. Tra questi la riqualificazione del Parco Forlanini determina una continuità della connettività importante tra la città e il Parco dell'Idroscalo. Il supporto di altre previsioni, in particolar modo la realizzazione della **ciclovia CAMBIO**, che vede il Parco dell'Idroscalo lambito dalla **linea 6** (Milano – Caravaggio) e **linea circolare C2**, e dalla recente realizzazione della **linea metropolitana M4** fino a Linate Aeroporto (con previsione di prolungamento fino a Segrate passando per Idroscalo – san Felice), rendono e renderanno il Parco dell'Idroscalo un luogo centrale di un sistema più ampio.

Prospettiva non differente emerge dallo strumento urbanistico del Comune di Segrate. Il Parco dell'Idroscalo viene riconosciuto all'interno della **Rete Ecologica Comunale** e all'interno di un raccordo trasversale rispetto al sistema ReLambro – Parco Forlanini – Idroscalo. In quest'ottica il Parco dell'Idroscalo definisce un dei nodi "tre parchi", separato dal sistema stradale SP 14 "Rivoltana" e dell'imponente scalo ferroviario. All'interno di questa prospettiva emerge chiaramente il ruolo del **progetto Westfield**, disciplinato nei termini di un Accordo di Programma, che per la sua posizione intermedia tra il **"Centro Parco" di Segrate** e il Parco dell'Idroscalo è chiamato a sviluppare proposte progettuali di collante e ricongiunzione anche per la Rete Ecologica Comunale.

Per quanto riguarda il Comune di Peschiera Borromeo, la situazione contestuale risulta particolarmente diversa: se per il Comune di Milano e per il Comune di Segrate la parte inerente al Parco dell'Idroscalo risulta fortemente urbanizzata e caratterizzata dall'aeroporto di Linate, lo scalo ferroviario di Segrate e l'**ampliamento della SP14 "Rivoltana"** oltre che gli uffici della Mondadori e IBM, nel Comune di Peschiera Borromeo il territorio agricolo e naturale ritrova un suo spazio significativo. Coerentemente con il contesto, la prospettiva introdotta dal Comune di Peschiera consiste in un **rafforzamento e completamento della mobilità dolce** atta a completare e rafforzare la rete ciclabile anche per una miglior e più sicura accessibilità del Parco dell'Idroscalo. Al limite del confine comunale e in coincidenza con lo sviluppo terziario di IBM Business Park, il Comune di Peschiera individua tra i suoi progetti strategici la possibilità di insediare una **"nuova polarità di interesse collettivo di scala sovracomunale"**. Tale prospettiva, se ideata compatibilmente con i caratteri paesaggistici e funzionali del contesto allargato del Parco dell'Idroscalo, determinerebbe un considerevole rafforzamento sistematico capace incrementare il potenziale e l'interesse per la nuova polarità insediata e lo stesso Parco dell'Idroscalo. Anche nel Comune di Peschiera Borromeo si evidenzia la presenza di una Rete Ecologica Comunale che si orienta dall'idroscalo verso gli ex ambiti di cava.

In ultimo, è utile sottolineare che lo stesso Aeroporto di Linate è dotato un suo **masterplan 2030**, piano approvato in linea tecnica da ENAC con protocollo 8214 del 26/01/2017 che con successive modifiche e integrazioni è giunto a una più recente definizione datata gennaio 2024. Il piano di assetto aeroportuale risulta di particolare interesse per la prospettiva futura del Parco dell'Idroscalo, in particolare per il diverso modo in cui le parti si relazionano rispetto i reciproci confini una volta che la proposta di piano troverà una sua attuazione.

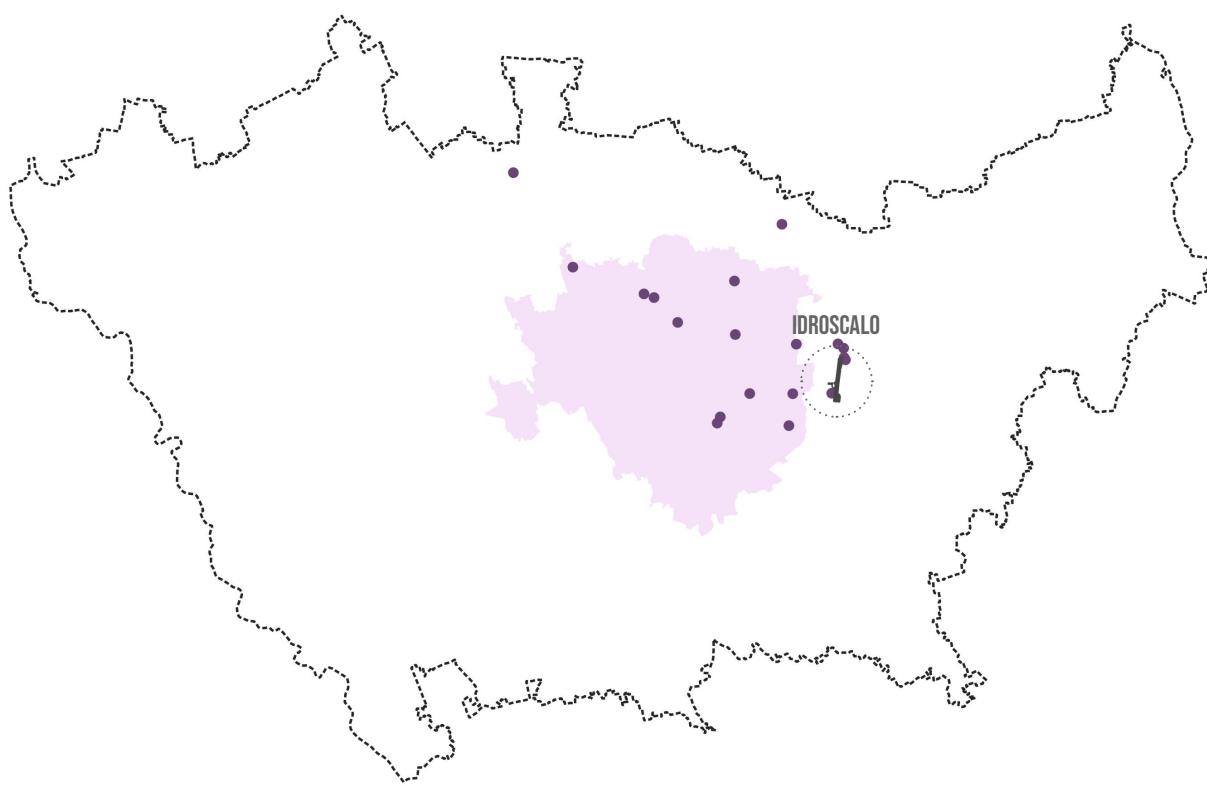


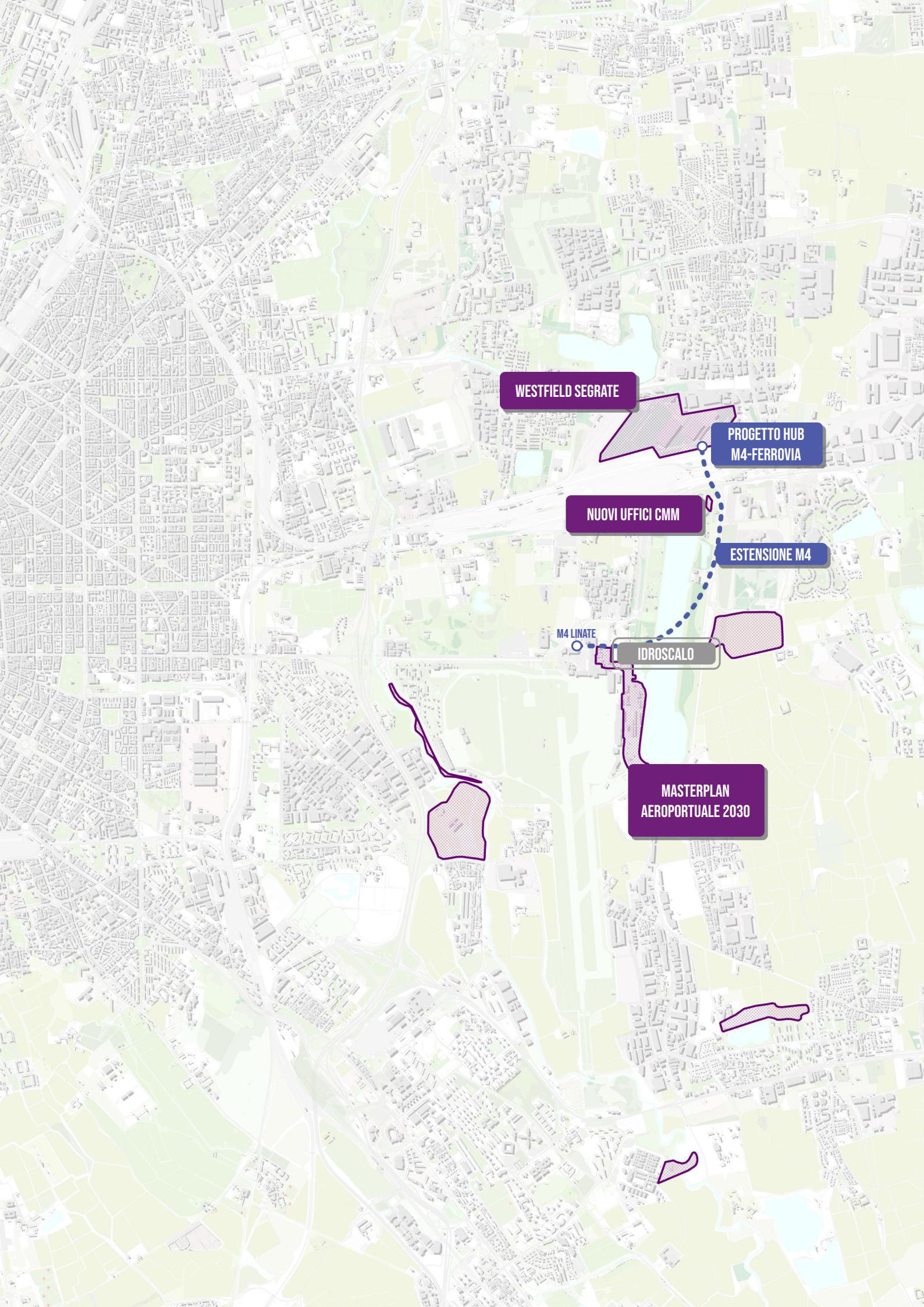
TRASFORMAZIONI METROPOLITANE

L'Idroscalo al centro di un rinnovato contesto urbano

Le considerazioni precedenti definiscono una porzione di territorio particolarmente dinamica dal punto di vista delle trasformazioni urbane, sia in considerazione dei progetti attualmente realizzati che sia le previsioni ancora da concretizzare presenti nell'intorno del Parco dell'Idroscalo. Riprendendo elementi già emersi precedentemente, è importante rafforzarne il concetto per lasciar emergere una sintesi di elementi strategici che possono rafforzare, riconfigurare e valorizzare il Parco dell'Idroscalo. In questo senso risultano quattro gli elementi particolarmente strategici:

- Il prolungamento della linea metropolitana M4
- Il progetto Westfield
- Il Masterplan aeroportuale 2030
- Nuovi uffici della Città Metropolitana di Milano
- Il progetto ReLambro





WESTFIELD SEGRATE

PROGETTO HUB
M4-FERROVIA

NUOVI UFFICI CMM

ESTENSIONE M4

IDROSCALO

MASTERPLAN
AEROPORTUALE 2030

M4 LINATE

Andando con ordine il progetto di prolungamento della metropolitana M4 definisce uno scenario chiaramente importante per l'accessibilità. In considerazione a tale aspetto, diviene importante lo studio dei percorsi con il quale avverrebbe effettivamente l'accesso al Parco dell'Idroscalo. Con l'obiettivo di rendere agevole l'accessibilità al Parco dell'Idroscalo, si auspica che fermata esistente di Linate e la previsione di una fermata intermedia a est dell'Idroscalo trovino soluzioni atte a agevolare l'effettiva accessibilità al Parco dell'Idroscalo.

Il progetto Westfield si sviluppa a nord del fascio di binari, sopra lo scalo di smistamento ferroviario. Il progetto di manifesta come uno dei più importanti progetti di trasformazione urbana che vede al vertice delle operazioni la società Unibail-Rodamco-Westfield. Il progetto, attualmente in fase di sviluppo, ha l'ambizione di creare una nuova polarità urbana, forte del suo posizionamento strategico. Oltre ad essere inserito in un contesto ad alta accessibilità con il trasporto privato, vedrà crescere notevolmente l'offerta di trasporto pubblico con una stazione ferroviaria dedicata che metterà a sistema trasporto regionale, alta velocità e trasporto cittadino milanese con il capolinea della metropolitana M4. La vicinanza del Parco Idroscalo è un asset estremamente importante da cui entrambi i contesti potranno trarne beneficio.

Il Masterplan Aeroportuale 2030 è una proposta di riassetto dell'infrastruttura aeroportuale che vede proporre una nuova dialettica tra gli spazi aeroportuali e del Parco dell'Idroscalo che si localizzano sulla linea di confine. L'attuale conformazione vede infatti il Parco dell'Idroscalo svilupparsi lungo una sottile striscia di terra dedica a pista ciclabile che sia affaccia, dietro ad una alta recinzione al retro dell'infrastruttura aeroportuale, caratterizzata da una strada secondaria che da accesso a parcheggi sovradimensionati e spazi sottoutilizzati se non abbandonati, in particolar modo nei dell'Isola delle Rose. Il Masterplan 2030 propone un parco di circa 36.000 mq che da "respiro" alla pista ciclabile del Parco dell'Idroscalo e individua uno sviluppo di nuovi uffici e strutture recettive in una zona particolarmente degradata. La peculiarità della proposta trova un aspetto altamente positivo nella predisposizione di percorsi che puntano ad integrarsi con il Parco dell'Idroscalo generando una fascia cuscinetto che completerebbe l'Idroscalo e ribalterebbe la percezione di "doppio retro" tra parti che non comunicano visivamente e spazialmente.

WESTFIELD

NUOVO HUB
TRASPORTISTICO

NUOVI UFFICI CMM

PROGETTO
ESTENSIONE M4

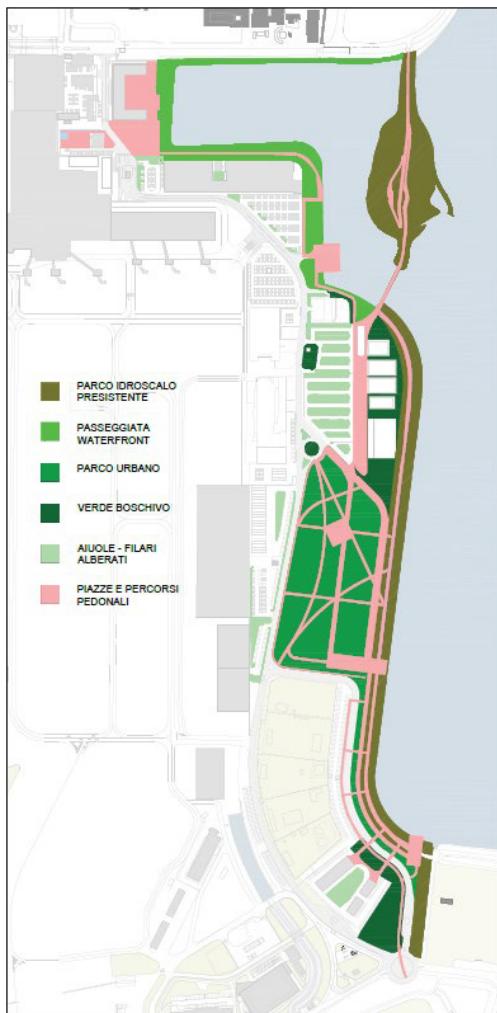
PROGETTO RELAMBRO
INTERVENTI DI TUTELA
AMBIENTALE

MASTERPLAN
AEROPORTUALE 2030

M4 LINATE

L'introduzione all'interno degli edifici di Città Metropolitana risulta determinate per mantenere un presidio all'interno del parco e per ampliare il tipo di utenza presente al suo interno. Pur non essendo uno sviluppo intenso, l'individuazione è un alto valore simbolico e di manifestazione di importanza del valore dell'idroscalo.

Il progetto ReLambro, pur non sviluppandosi nell'immediata vicinanza, trova un'area di riqualificazione e tutela ambientale esternamente al margine est del Parco dell'Idroscalo. L'iniziativa rafforzerebbe e amplierebbe il valore ambientale in una porzione di territorio che vede la porzione del Parco dell'Idroscalo più densamente boscata e la parte attualmente lasciata a verde alberato dell'IBM Business Park.



Masterplan Aeroportuale Linate 2030





4

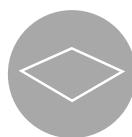
CARATTERI DEL PARCO

IL PARCO IN SINTESI

Elementi salienti del sistema del parco

Il Parco dell'Idroscalo, nel semplificare la sua complessità, si caratterizzata per una grande presenza di spazi permeabili che inglobano una limitata porzione di spazi urbanizzati, necessari alle attrezzature di diverso genere che ospita al suo interno.

Altra caratteristica interessante è la presenza all'interno del Parco dell'Idroscalo di spazi che sono messi a concessione o in affitto a terzi con altri spazi che restano sotto l'amministrazione e la gestione dell'ente. Tale aspetto che verrà ulteriormente approfondito successivamente in quanto è una delle caratteristiche determinanti che permette al Parco dell'Idroscalo di mantenersi e di caratterizzarsi in funzione di un ampio range di utenti in funzione delle attività presenti. La rappresentazione geografica evidenzia un dualismo che vede una particolare concentrazione di servizi sul fianco ovest e nella parte nord / nord est, in prossimità dei principali parcheggi ed accessi. La pista ciclabile e pedonale, che si sviluppa ad anello, può essere vista anche come collante tra le varie zone del Parco, collegando le aree più urbanizzate, ampi spazi verdi a valenza sportiva e zone più naturalistiche e di riposo e silenzio.



SUPERFICIE DEL PARCO

1.685.400 MQ



SUPERFICIE PERMEABILE

658.700 MQ - 39% SUL TOTALE



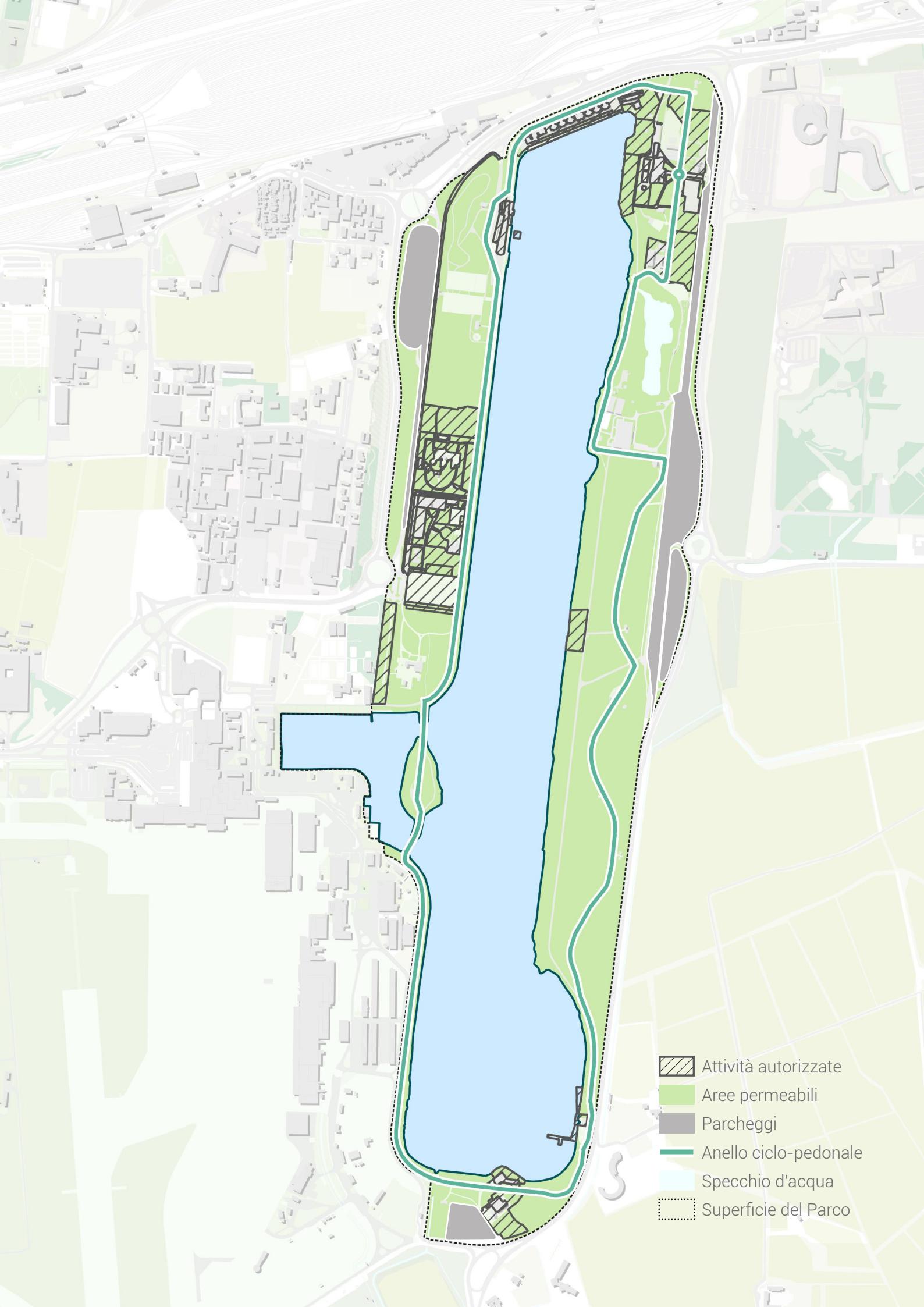
SUPERFICIE ATTIVITÀ AUTORIZZATE

198.700 MQ - 12% SUL TOTALE



LUNGHEZZA ANELLO CICLO-PEDONALE

6,4 M



- Attività autorizzate
- Aree permeabili
- Parcheggi
- Anello ciclo-pedonale
- Specchio d'acqua
- Superficie del Parco

SISTEMA DELLE ACQUE

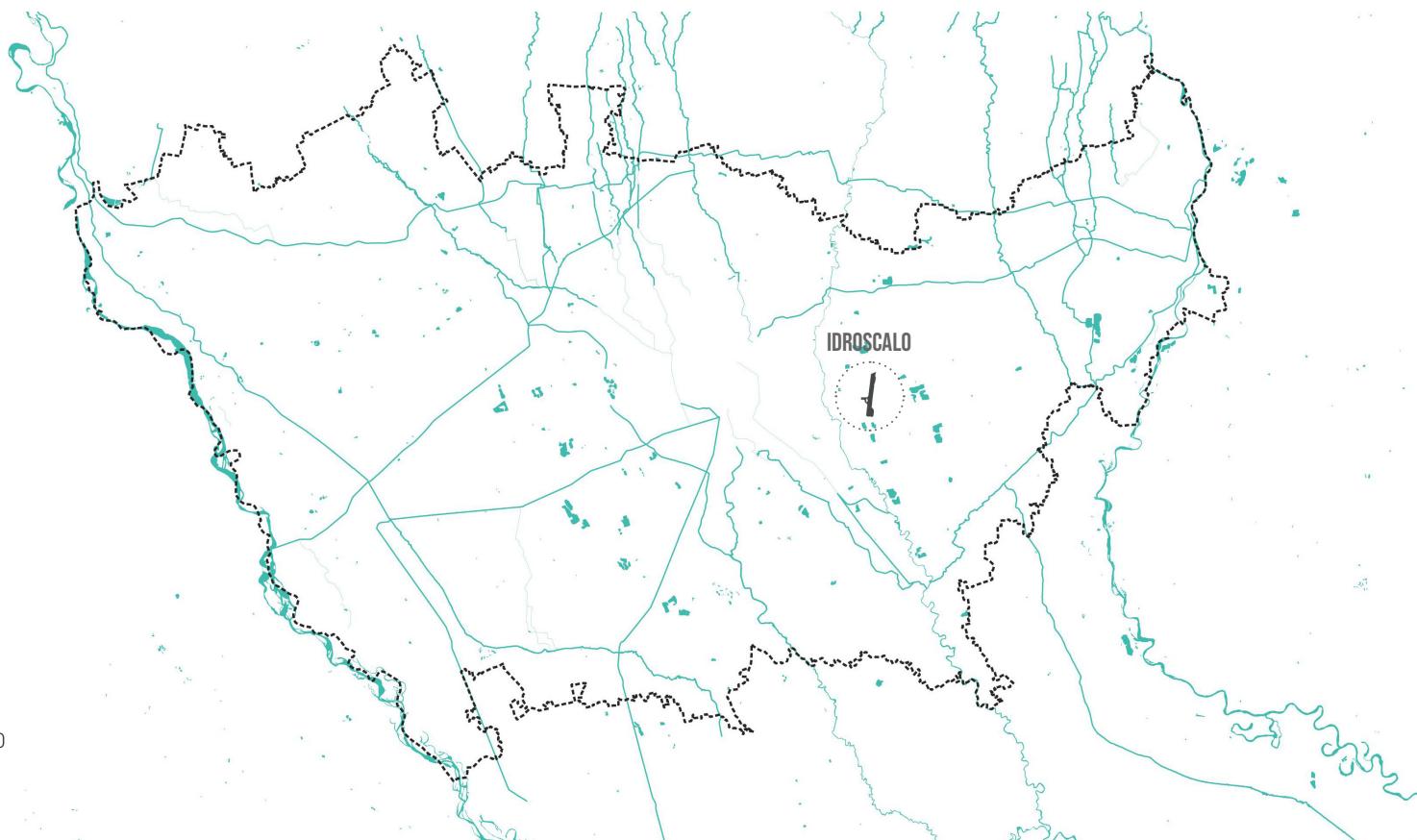
Specchi d'acqua come elemento paesaggistico e fruitivo

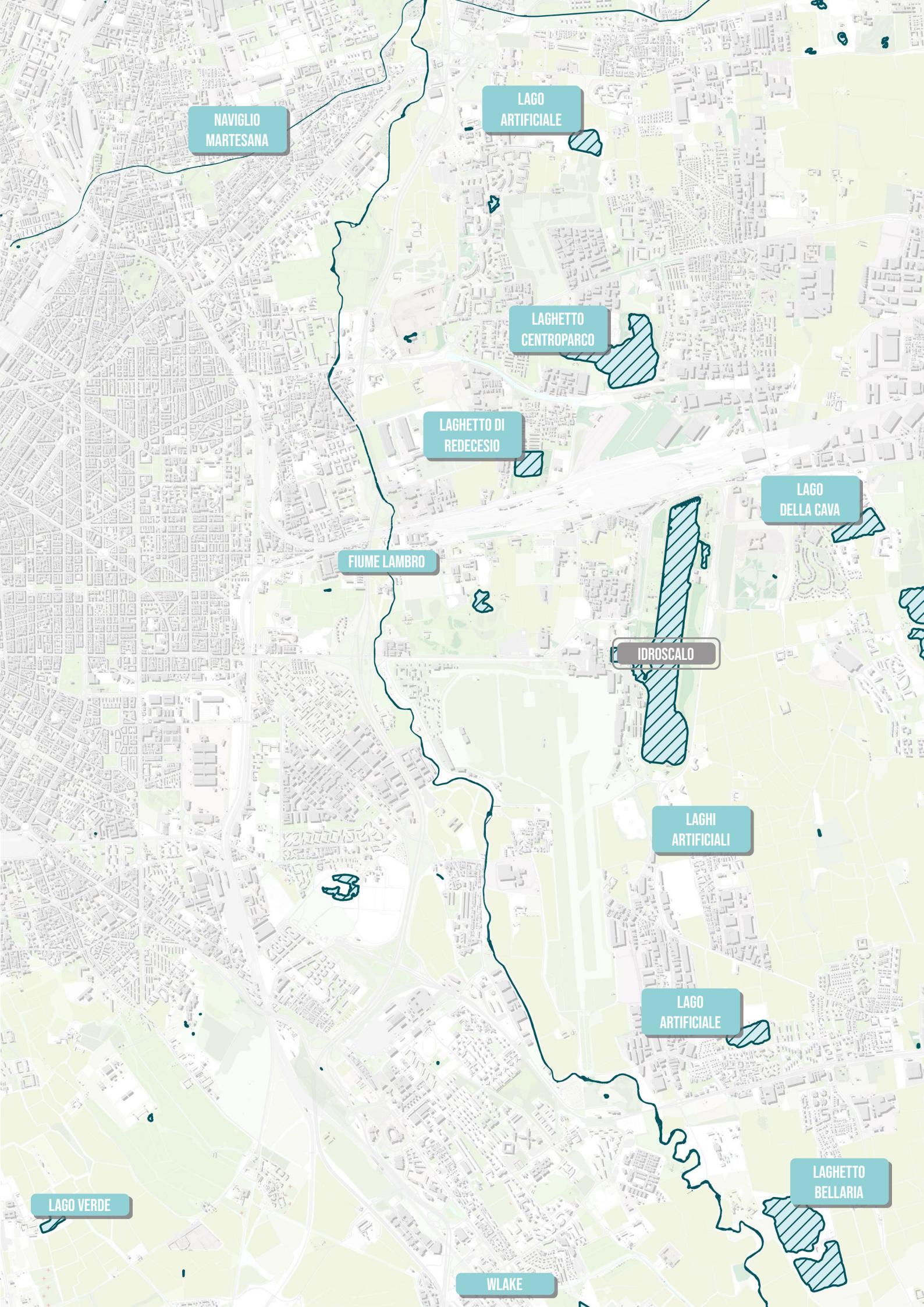
L'Idroscalo è il più grande specchio d'acqua nel settore est di Milano.

Nell'area sono presenti diversi specchi d'acqua più contenuti che molto spesso hanno una origine simile, derivante da un primo utilizzo come cave per l'estrazione prevalentemente di ghiaia e sabbia. Nel tempo sono stati riconvertiti, ed in alcuni di questi sono nate varie attività dalla pesca al canottaggio e altri sport legati all'acqua. Oltre al livello di fruizione per attività specifiche la pianificazione e il corretto utilizzo di queste aree diventano di primaria importanza per preservare gli habitat naturali.

In alcune di queste realtà possiamo trovare diversi tipi di attività, come la pesca al laghetto di Redecesio o al lago Bellaria. Altri specchi d'acqua forniscono attività complementari a quelle dell'Idroscalo come il Gardanella. Nuovo progetto Wlake nella ex cava a sud di San Donato Milanese, per attività di wakeboard

Inoltre, il Laghetto Centro Arco di Segrate prevede la creazione di isole galleggianti con spa, ristorante e rimessa barche.





Il Parco Idroscalo ospita numerose attività legate all'acqua ed in particolare agli sport acquatici. È possibile identificare dei settori caratterizzati da attività specifiche:

- Area nord: Presenza di due circoli nautici, canottaggio e vela, il primo chiamato idroscalo club e il secondo parte della lega navale sezione Milano. Presente anche l'associazione Marinai d'Italia ed il Nucleo sommozzatori della Protezione civile del Comune di Milano. Come ultimo si trova una piccola rimessa per piccole canoe e pedalò presso la spiaggia Piscina punta dell'est.
- Area est: piccolo molo per canoe nei pressi della CUS Milano.
- Area sud: grande spazio con moli e strutture dedicate legate alle attività di wakeboard, paddle e surf con onde artificiali
- Area Ovest: Presenza del "palco sull'acqua", con moli, tribune e strutture dedicate per ospitare importanti gare di sport sull'acqua.

Il Parco Idroscalo possiede una grande quantità di infrastrutture che gli consentono di essere un centro d'eccellenza non solo regionale ma anche europeo ed internazionale.



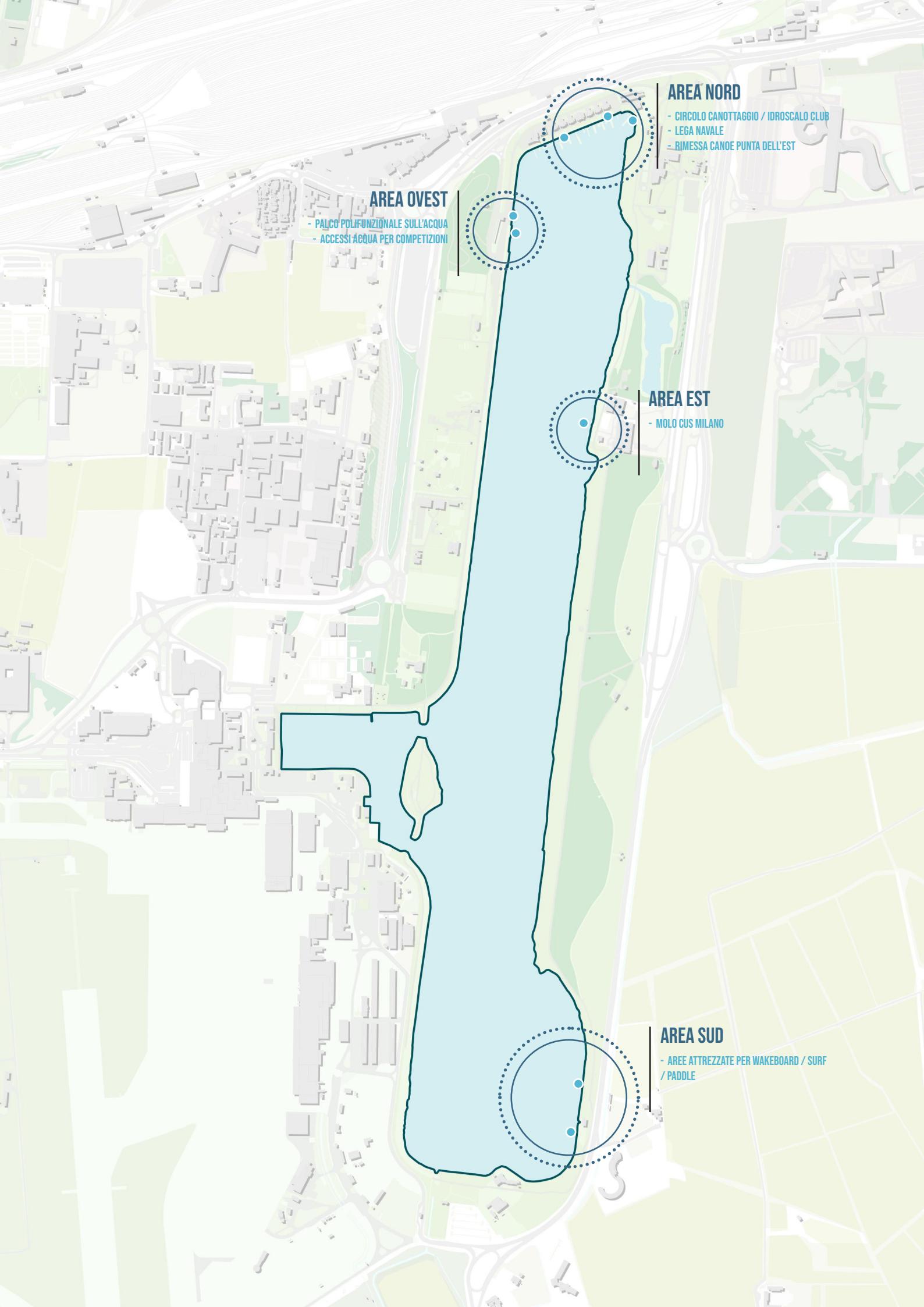
DIMENSIONI SPECCHIO D'ACQUA
790.300 MQ

2.600 M (LUNGHEZZA)

250/400 M (LARGHEZZA)



PROFONDITÀ MASSIMA
5 METRI

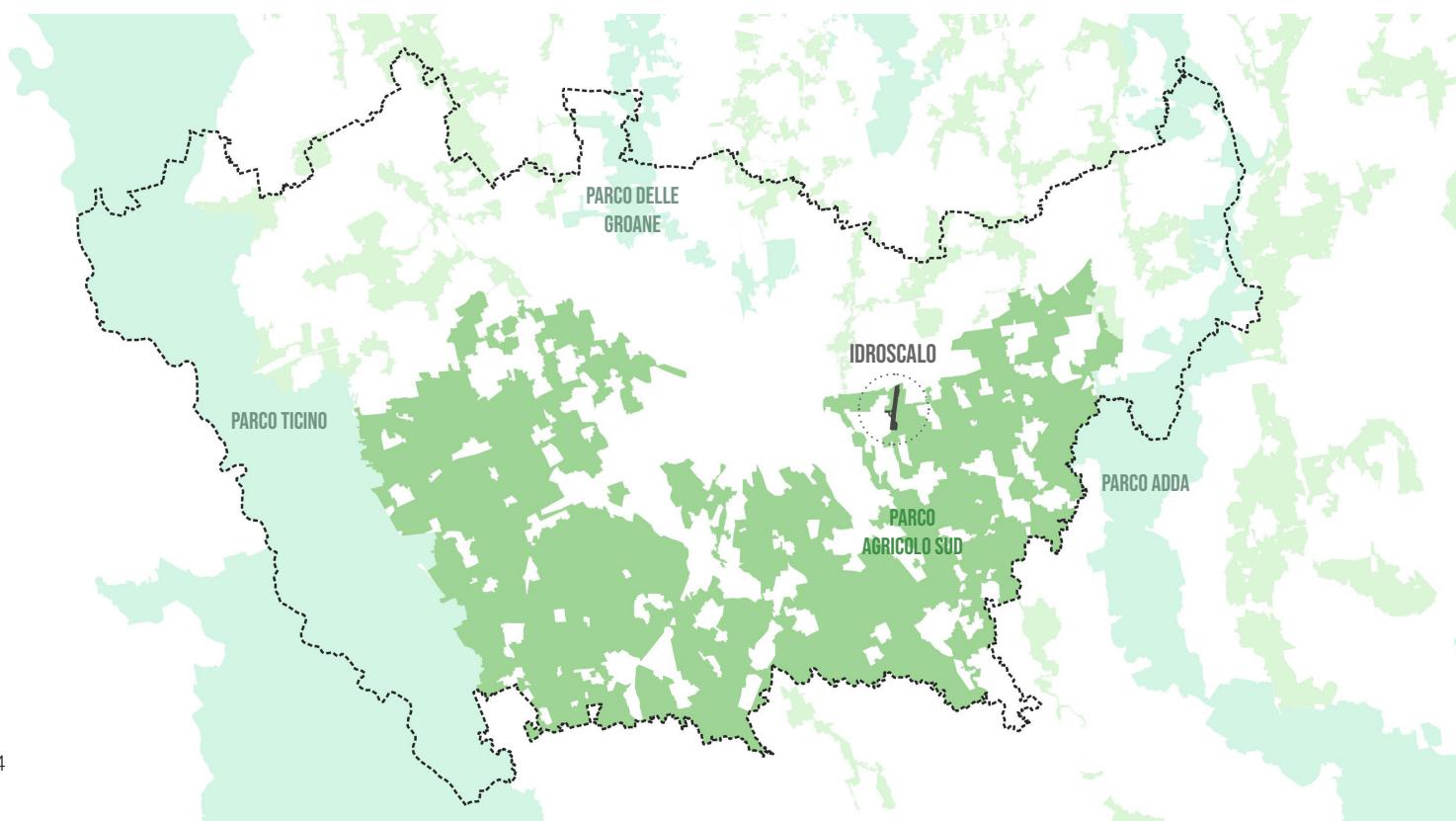


SISTEMA DEL VERDE

Idroscalo come collante tra i parchi e il territorio agricolo

Il Parco dell'Idroscalo si pone come elemento cardine nel sistema ambientale che si sviluppa a est di Milano, sia dal punto di vista dimensionale che per la qualità ambientale. La posizione al limite del Parco Agricolo Sud Milano identifica il Parco dell'Idroscalo inequivocabilmente come collante tra il sistema dei parchi urbani e il territorio agricolo e naturale sul quale è possibile predisporre reti ecologiche di diversa rilevanza, sia locali che metropolitane e regionali.

Tale predisposizione è un'attitudine del Parco dell'Idroscalo particolarmente importante e risorsa da tutelare, valorizzare oltre che permeare e integrare all'esterno del parco.



**PARCO
VILLA FINZI**

**PARCO MARTIRI DELLA
LIBERTÀ IRACHENI VITTIME
DEL TERRORISMO**

**PARCO
LAMBRO**

**PARCO
TROTTER**

**PARCO DELLA
LAMBRETTA**

**PARCO
FORLANINI**

IDROSCALO

**PARCO VITTORIO
FORMENTANO**

**PARCO
MONLUÈ**

**PARCO EMILIO
ALESSANDRINI**

**PARCO
AGRICOL SUD**

**PARCO PORTO
DI MARE**

Il Parco dell'idroscalo di caratterizza per una grande presenza di spazi di verde permeabile che insistono sia all'interno degli spazi gestiti da terzi che all'interno della parte "pubblica". Il sistema del verde si qualifica anche per rilevante presenza di porzioni alberate che, in diverso modo, definiscono e accompagnano una diversa fruizione del parco. Infatti, la presenza di alberi definisce l'atmosfera degli spazi più attrezzati, come la pista di pattinaggio e il tracciato mountain bike, a spazi più naturalistici e preservati, come il Laghetto delle Vergini. Ma risultano fondamentali nel definire nicchie di quiete e faunistiche, come l'area boschiva principale, o luoghi maggiormente ricercati dal punto di vista floristico, come l'Isola delle Rose.



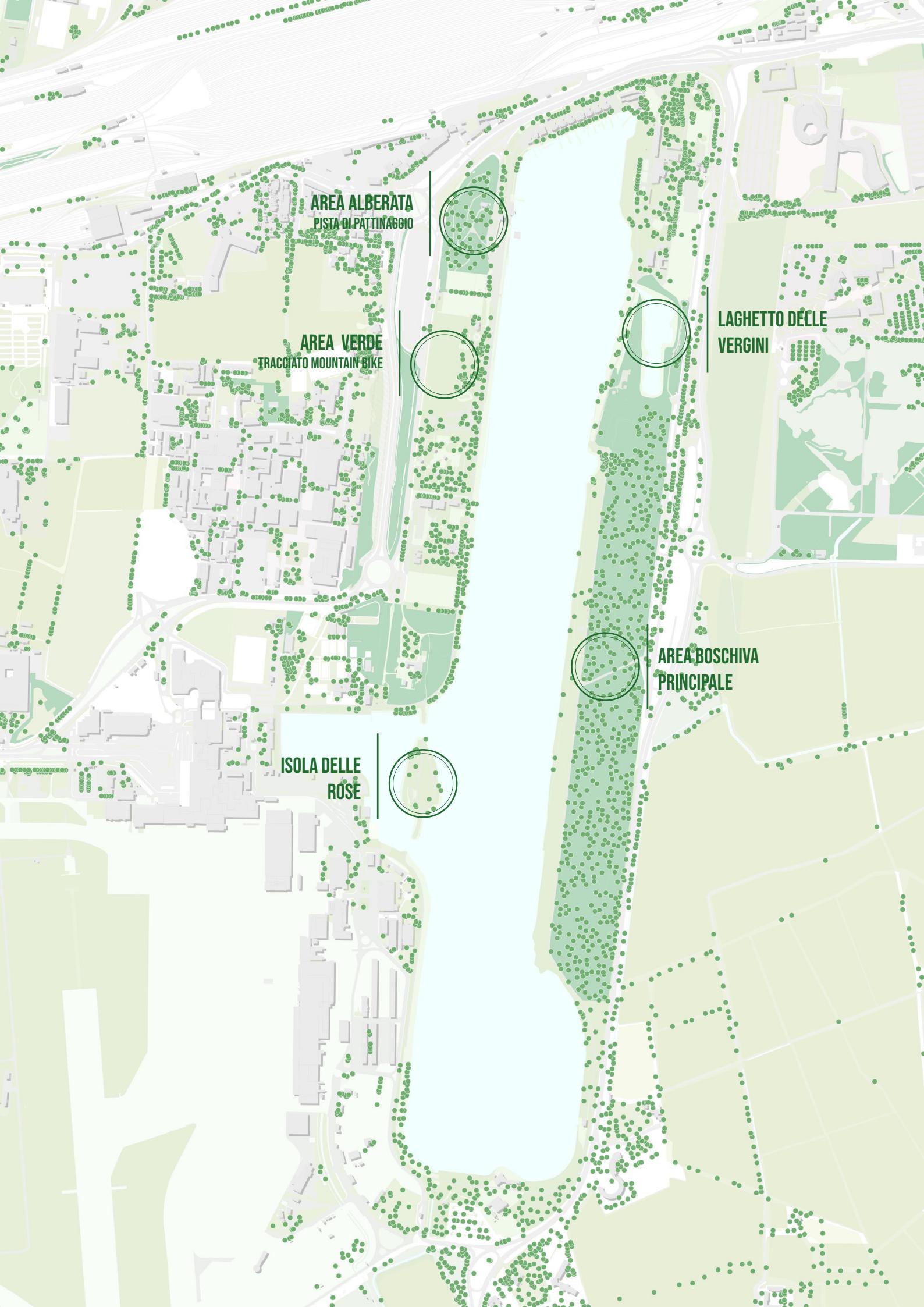
NUMERO DI ALBERI
5000 +



ARREDO URBANO
1600 SEDUTE
846 LAMPIONI
15 TELECAMERE
7 TOILETTE



SUPERFICIE PERMEABILE
658.700 MQ



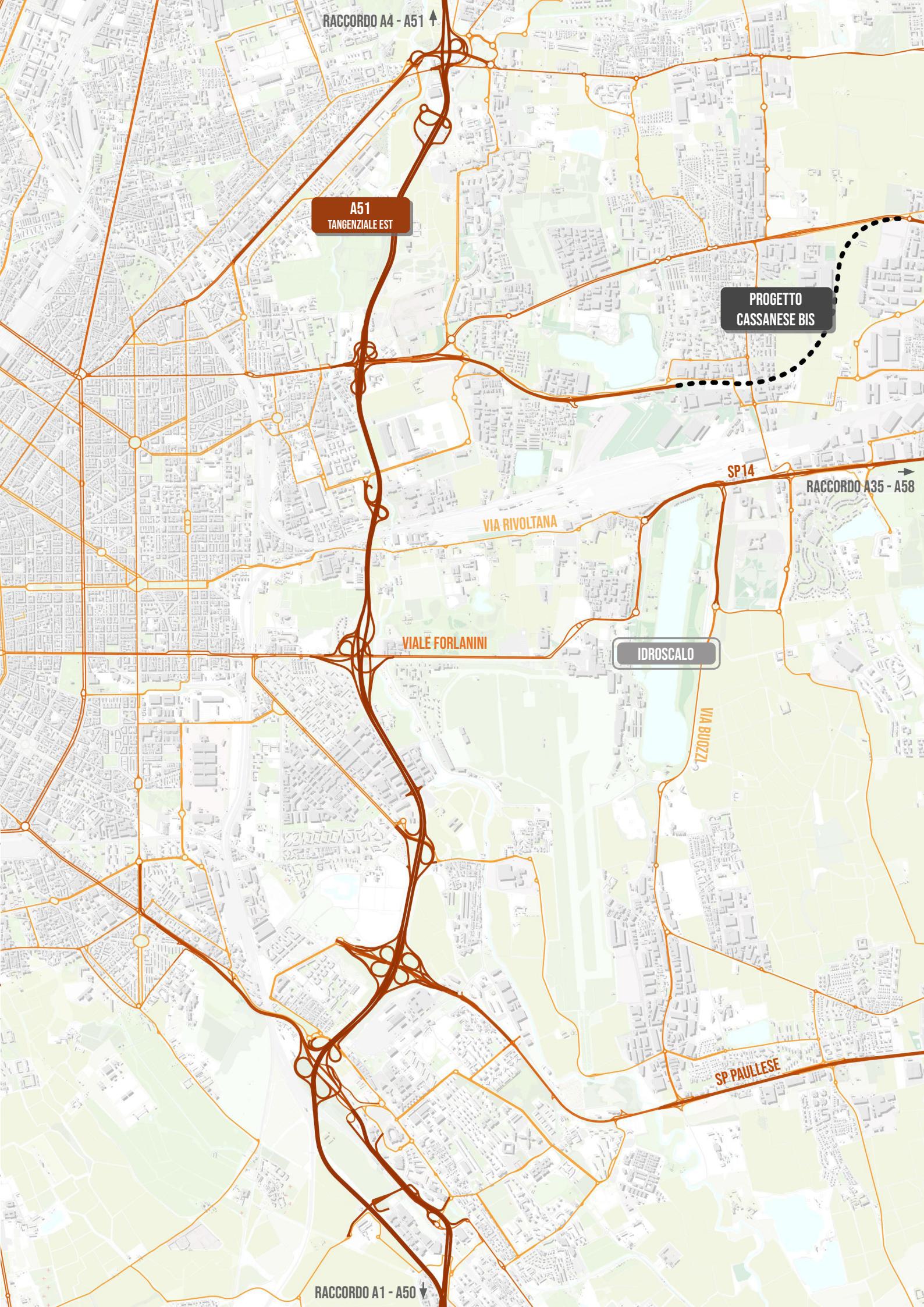
SISTEMA DELLA VIABILITÀ STRADALE

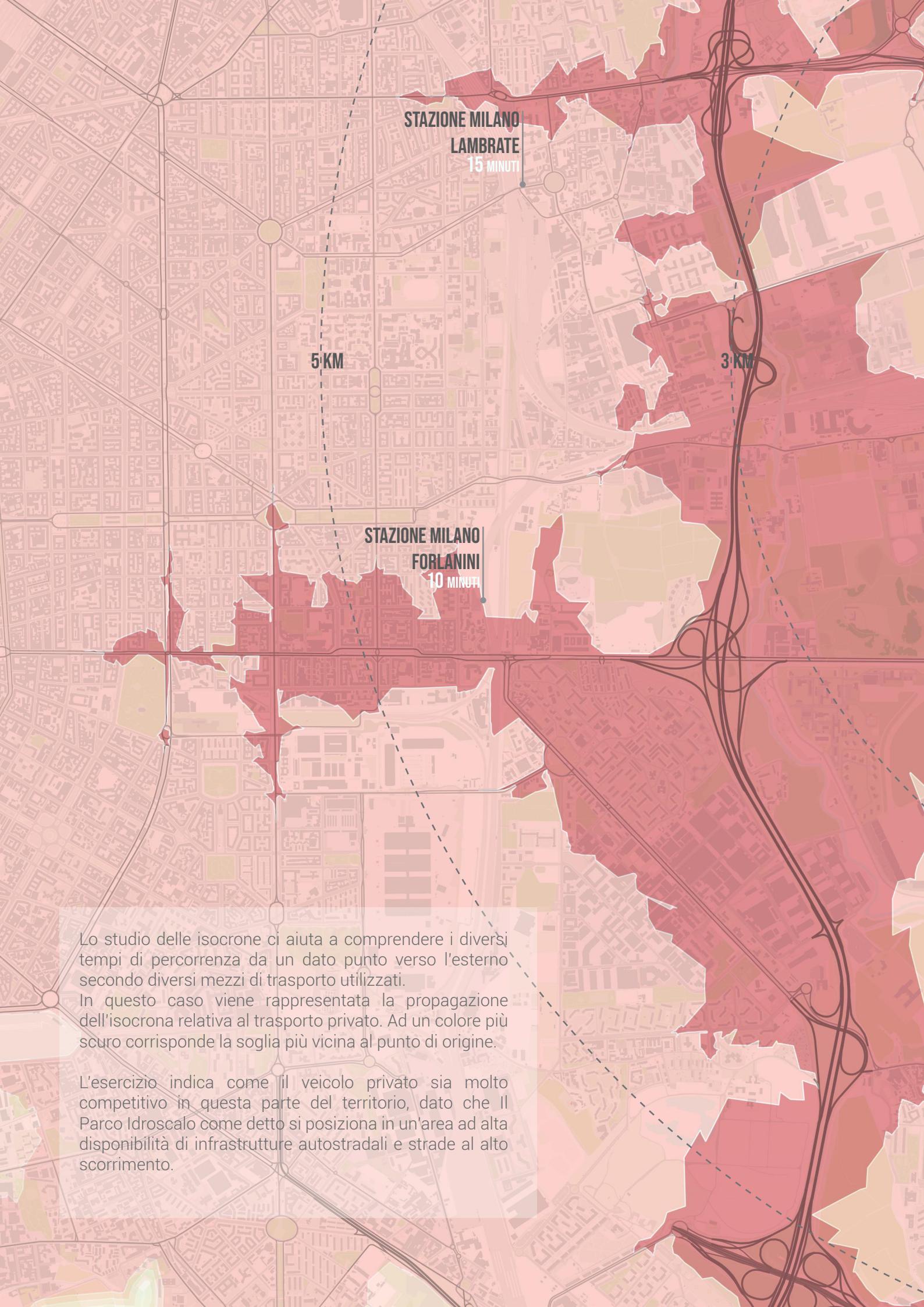
Idroscalo al centro dei grandi assi autostradali regionali

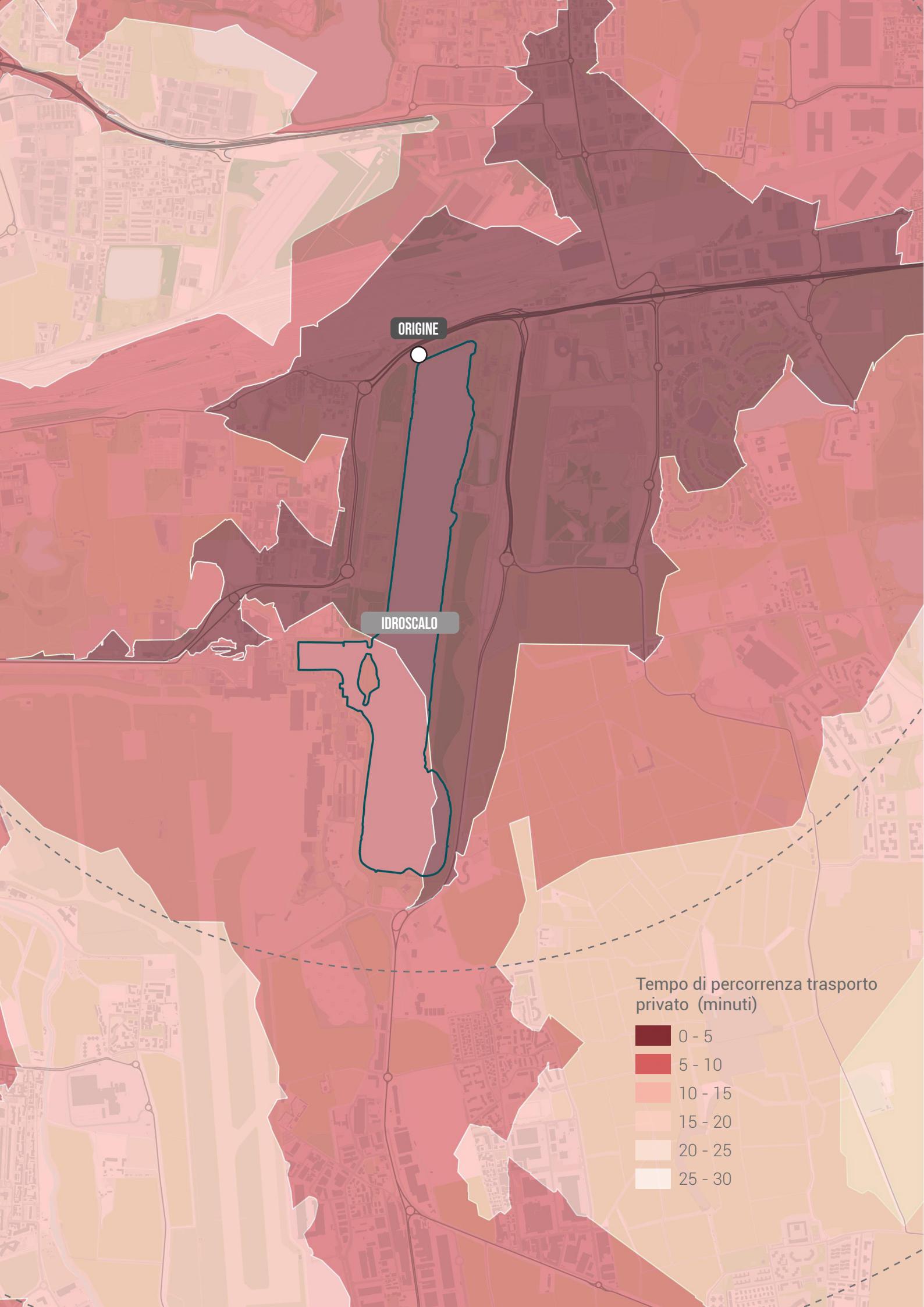
Parco Idroscalo si posiziona in un'area a forte livello di accessibilità su mezzo privato. A pochi chilometri dalla A51-Tangenziale Est di Milano è totalmente inserito nel sistema autostradale milanese, permettendo di ridurre notevolmente i tempi di percorrenza verso i principali poli urbani della regione. 30/40 minuti per raggiungere le città di Monza e Lodi, 50 per Bergamo e Pavia. La principale via d'accesso da Milano è Viale Forlanini, che prosegue oltre l'aeroporto di Linate e si immette successivamente nella SP14, per poi costeggiare l'Idroscalo a est con Via Buozzi.

A nord dell'Idroscalo, sopra il grande fascio di binari dello smistamento est, è in fase di completamento un importante intervento viabilistico. Anche se non ancora completamente connesso al sistema dell'Idroscalo, la realizzazione della Cassanese bis mira a ridurre la pressione sul centro abitato di Segrate.









L'organizzazione dei parcheggi è un elemento chiave per l'accessibilità al Parco dell'Idroscalo. Nonostante la presenza di mezzi alternativi come il trasporto pubblico locale e una buona connessione al sistema ciclabile, il mezzo privato detiene un peso preponderante. Inevitabilmente ne diviene che il sistema e l'organizzazione dei parcheggi risulta un elemento strategico e rilevante per il funzionamento del Parco dell'Idroscalo.

Infatti, il ruolo giocato dai parcheggi risulta fondamentale sia, banalmente, per permettere l'accessibilità ad un numero elevato di utenti non raggiunti da altri mezzi di trasporto e sia, più specificatamente, funzionare in maniera proficua nei momenti di punta, in concomitanza con l'affluenza derivante da eventi di forte richiamo caratterizzata da utenza concentrata in un lasso di tempo limitato.

In tal senso i parcheggi si dispongono in tre blocchi in concomitanza con gli accessi principali. Il blocco A risulta funzionale all'accesso sul lato ovest, distribuendosi parallelamente la strada e sfruttando le due rotatorie presenti su via circonvallazione dell'idroscalo per l'accesso e l'uscita. Il blocco B e C si attestano sull'ingresso Riviera Est favorendo l'accesso da via Mondadori esclusivamente verso direzione Peschiera Borromeo, fattore che limita considerevolmente la possibilità di un accesso agevole provenendo da sud. In ultimo, è presente il blocco D, di dimensioni sensibilmente inferiori rispetto ai precedenti, posizionato a sud dell'idroscalo e funzionale a un accesso particolareggiato per le attività localizzate nelle vicinanze



NUMERO POSTI AUTO TOTALI

2.346



TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGI

113.000 MQ



SP14

VIA RIVOLTANA

PA

999 P.A.
30.000 MQ

PB

791 P.A.
58.000 MQ

PC

290 P.A.
16.000 MQ

PD

266 P.A.
9.000 MQ

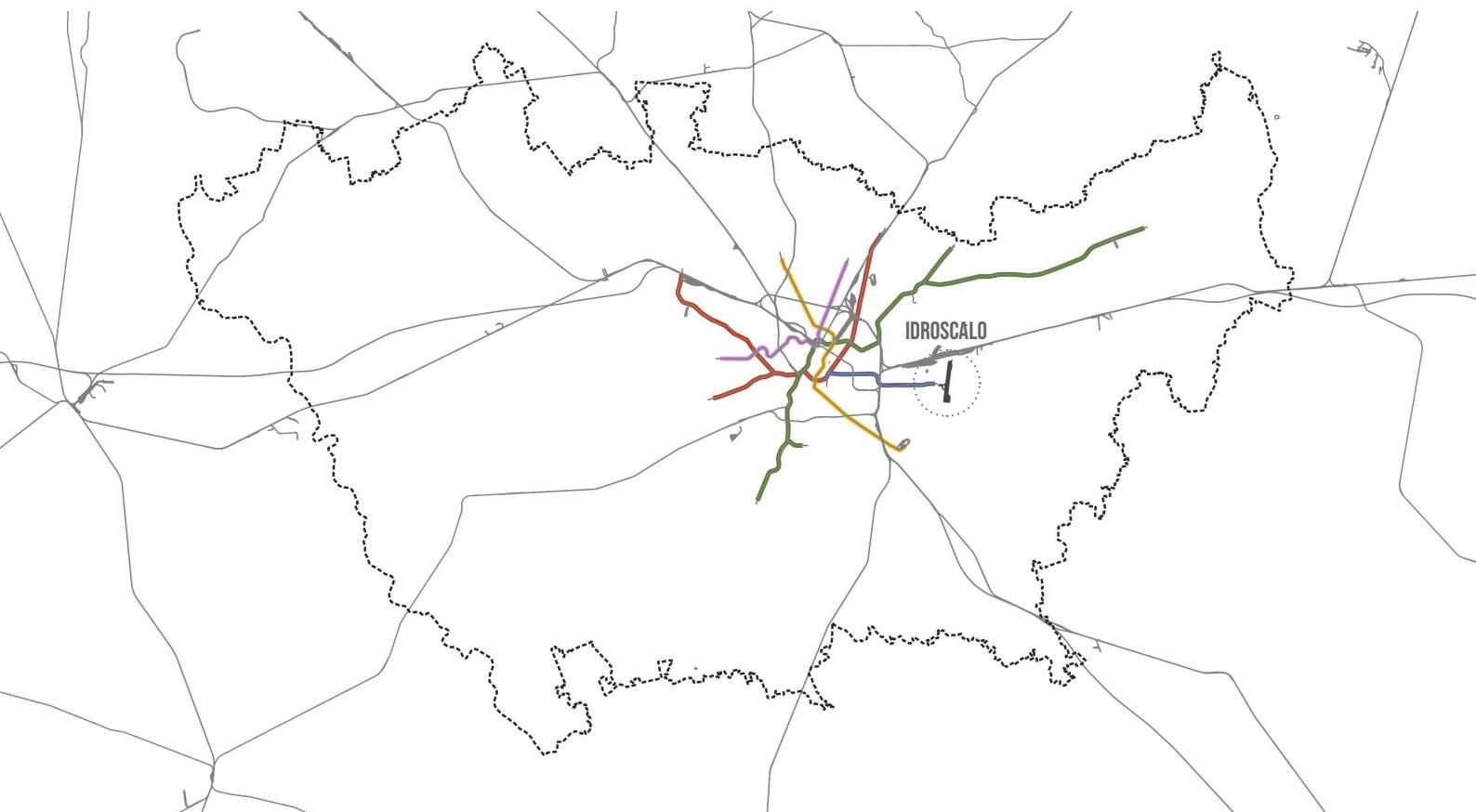
VIA BIUZZI

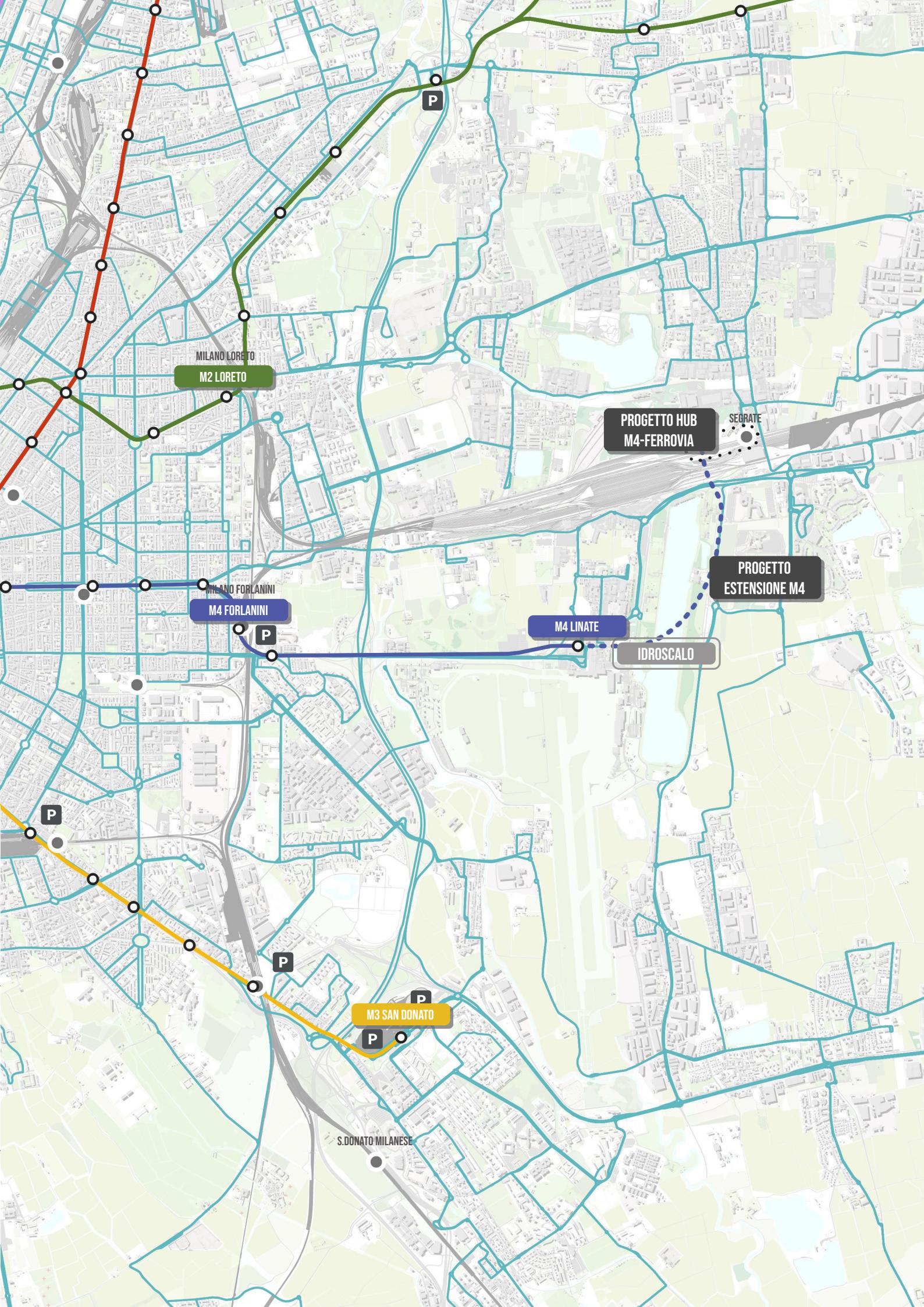
SISTEMA DEL TRASPORTO PUBBLICO

Idroscalo come elemento eclatante dell'espansione trasportistica dell'est milanese

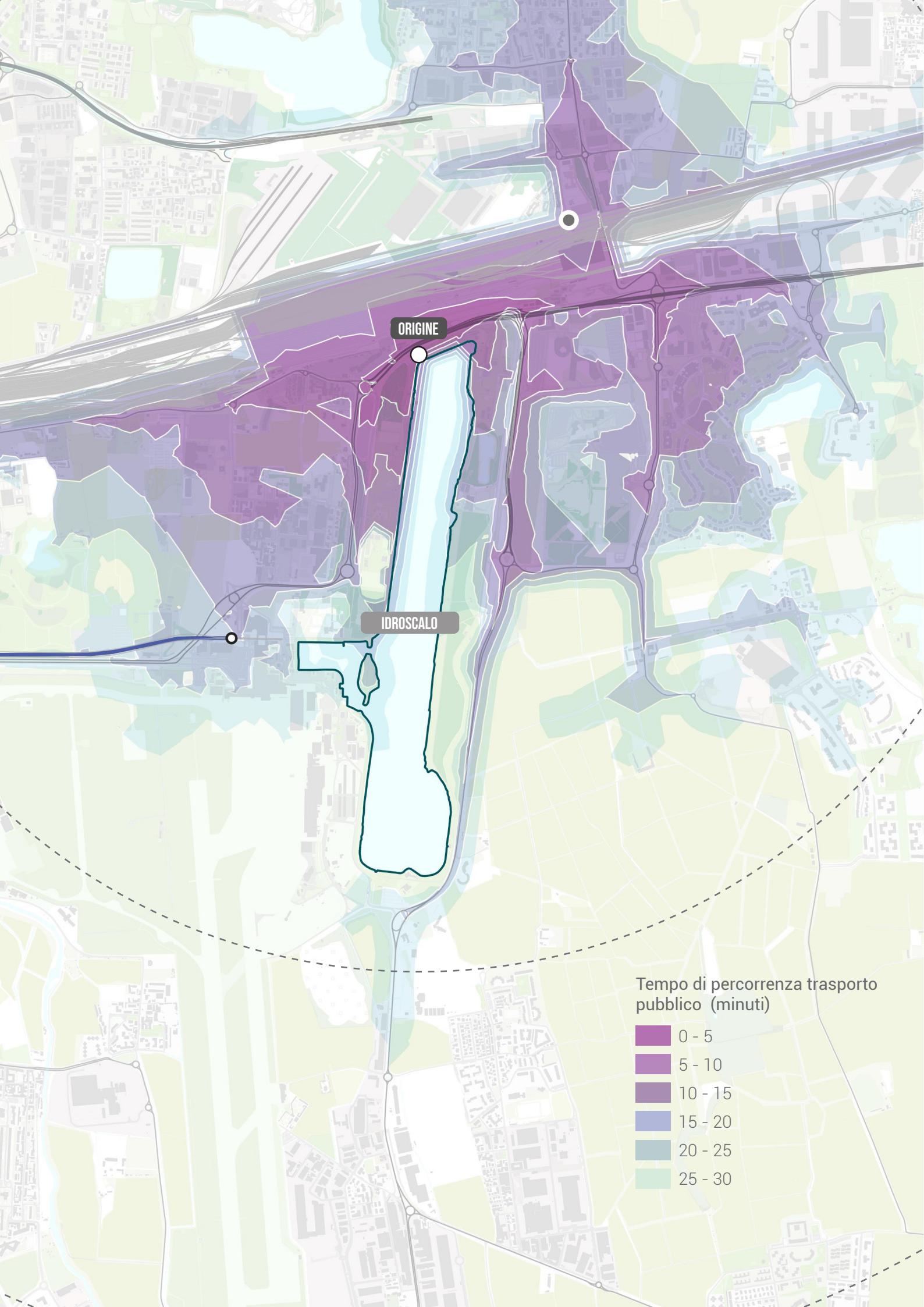
I Parco Idroscalo pur posizionandosi alle porte della città si trova in un'area ad alta offerta di trasporto pubblico, integrandosi a tutti gli effetti al sistema trasportistico milanese. Esistono attualmente diverse soluzioni per raggiungere il Parco, ma la recente apertura della linea metropolitana M4 permette di inserirlo nel sistema metropolitano cittadino, riducendo notevolmente i tempi di percorrenza.

L'area ha la potenzialità di diventare la porta est di Milano con due grandi progetti trasportistici: la realizzazione di un hub di trasporto presso il futuro sviluppo Westfield ed estensione metropolitana M4. Il primo progetto prevede lo spostamento dell'attuale stazione di Segrate per creare un grande centro di trasporto che permetta anche la fermata per i treni ad alta velocità. Il secondo come anticipato lo rende a tutti gli effetti parte del sistema di trasporto della città di Milano consentendo un rapido collegamento con il centro città, facendo sì che il Parco venga percepito mentalmente come uno spazio verde fruibile con agio dai milanesi.







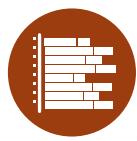


Attorno al Parco Idroscalo sono presenti tre principali punti dove sono localizzate le fermate di trasporto pubblico. I collegamenti sono per lo più con la città di Milano a ovest, alcuni bus collegano con altri paesi ad est. Le frequenze non sono però competitive per fornire una valida alternativa all'utilizzo dell'automobile, queste sono necessarie per stabilire una connessione veloce con la fermata m4, utile poi a connettersi con il sistema metropolitano della città.



NUMERO LINEE

8 [7 BUS + 1 METRO]



FREQUENZE

20'-30' MINUTI (BUS)

3'-4' MINUTI (M4) PUNTA

6'-7' MINUTI (M4) MORBIDA

**PROGETTO HUB
M4-FERROVIA**

LINEA 901
LINEA 923
LINEA 973
LINEA Z409
LINEA K511

LINEA 183
LINEA 973
LINEA 923
LINEA Z409

LINEA 183

**PROGETTO
ESTENSIONE M4**

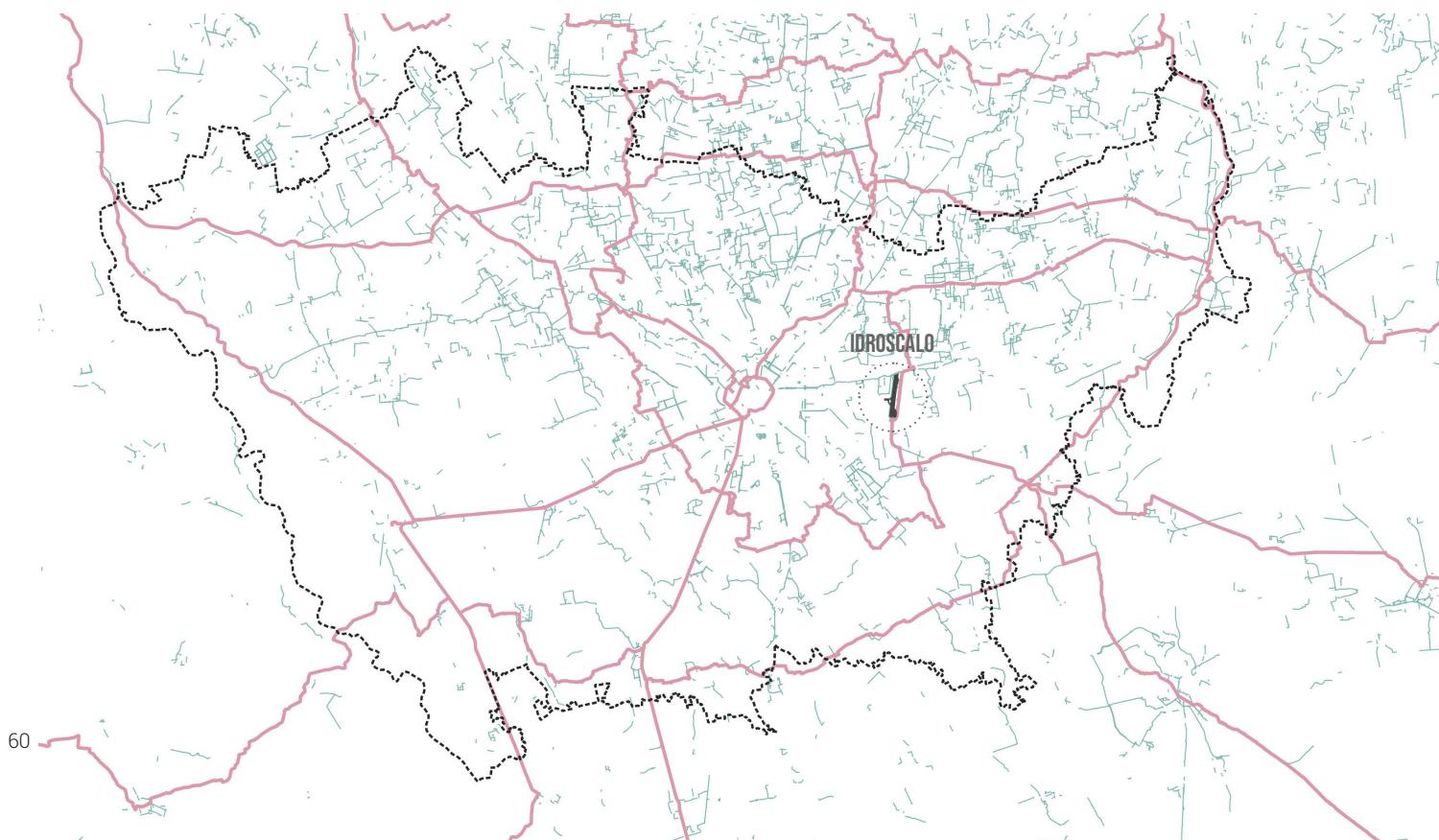
**METROPOLITANA
M4**

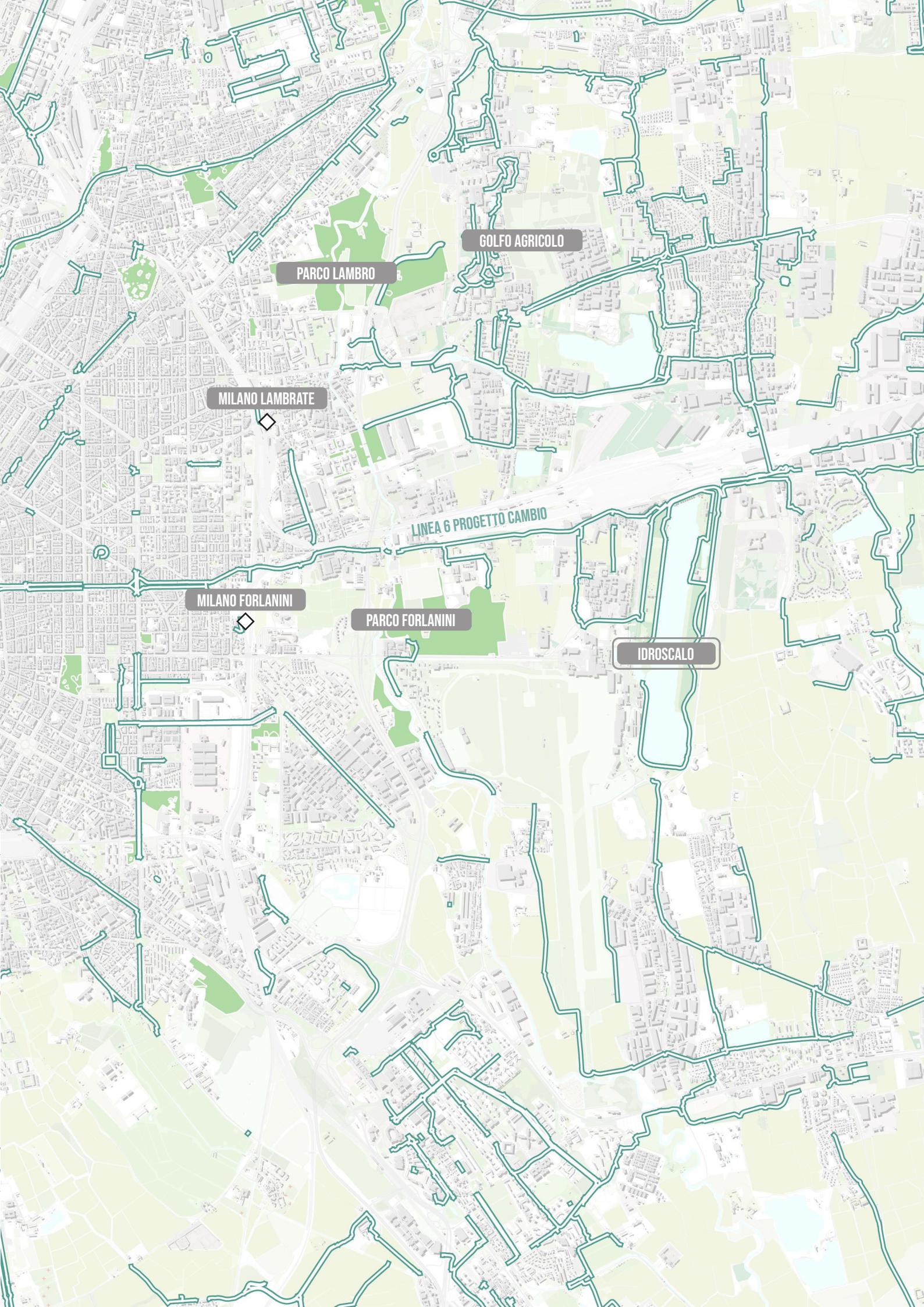
LINEA NM4 NOTTURNA
LINEA 901 LINEA 973
LINEA 923 LINEA 183

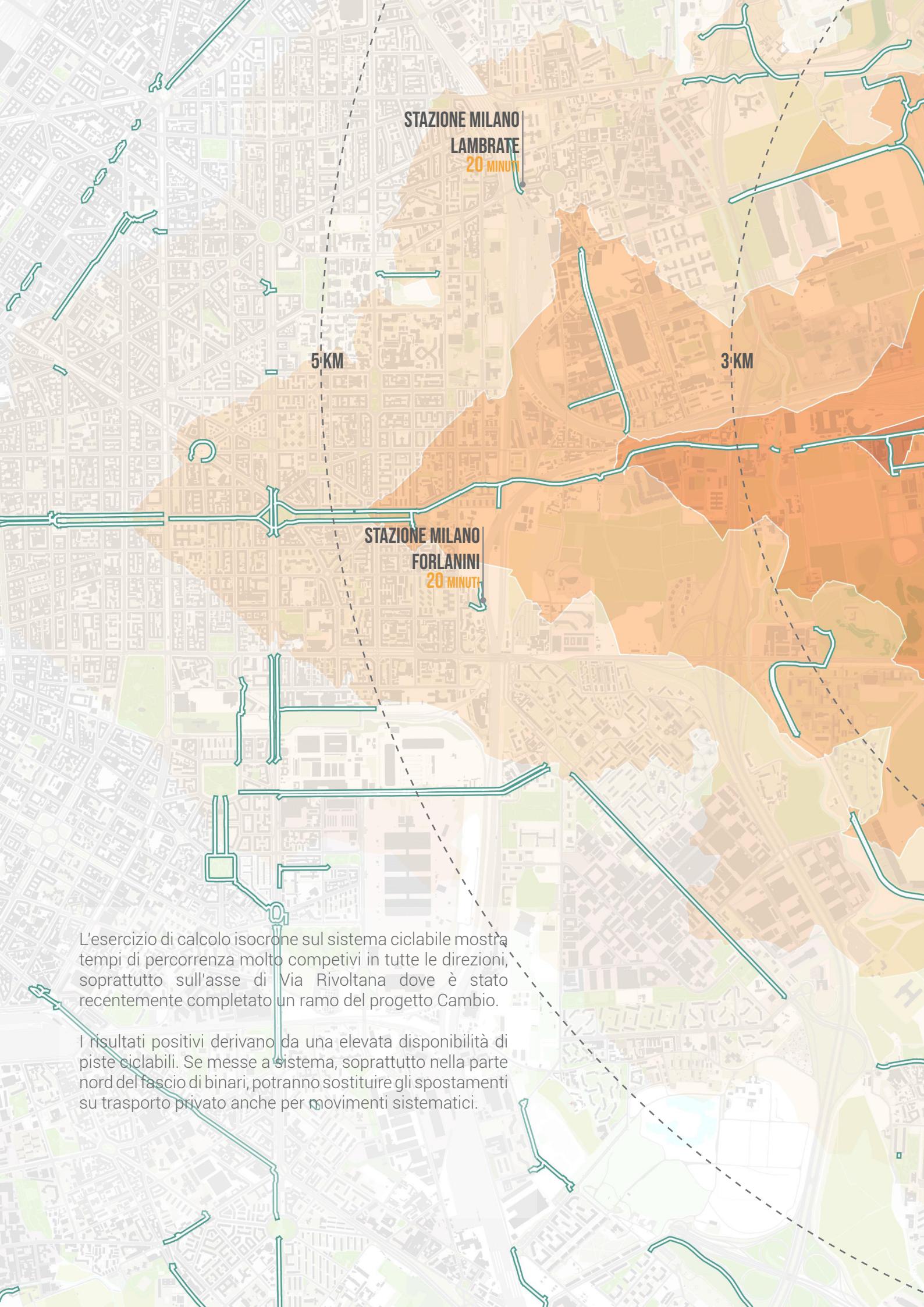
SISTEMA DELLA MOBILITÀ CICLISTICA

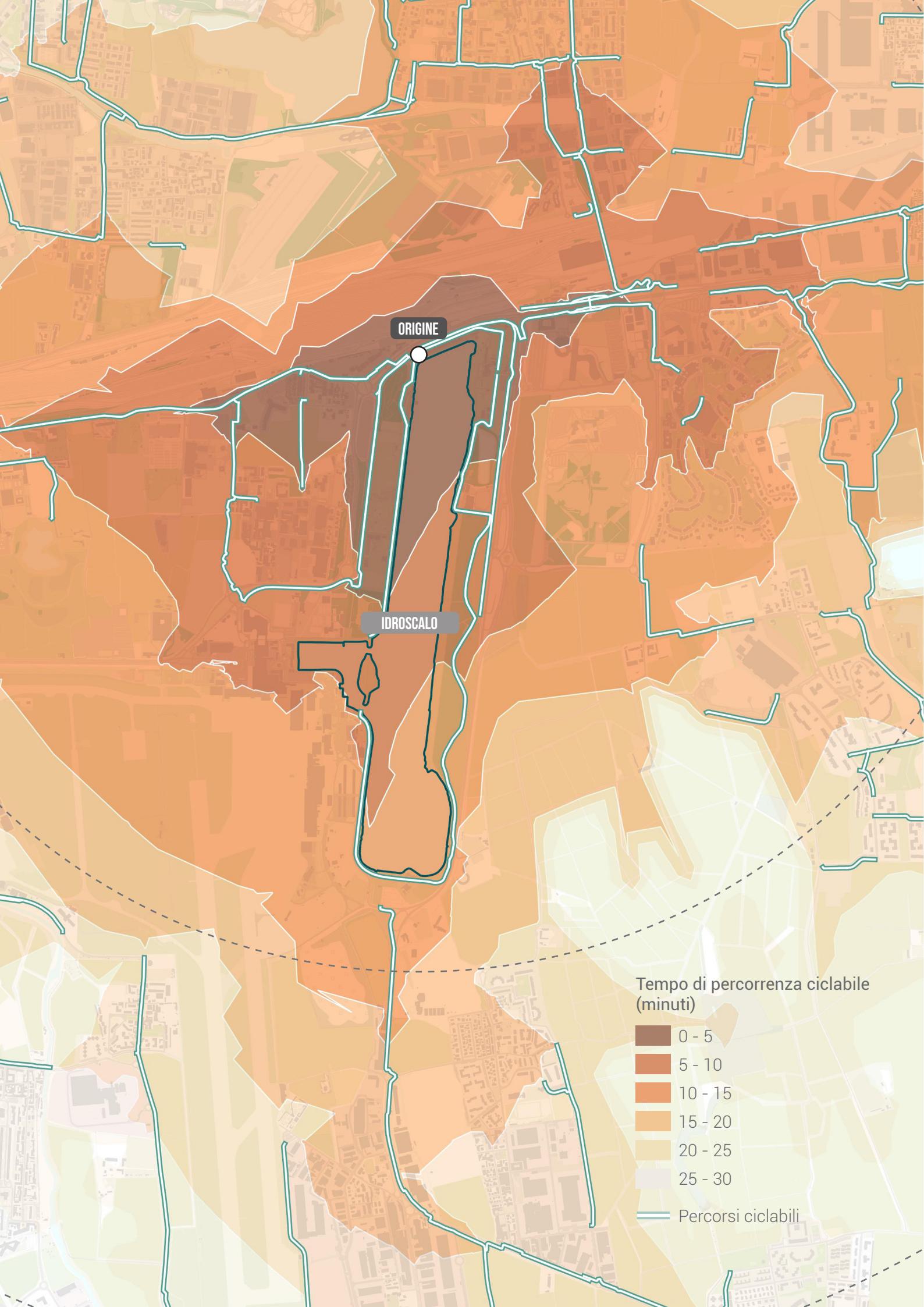
Idroscalo come esempio trainante per la trasformazione ciclistica metropolitana

Il sistema ciclabile è particolarmente diffuso in questo settore. Esistono diversi tratti ciclabili che però sono spesso slegati tra di loro, mancando in moltissimi casi di una regia unitaria. Il Biciplan metropolitano ha realizzato nei pressi dell'Idroscalo una delle sue 16 radiali, che connette il parco direttamente con Milano senza alcuna interruzione di percorso, una infrastruttura di questa qualità permette di poter utilizzare il percorso anche per spostamenti sistematici non solo destinati al leisure del parco. A nord del fascio di binari le piste ciclabili sono più spezzate rendendo più complicato un collegamento rapido con Milano, e nello specifico alla stazione di Lambrate, primo grande hub di trasporto in accesso alla città; in questo settore diventa necessario impostare un sistema di piccole connessioni che a sistema creino una maglia coesa.









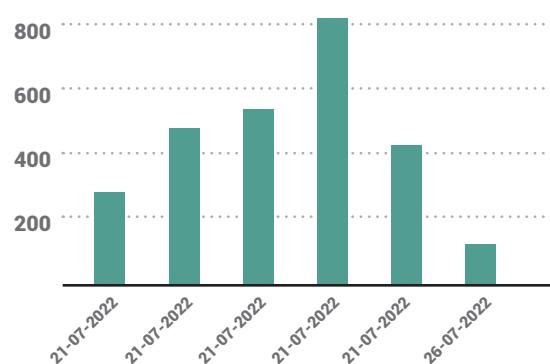
Di recente implementazione all'interno del Parco Idroscalo di trova un percorso ciclopedenale di circa 6.4 km di estensione, che con una pavimentazione dedicata consente sia una fruizione turistica per percorrere il parco sia di allenamento agonistico e non per gli atleti.

Il percorso si localizza inoltre in prossimità degli accessi del parco, l'anello ciclo-pedonale fornisce quindi l'alternativa migliore per spostarsi rapidamente tra tutti i settori del parco. Con un tempo di percorrenza medio in bicicletta è possibile completare il percorso dai 20 ai 30 minuti. L'attivazione di punti attrezzati di bike sharing/sosta biciclette potrebbe potenziare ancora di più questa preziosa infrastruttura.



LUNGHEZZA PERCORSO CICLOPEDONALE **6,4 KM**

PASSAGGI GIORNALIERI BIDIREZIONALI VIA RIVOLTANA







5

ANALISI DELLA FRUIBILITÀ

RICOGNIZIONE DELLE ATTIVITÀ PRESENTI

Dallo sport ai concerti, uno spazio poliedrico

Il Parco Idroscalo raccoglie una molteplicità di attività e spazi dedicati a particolari funzioni al suo interno. Anche se il punto di forza dell'area è legata al tema dell'acqua, è possibile trovare altre tipologie di attività, club sportivi, ristorazione, uffici, aree eventi. Vengono di seguito elencate e sintetizzate per fornire una panoramica delle proposte offerte ad oggi.



ATTIVITÀ SPORTIVE

Base Lega Navale Milano
Marinai d'Italia
CUS Milano
Wake Paradise
ASB Rugby Milano
Pista Mountain Bike
Skatepark
Pista Pattinaggio
Pista in line skate
Parete arrampicate



ASSOCIAZIONI

Maneggio Giacche Verdi Onlus
Scuola Italiana Cani da Salvataggio



RISTORAZIONE

GUD
Fattoria Zio Alfredo
Bistrot San'Ambrogio 1981
La Bislunga



ELEMENTI AMBIENTALI

Laghetto delle Vergini
Isola delle Rose
Bosco Sud



UFFICI E ENTI

Centro Ricerche CAP
Protezione Civile



ATTREZZATURE PER L'INTRATTENIMENTO

Circolo Magnolia
Teatro "Walter Chiari"
Tribuna "Enzo Jannacci"
Palco sull'acqua
Museo giovani artisti



ATTIVITÀ RICREATIVE

Villaggio del Bambino
GUD beach
Piscina Punta dell'Est
Piscina La Villetta





ATTIVITÀ SPORTIVE



BASE LEGA NAVALE MILANO / MARINAI D'ITALIA



PISTA IN LINE SKATE



SKATEPARK / PISTA PATTINAGO



PARETE ARRAMPICATA



PISTA MOUNTAIN BIKE



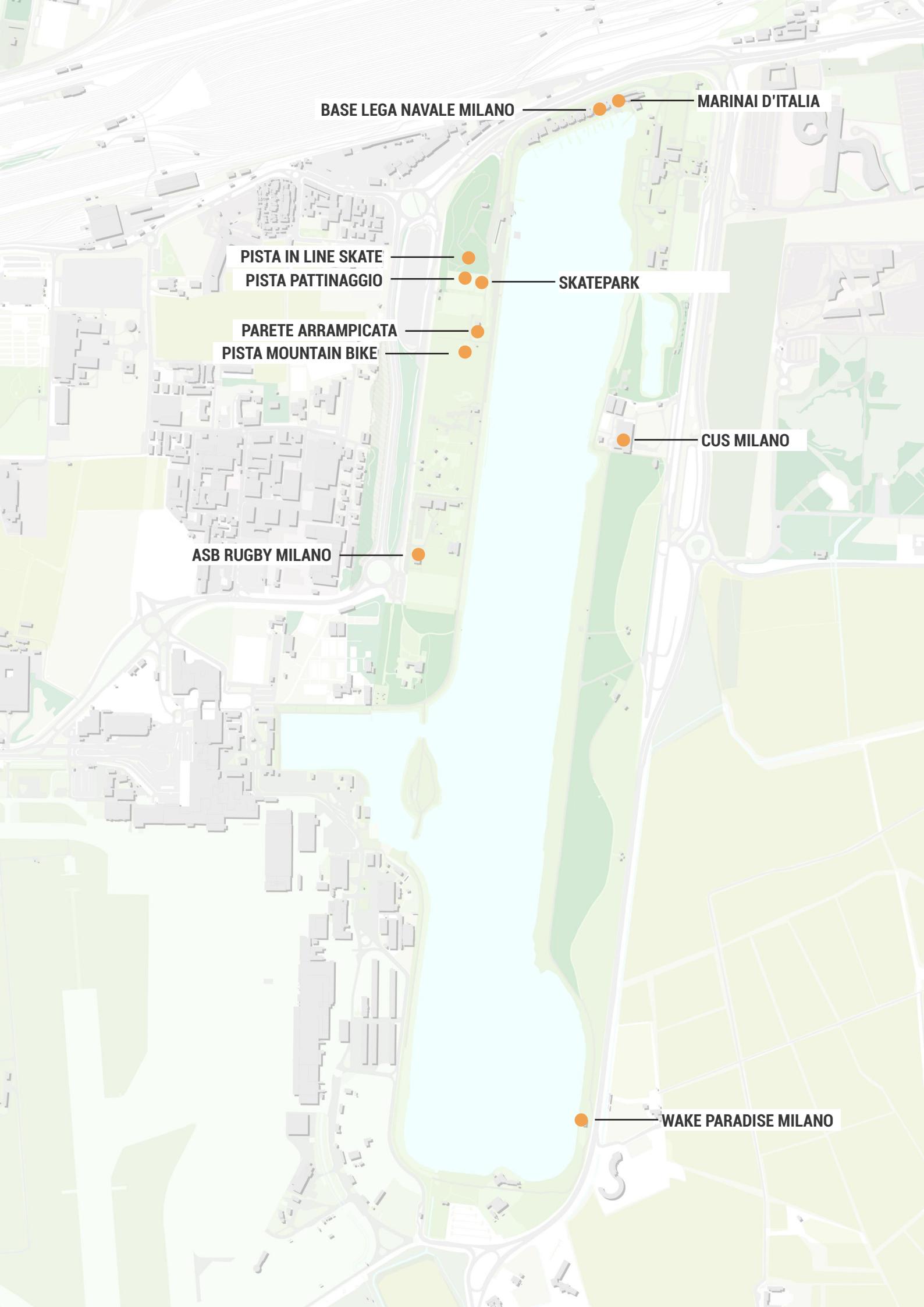
CUS MILANO



ASB RUGBY MILANO



WAKE PARADISE MILANO



BASE LEGA NAVALE MILANO

MARINAI D'ITALIA

PISTA IN LINE SKATE

PISTA PATTINAGGIO

SKATEPARK

PARETE ARRAMPICATA

PISTA MOUNTAIN BIKE

ASB RUGBY MILANO

CUS MILANO

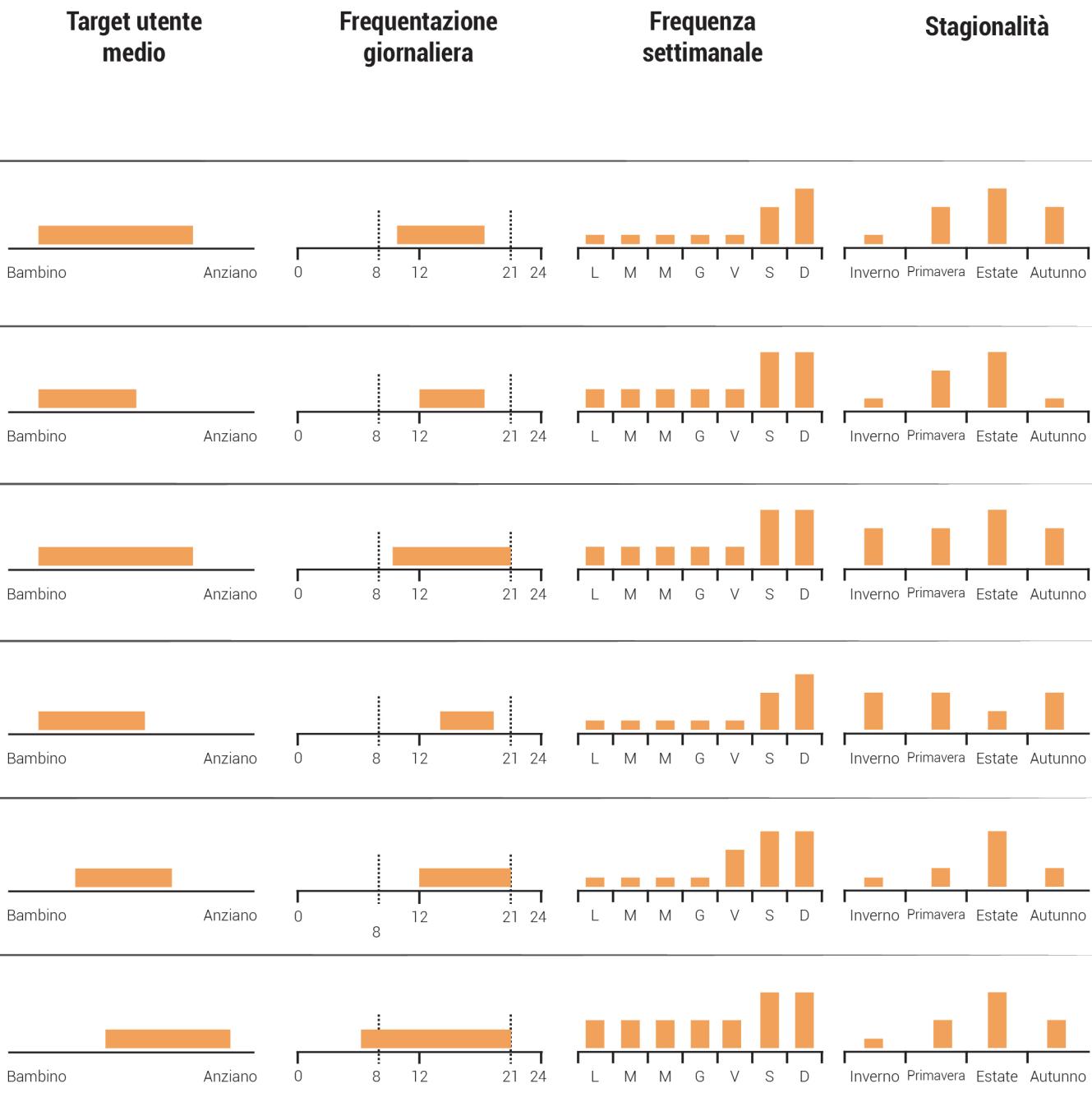
WAKE PARADISE MILANO

ANALISI CARATTERISTICHE PRINCIPALI PER ATTIVITÀ



L'infografica, ripetuta anche per tutte le successive categorie, mostra comportamenti e tipologie dell'utenza oltre che a fornire informazioni sull'attivazione dell'attività nel tempo.

Tra le attività sportive con più alto numero di utenti giornalieri troviamo CUS Milano, una delle istituzioni più antiche del Parco Idroscalo, al cui interno coesistono diverse strutture sportive anche non legate ai temi dell'acqua e Wakeparadise, l'attività che



soprattutto nei mesi estivi fa registrare il flusso più alto di utenti. Parco Idroscalo al suo interno ospita anche aree per praticare sport gratuiti all'aperto come il pattinaggio, skateboard con una area dedicata e mountain bike. Esistono infine anche altri enti come Lega Navale e Marinai d'Italia, localizzati nella parte nord del parco che hanno un target di utenza più mirato rispetto alle precedenti.



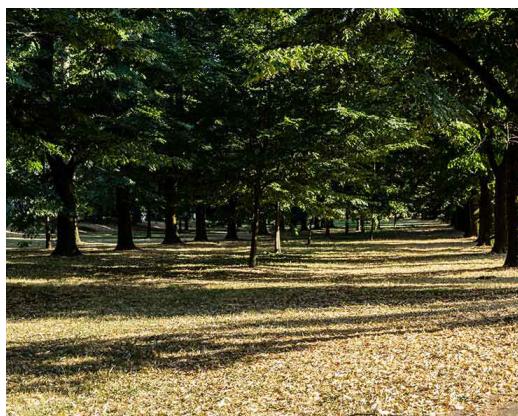
ELEMENTI AMBIENTALI



LAGHETTO DELLE VERGINI



ISOLA DELLE ROSE



BOSCO SUD



ISOLA DELLE ROSE

**LAGHETTO DELLE
VERGINI**

BOSCO SUD

ANALISI CARATTERISTICHE PRINCIPALI PER ATTIVITÀ



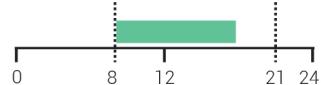
| | Tipo di accesso | Intensità dell'utenza | Tipologia utenza |
|-------------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|
| BOSCO SUD | Libero | Bassa | Generica |
| LAGHETTO DELLE VERGINI | Su prenotazione | Bassa | Generica |
| ISOLA DELLE ROSE | Libero | Alta | Generica |

Parco Idroscalo oltre ad essere acqua è anche aree verdi di qualità. In particolare, parte sud est si rappresenta per un grande polmone verde, non costruito e interessato solamente da qualche area gioco e da percorsi ciclopedonali. Poco più a nord l'area naturalistica del "Laghetto delle Vergini", attualmente accessibile solo su prenotazione, preserva aspetti botanici e faunistici rilevanti. Infine, l'Isola delle Rose, si caratterizza per la ricercatezza del paesaggio botanico, definendo un punto di passaggio dell'anello ciclabile.

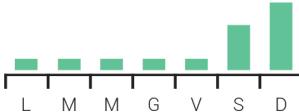
Target utente medio



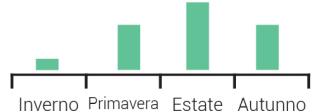
Frequentazione giornaliera



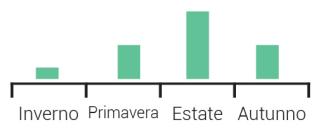
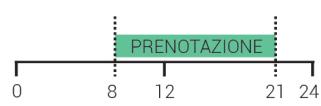
Frequenza settimanale



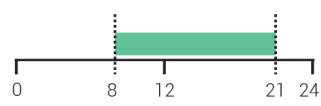
Stagionalità



Bambino Anziano

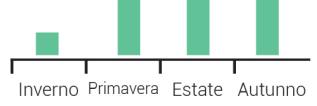


Bambino Anziano



A bar chart with seven bars representing different labels. The x-axis has tick marks labeled L, M, M, G, V, S, and D. The bars have heights corresponding to their frequency in the dataset.

| Label | Frequency |
|-------|-----------|
| L | ~10 |
| M | ~10 |
| M | ~10 |
| G | ~10 |
| V | ~10 |
| S | ~30 |
| D | ~30 |





ATTREZZATURE PER L'INTRATTENIMENTO



TRIBUNE ENZO JANNACCI



MUSEO GIOVANI ARTISTI



PALCO SULL'ACQUA



TEATRO WALTER CHIARI



CIRCOLO MAGNOLIA



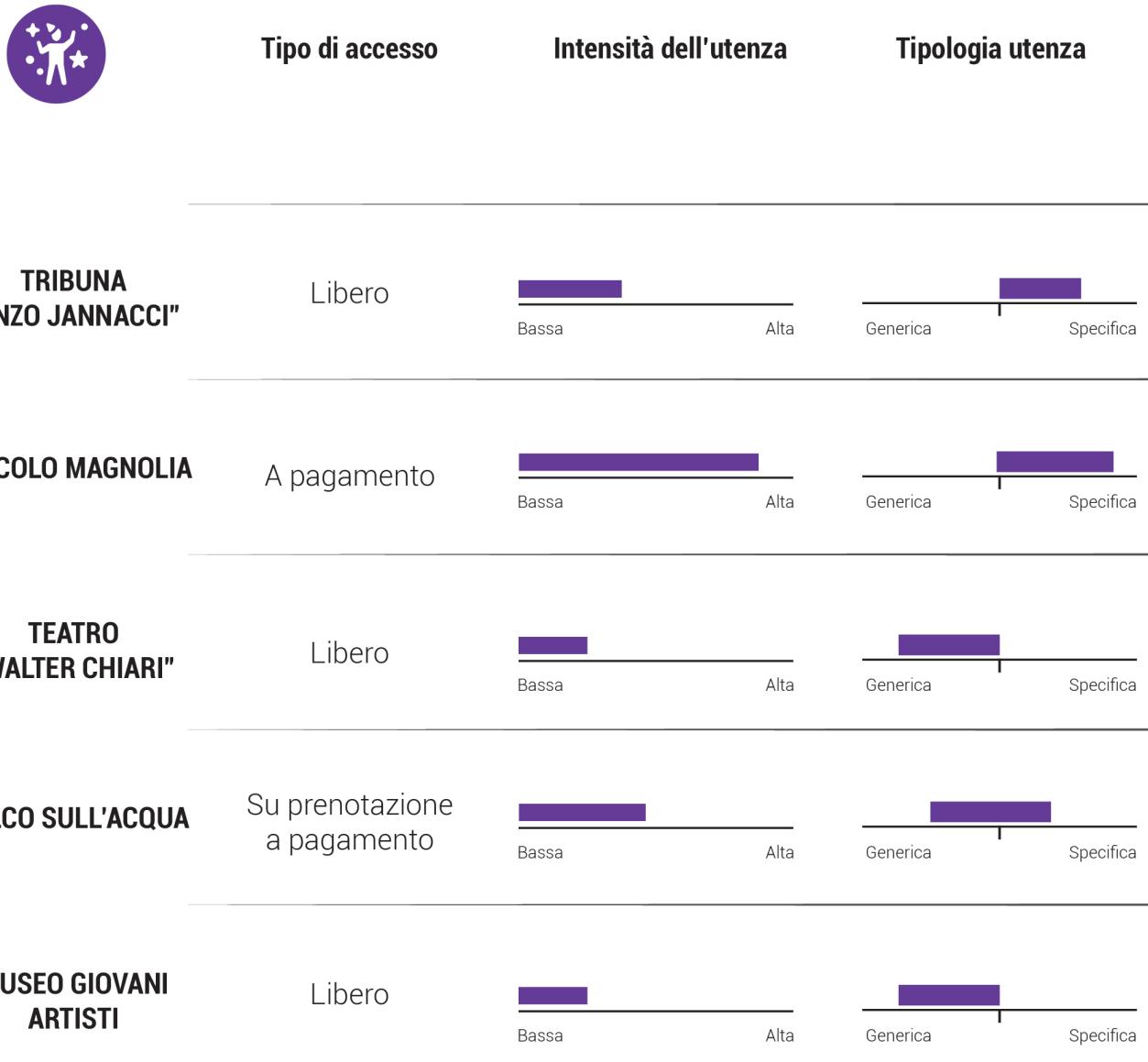
**TRIBUNE ENZO JANNACCI
PALCO SULL'ACQUA**

**TEATRO
WALTER CHIARI**

CIRCOLO MAGNOLIA

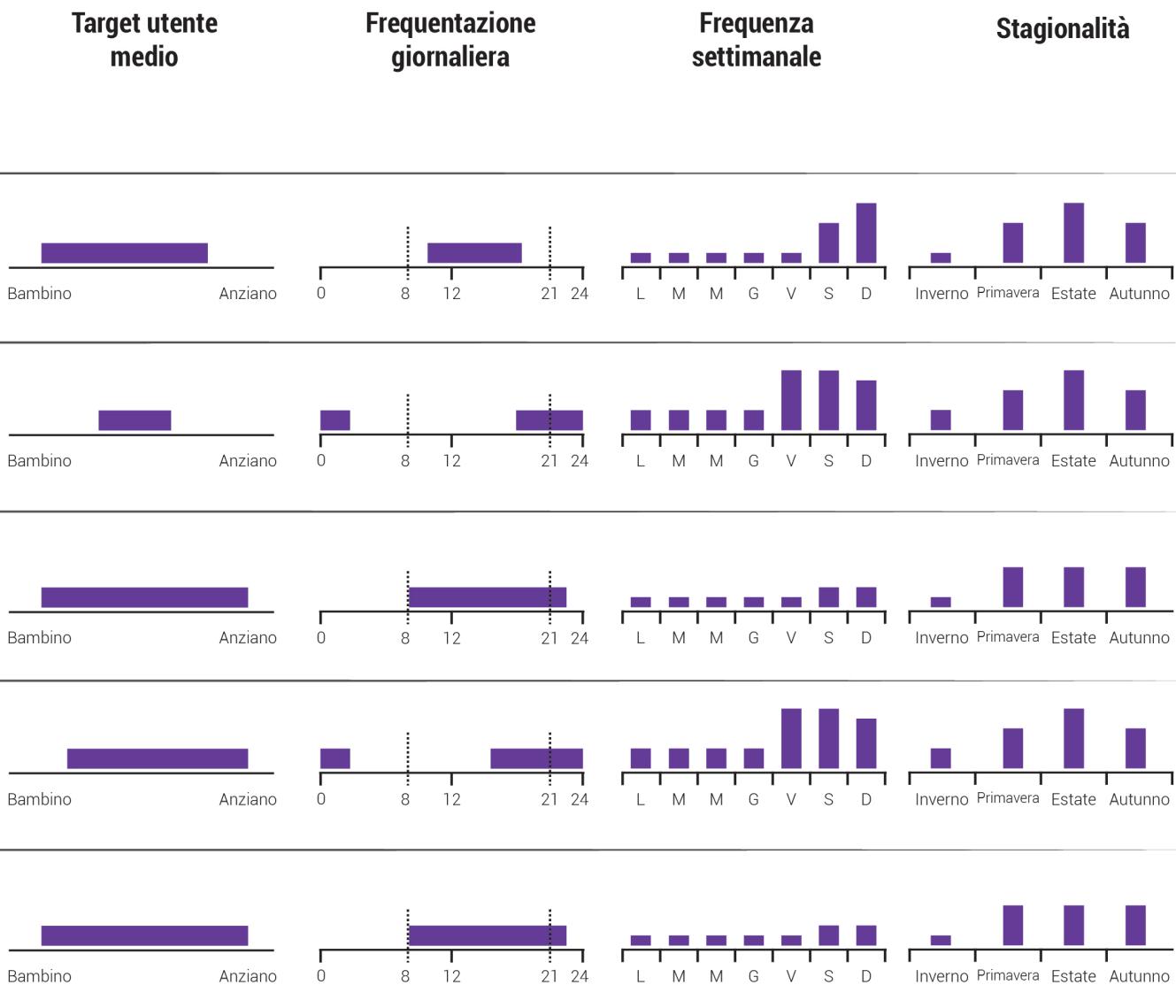
MUSEO GIOVANI ARTISTI

ANALISI CARATTERISTICHE PRINCIPALI PER ATTIVITÀ



All'interno del parco coesistono attrezzature per l'intrattenimento di diverso genere con target di utenza precisi. La tribuna Enzo Jannacci viene principalmente attivata per i grandi eventi dell'Idroscalo, sia sportivi che musicali (palco sull'acqua), e rappresenta parte della memoria storica che ha resistito alla trasformazione del luogo. La tribuna sarà particolarmente importante per le competizioni internazionali di canoa.

Nell'altra sponda troviamo il museo dei giovani artisti, area all'aperto che ospita in modo permanente sculture e opere d'arte. Il teatro "Walter Chiari", invece, definisce



uno spazio teatrale all'aperto, capace di ospitare piccole esibizioni teatrali e iniziative musicali e si definisce come un manufatto architettonico di collegamento nel momento in cui non è utilizzato per lo scopo principale.

In questa sezione di intrattenimento si distacca in maniera evidente il Circolo Magnolia per il numero di utenti che è in grado di attrarre e, di conseguenza, emerge come una delle realtà più importanti, anche a livello metropolitano, a tal punto che tale localizzazione è spesso riconosciuta come una porzione a parte dell'idroscalo piuttosto che come una parte di esso.



ASSOCIAZIONI



MANEGGIO GIACCHE VERDI ONLUS

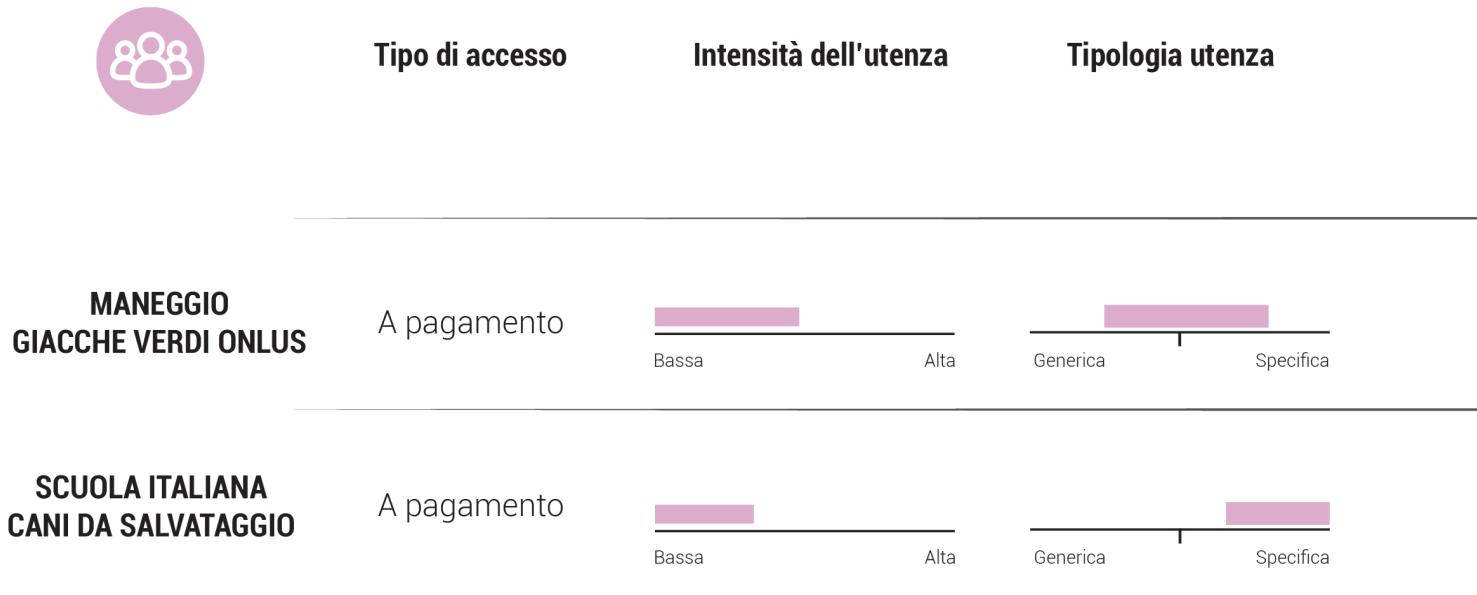


SCUOLA ITALIANA CANI DA SALVATAGGIO

MANEGGIO GIACCHE VERDI ONLUS

SCUOLA ITALIANA CANI DA SALVATAGGIO

ANALISI CARATTERISTICHE PRINCIPALI PER ATTIVITÀ



Sono due le associazioni che trovano spazio all'interno del Parco: il Maneggio giacche verdi Onlus e la Scuola Italiana Cani da Salvataggio. La prima ha spazi e strutture dedicate e in convenzione con il Parco Idroscalo nel quale svolge attività che vanno dai corsi di equitazione a feste private, eventi aperti a tutto il pubblico per primi avvicinamenti al mondo dell'equitazione.

Mentre, la Scuola Italiana Cani da Salvataggio è attiva nella parte est dello specchio d'acqua attiva spesso nel fine settimana per attività didattiche.

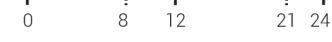
Entrambe le associazioni forniscono anche una attività di pattugliamento e controllo all'interno del Parco Idroscalo.

**Target utente
medio**

Bambino Anziano

**Frequentazione
giornaliera****Frequenza
settimanale****Stagionalità**

Bambino Anziano





RISTORAZIONE



GUD



BISTROT SAN'AMBROGIO 1981



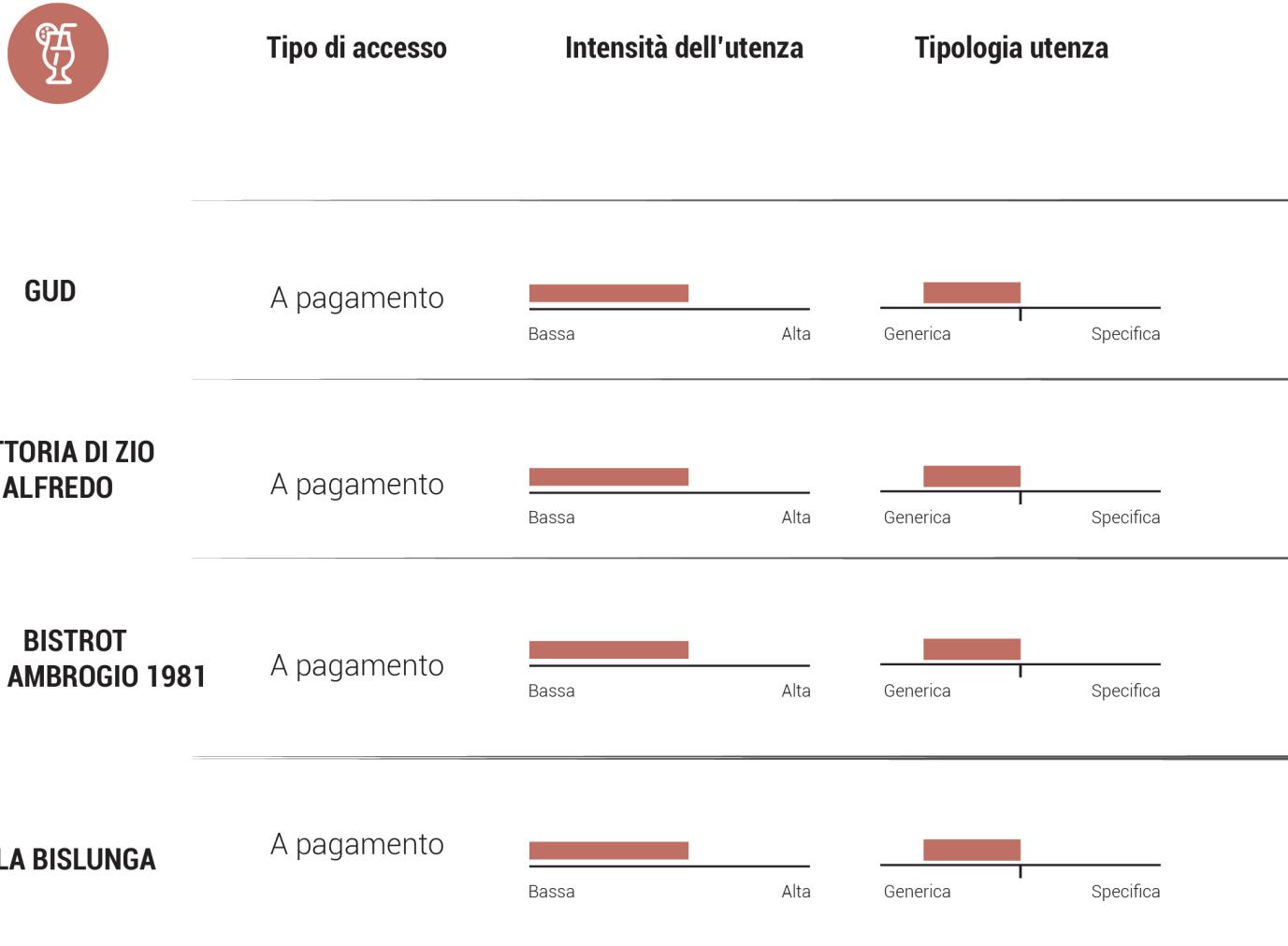
FATTORIA ZIO ALFREDO



LA BISLUNGA



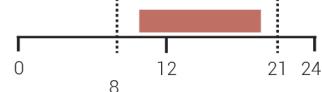
ANALISI CARATTERISTICHE PRINCIPALI PER ATTIVITÀ



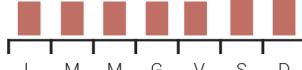
Le attività di ristorazione sono concentrate principalmente nelle aree nord e nord-ovest lasciando scoperte gran parte del Parco Idroscalo. GUD e Fattoria di Zio Alfredo applicano orario continuato con chiusura intorno le ore 21. Il Bistrot Sant'Ambrogio 1981 e La Bislunga hanno un orario più esteso chiudendo invece tra le 23 e la mezzanotte. La bislunga a differenza degli altri è un ristorante/bar legato alle attività del centro sportivo "Curioni", definendo di chiusura a seconda del periodo dell'anno.

**Target utente
medio**

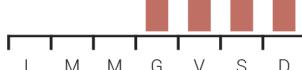
Bambino Anziano

**Frequentazione
giornaliera****Frequenza
settimanale****Stagionalità**

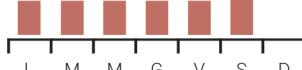
Bambino Anziano



Bambino Anziano



Bambino Anziano





UFFICI E ENTI



CENTRO RICERCHE CAP



PROTEZIONE CIVILE



CENTRO RICERCHE CAP

PROTEZIONE CIVILE

ANALISI CARATTERISTICHE PRINCIPALI PER ATTIVITÀ

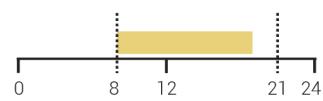
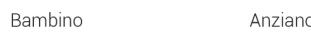
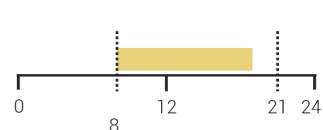


| | Tipo di accesso | Intensità dell'utenza | Tipologia utenza |
|----------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|
| CENTRO RICERCHE CAP | Privato | Bassa | Generica |
| PROTEZIONE CIVILE | Privato | Bassa | Generica |

Centro ricerche CAP e Protezione Civile hanno i rispettivi uffici all'interno del Parco Idroscalo. La Protezione Civile è localizzata in prossimità dell'area parcheggi sud, in una struttura quasi totalmente mascherata dalla vegetazione e quindi poco visibile dal percorso ciclopedonale ad anello.

Il Centro Ricerche CAP si trova nell'area nord est accanto alle attività del maneggio e piscine. Nelle immediate vicinanze verranno realizzati i nuovi uffici della città metropolitana di Milano, ora cantiere in fase di realizzazione.

Target utente medio





ATTIVITÀ RICREATIVE



GUD BEACH



PISCINA PUNTA DELL'EST IDROSCALO



PARCO DOLLY / VILLAGGIO DEL BAMBINO



PISCINA LA VILLETTA



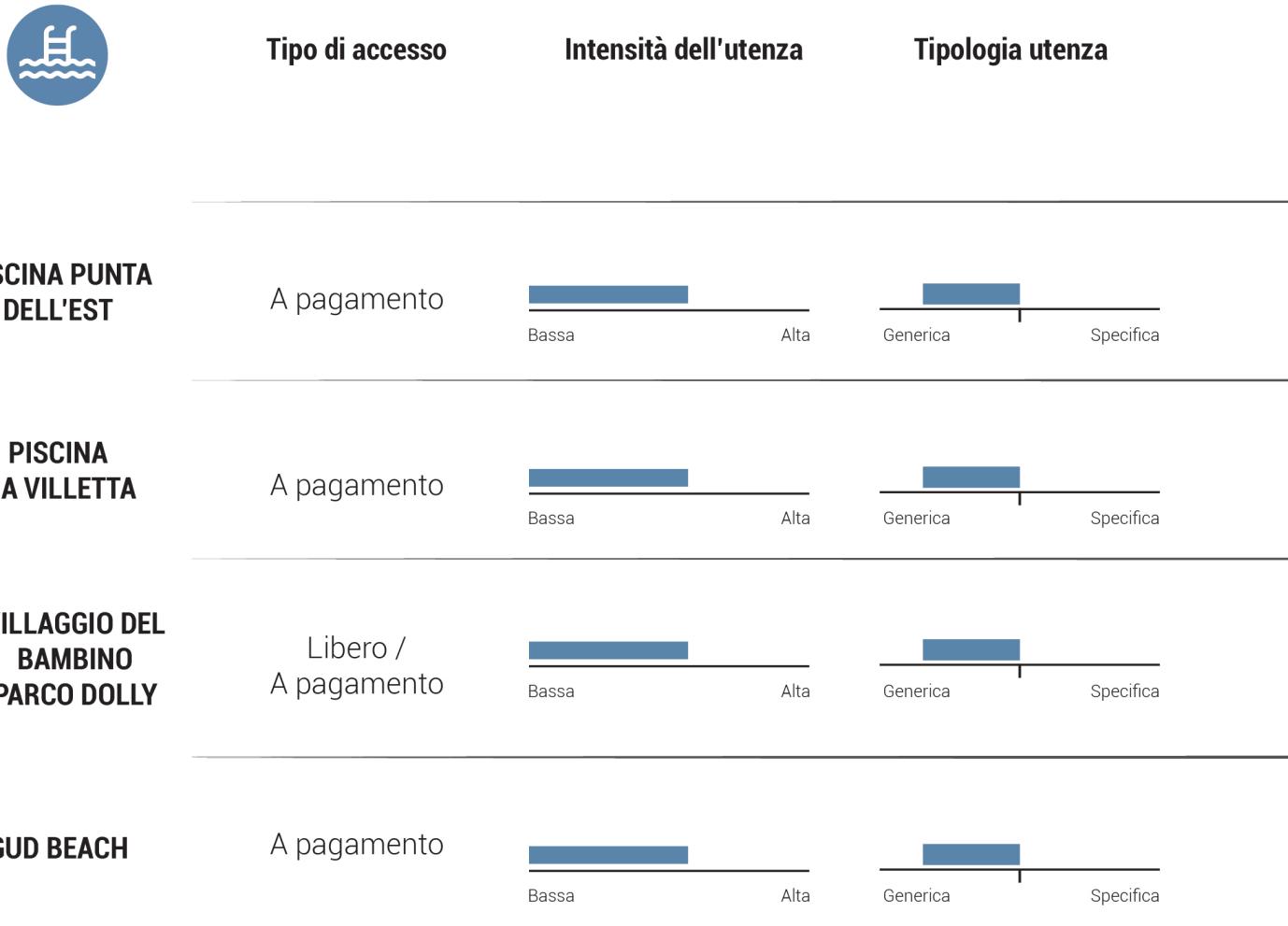
PISCINA PUNTA DELL'EST IDROSCALO

GUD BEACH

VILLAGGIO DEL BAMBINO

PISCINA LA VILLETTA

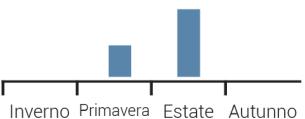
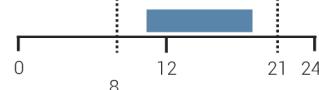
ANALISI CARATTERISTICHE PRINCIPALI PER ATTIVITÀ



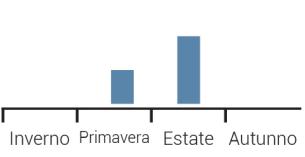
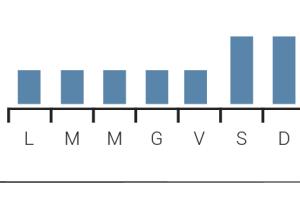
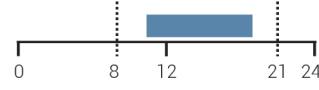
Tra le attività ricreative sono comprese le aree balneabili, piscine e spazi gioco per bambini. Nel lato ovest troviamo la piscina "La Villetta", struttura all'aperto, attiva esclusivamente nei mesi estivi e il "Villaggio del Bambino" e "Parco Dolly", area pubblica sempre all'aperto che contiene varie strutture gioco per i bambini più piccoli e ragazzi. Gud Beach e Piscina "Punta dell'Est" si trovano invece sulla sponda est; la prima è una area adiacente allo specchio d'acqua in cui nei mesi estivi viene attivata un'area dedicata per la balneazione, la seconda è una piscina che, come "La Villetta", è attiva solamente nei mesi estivi.

**Target utente
medio****Frequentazione
giornaliera****Frequenza
settimanale****Stagionalità**

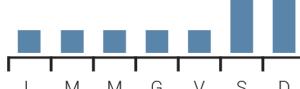
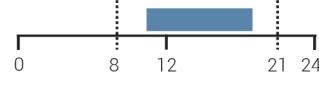
Bambino Anziano



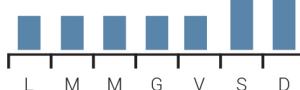
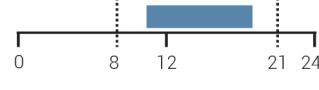
Bambino Anziano



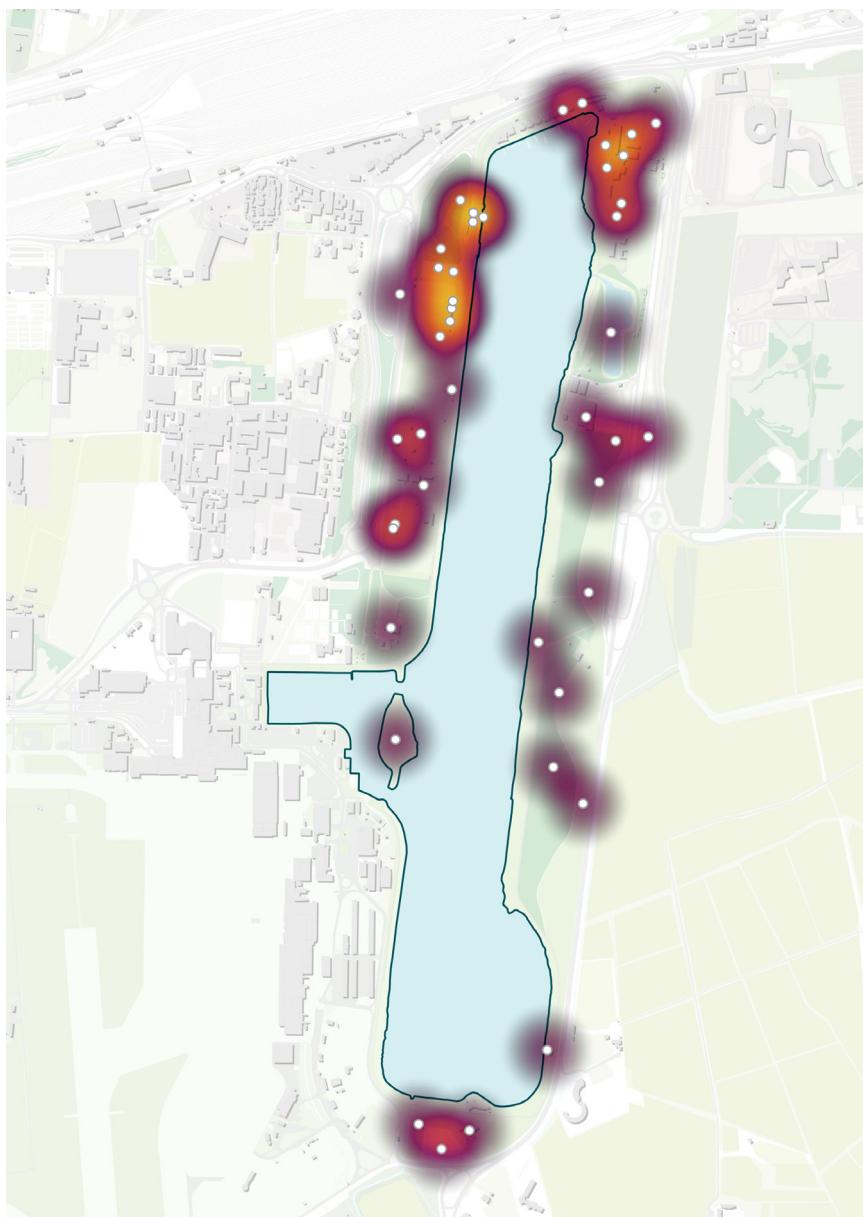
Bambino Anziano



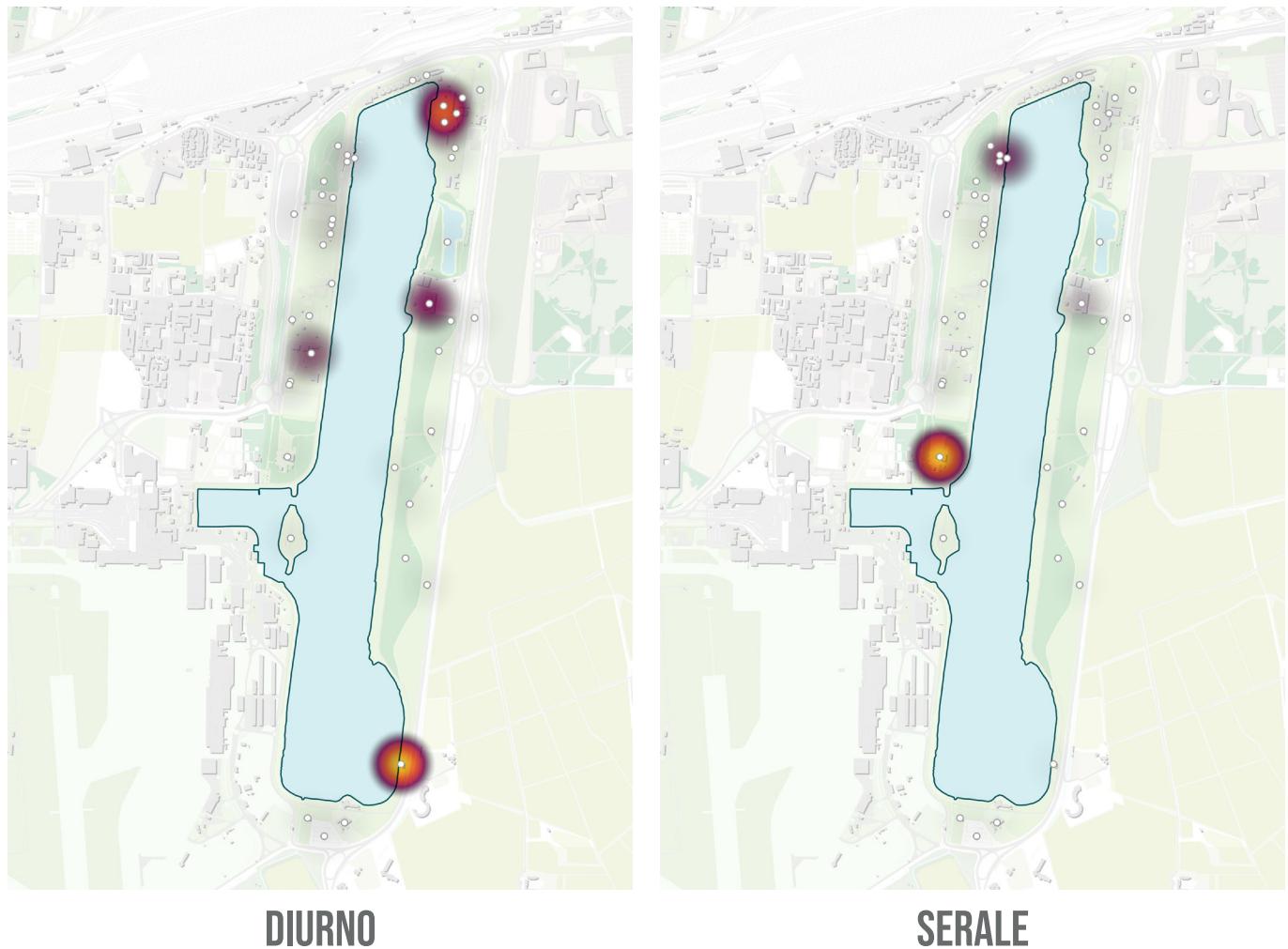
Bambino Anziano



ATTIVAZIONE DEGLI SPAZI E DELL'UTENZA



L'immagine mostra la concentrazione delle attività all'interno del parco. I punti bianchi rappresentano le attività; più il colore tende al giallo, maggiore concentrazione viene registrata nell'area, un colore più scuro per una concentrazione minore. È possibile affermare che l'area nord, sia est che ovest sia quella più ricca di funzioni e strutture.



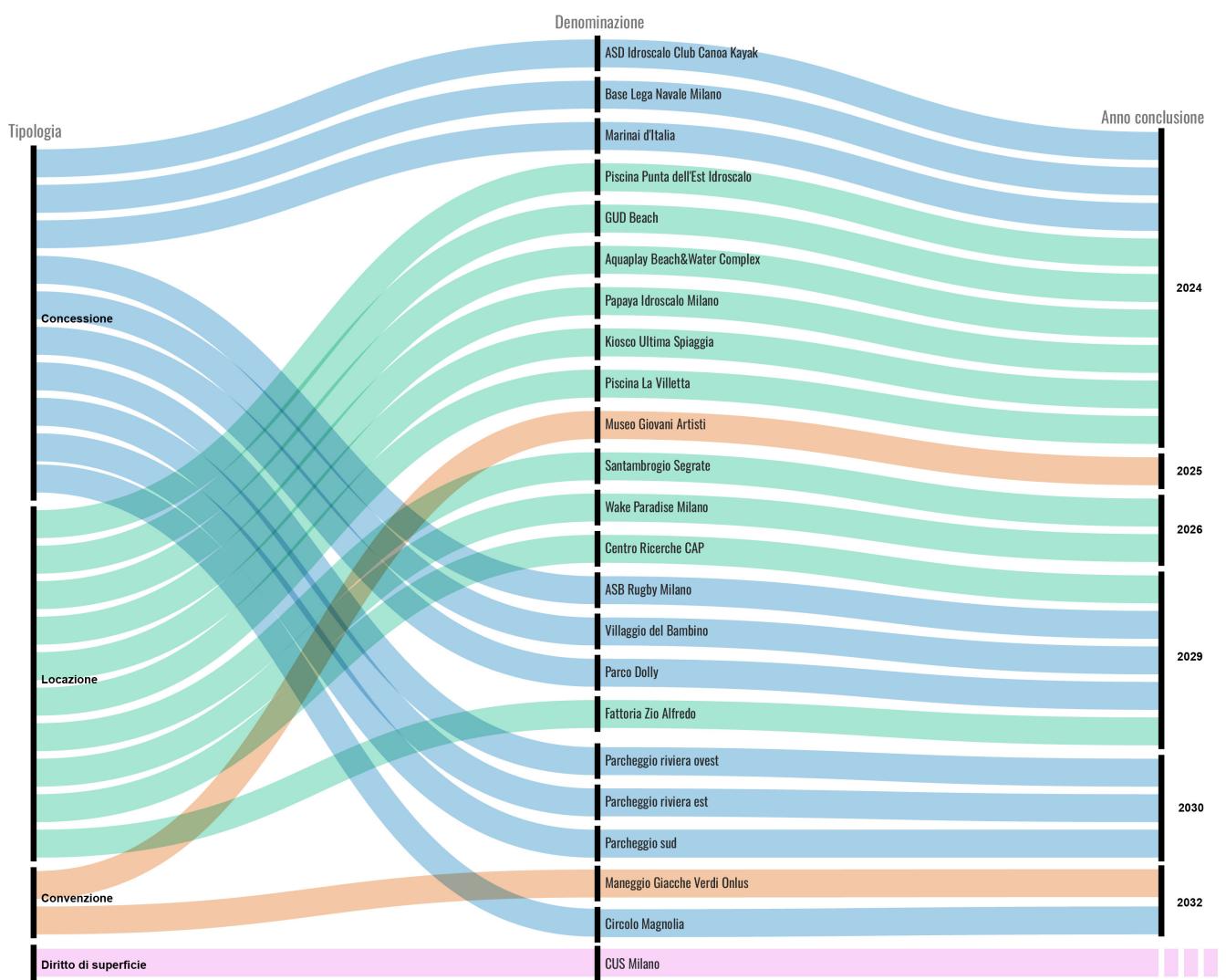
DIURNO

SERALE

Introducendo informazioni relative all'utenza di ogni singola attività l'immagine cambia notevolmente*. I centri che si accendono con più forza forniscono letture diverse dipendendo anche dal periodo di utilizzo, diurno o serale. Nel diurno troviamo valori molto alti nella parte nord est in corrispondenza degli stabilimenti balneari e a sud presso l'area sport acquatici. Nel serale in relazione al calendario di eventi, il circolo magnolia è il punto centrale dell'utenza. Diventa quindi importante pensare non solo alla distribuzione spaziale delle attività nell'area ma anche alla componente temporale, in relazione anche all'effettivo utilizzo in termini di flussi derivati.

* (l'esercizio si basa su assunzioni relative al numero di utenti giornalieri per attività, il numero reale può discostarsi da quello ipotizzato)

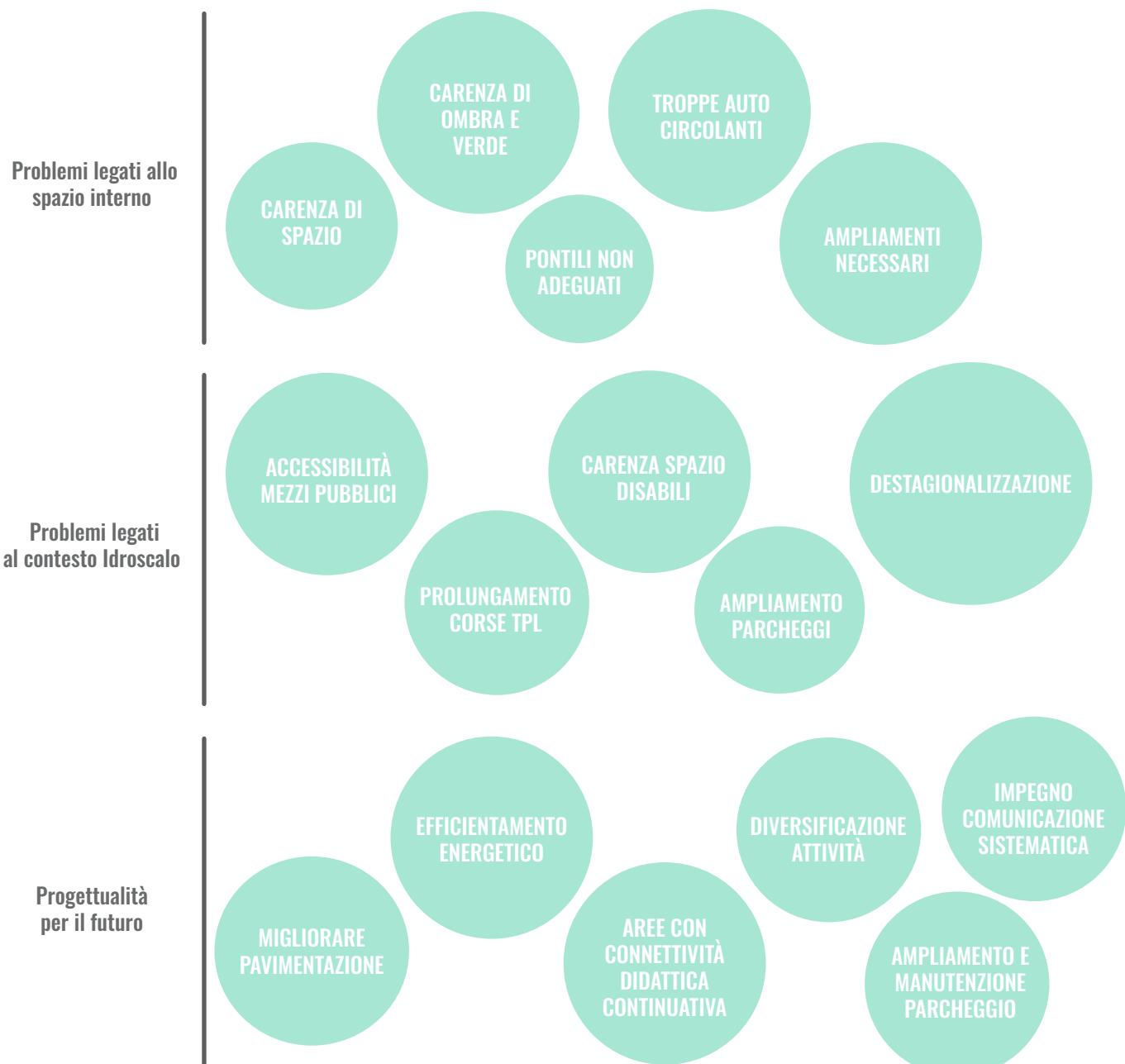
TIPOLOGIA AUTORIZZAZIONE



Gli spazi presenti all'interno dell'idroscalo operano secondo diverse tipologie di autorizzazione concessa. Sono due le tipologie di autorizzazione più diffuse, Concessione e Locazione; la prima rappresenta un atto amministrativo, il secondo è un contratto tra pubblico - privato o tra privati che ha una durata generalmente più ridotta. Si trovano anche autorizzazioni in Convezione che vengono gestiti come accordi tra le parti ed infine il Diritto di Superficie applicato solamente a CUS Milano che ha un carattere più permanente rispetto alle altre tipologie.

PROBLEMI E PROGETTUALITÀ

Nel corso del periodo di realizzazione della prima fase del Masterplan Idroscalo sono state somministrate alcune schede ai principali gestori delle strutture del Parco. Di seguito vengono identificate le criticità riscontrate sia all'interno che all'esterno delle strutture ed eventuali progettualità per il benessere del Parco Idroscalo.



APPUNTAMENTI ALL'IDROSCALO

Idroscalo come luogo unico nel panorama europeo

L'Idroscalo raccoglie numerosi eventi durante l'anno, manifestazioni, spettacoli ed eventi sportivi.

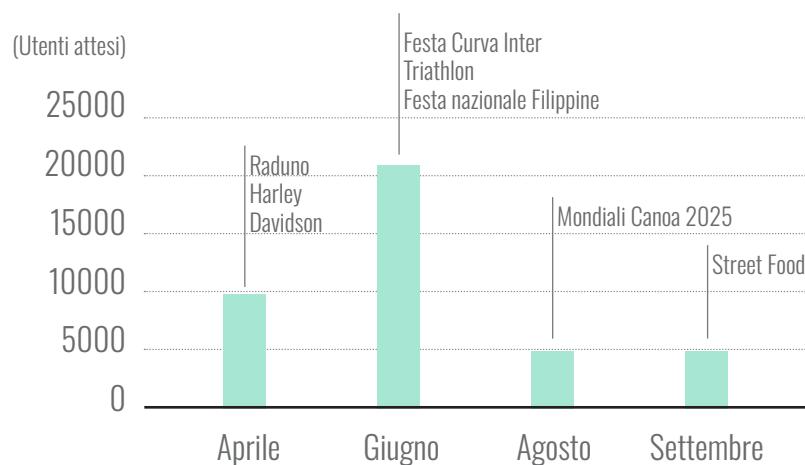
Gli eventi ad alta partecipazione annuale hanno totalizzato una partecipazione di circa 180.000 persone, per un totale di 61.

Gli eventi futuri programmati, quindi eventi che totalizzano un totale di circa 41.000 presenze; come per il 2024 i numeri più alti di visitatori non sono legati ad eventi sportivi.

EVENTI 2024



EVENTI FUTURI PROGRAMMATI







6

GOVERNANCE

ANALISI STAKEHOLDERS

Il Parco Idroscalo colleziona diverse tipologie di attori che insistono sull'area, alcuni sono parte di

Vengono quindi raggruppati secondo due macro categorie esterni ed interni.

Gli **stakeholders esterni** sono prevalentemente enti pubblici come la Città Metropolitana di Milano e i comuni direttamente interessati dal parco quali Comune di Milano, Segrate e Peschiera Borromeo; vi sono però anche altri soggetti quali CONI per il forte carattere sportivo dell'Idroscalo e Sea spa per la vicinanza allo specchio d'acqua e per gli importanti progetti nelle immediate vicinanze. Gli **stakeholders interni** sono tutte quelle attività autorizzate dal Parco Idroscalo che operano al suo interno in stretto contatto con le finalità ludico ricreative del Parco Idroscalo; in aggiunta troviamo anche CAP holding che rappresenta una realtà di ricerca privata con professionalità specifica legata alle tematiche della gestione acque.

Tutti questi enti devono e dovranno necessariamente collaborare nel futuro al fine di creare una governance unitaria.





NECESSITÀ DI GOVERNANCE UNITARIA

Uno dei temi più rilevanti emersi dallo studio della commissione idroscalo è proprio quello di identificare una soluzione nuova di governance che possa permettere una collaborazione più efficace tra i diversi attori coinvolti e che riesca ad attivare processi agili di gestione e creazione di nuove realtà.

NUOVA GOVERNANCE IDROSCALO

**AZIENDA SPECIALE
CONSORTILE**

**FONDAZIONE DI
PARTECIPAZIONE**

Sono state identificate due principali tipologie differenti per la nuova governance Idroscalo: **Azienda speciale consortile** e la **Fondazione di partecipazione**. La prima è un ente pubblico creato da enti locali con governance e finanziamento pubblico, la seconda è un ente privato o misto (pubblico-privato), più flessibile anche dal lato finanziamenti e dalla possibilità di incremento progressivo del patrimonio iniziale; per questo motivo la fondazione di partecipazione è stata indicata come il modello da approfondire per la definizione operativa della struttura.

COMPOSIZIONE DELLA FONDAZIONE

SOCI FONDATORI NECESSARI

- Città Metropolitana di Milano
- Comune di Milano
- Comune di Segrate
- Comune di Peschiera Borromeo
- Sea spa
- CAP HOLDING
- CONI
- Regione Lombardia che ha potestà legislativa concorrente così come disposto dall'art. 117 della Costituzione –nonché attrice necessaria degli accordi di programma, ex. 34 TUEL

SOCI FONDATORI POTENZIALI

- Questo strumento permette l'allargamento della base sociale a soggetti sia pubblici che privati in una fase successiva

SOCI ADERENTI

- Cus –Palacisidroscalo
- Università Statale di Milano
- Yes Milano
- Aeronautica Militare
- Attori con concessioni o presenti sul parco
- Milano sport

FONDO DI DOTAZIONE

Un elemento essenziale alla creazione della Fondazione di partecipazione è il reperimento di un fondo di dotazione, quindi un apporto finanziario concreto in aggiunta ad apporti patrimoniali, quindi relativi al conferimento di terreni e attrezzature.

FONDO DI DOTAZIONE NECESSARIO SECONDO LA COMMISSIONE

10 - 15 MILIONI

viene ipotizzato che i soci fondatori di contribuire
al fondo di almeno il **50%** del valore dei propri
apporti patrimoniali materiali e d'opera

In aggiunta a questo fondo di dotazione iniziale sono stati identificati dalla commissione altri possibili apporti economici alla fondazione che dovranno, come il fondo stesso, essere definiti da un piano economico e finanziario che avrà anche il compito di definire con precisione le responsabilità ed eventuali apporti economici di tutte le tipologie di soci aderenti.

ALTRI APPORTI ECONOMICI ALLA FONDAZIONE

Pagamento di un canone annuo per
coprire le spese di natura economica /
operativa

Conferimento di servizi utili al parco
(manutenzione, verde, sorveglianza)

Pagamento di un contributo alla
futura fondazione da parte dei
progetti che insistono sull'area



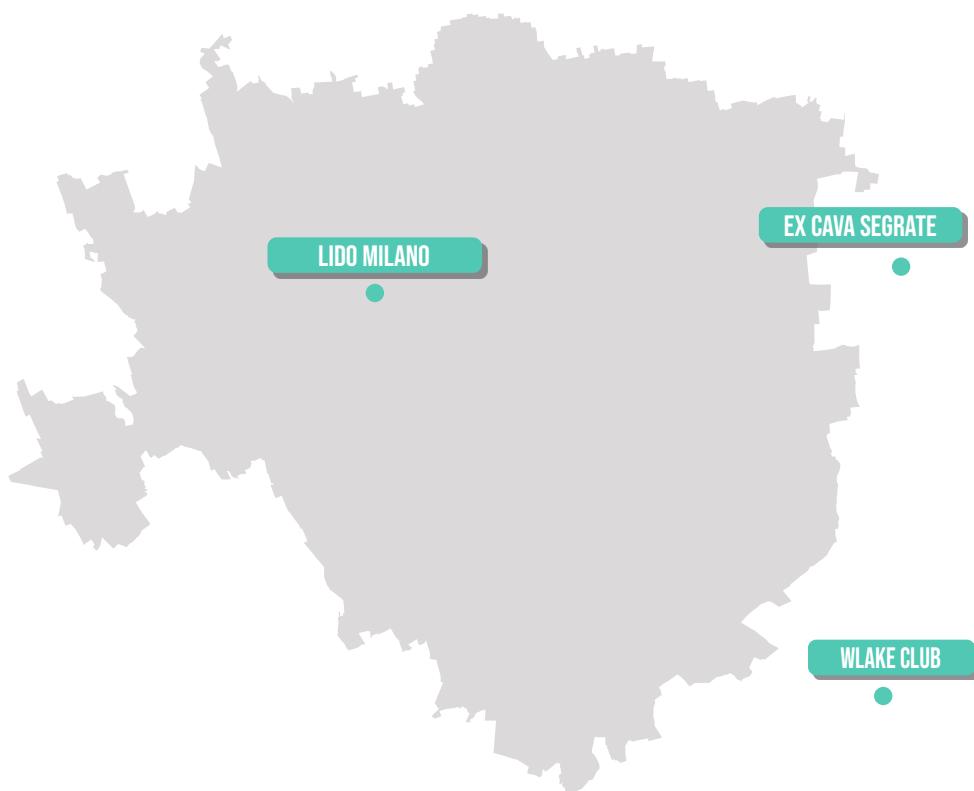
7



BENCHMARK

ATTIVITÀ SIMILARI NELLE VICINANZE

In questo capitolo vengono mostrate alcune realtà del milanese che offrono al loro interno delle attività ludico ricreative assimilabili a quelle fornite all'interno del Parco Idroscalo. Il capitolo ha una funzione esplorativa per comprendere quali e dove siano collocate queste attività; anche se registrano funzioni similari legate agli sport acquatici, sono molto diverse dal Parco Idroscalo, non rappresentando problematiche serie di concorrenzialità per il prossimo futuro.



LIDO DI MILANO



ACCESSIBILITÀ

2 Linee metro

3 Linee bus

SUPERFICIE SPECCHIO ACQUA

~9.000 MQ

ATTIVITÀ PREVISTE

- **Centro ludico-sportivo dedicato al fitness**
- **Aree pratica di Canoa e Kayak**
- **Zone wellness, cardiofitness**

Il progetto Lido di Milano, la cui inaugurazione è prevista per il 2026, è situato in zona San Siro e avrà come focus principale la modernizzazione degli impianti sportivi del vecchio lido e l'inserimento di nuove funzioni sportive dedicate al fitness e all'acqua.

L'area verrà gestita dalla spagnola Go Fit per 42 anni subentrando alla vecchia proprietà Milanosport.

La struttura avrà uno specchio d'acqua nettamente inferiore rispetto al Parco Idroscalo, e quindi non idonea ad ospitare competizioni nazionali ed internazionali. Diversamente, la collocazione urbana dell'impianto può condizionare l'utilizzo ricreativo degli spazi e definire un mercato competitivo con l'Idroscalo.

Allo stesso tempo risulta carente della componente naturalistica, uno dei grandi punti di forza attuali del Parco Idroscalo.

LAGHETTO CENTROPARCO



ACCESSIBILITÀ

2 Linee bus

SUPERFICIE SPECCHIO ACQUA

~310.000 MQ

ATTIVITÀ PREVISTE

- **Noleggio barche elettriche**
- **Zone wellness con ristorante**
- **Piscina ricavata all'interno del lago**

Il progetto del Laghetto centroparco è stato portato avanti dal comune di Segrate che ha incaricato lo studio MAST di trasformare lo specchio d'acqua in una destinazione turistica riattivando anche gli spazi circostanti.

Al centro dell'intervento è pensato un isolotto contenente un ristorante, un centro spa e un piccolo noleggio barche per piccole escursioni nel lago.

Anche in questo caso il target di utenza è molto diverso rispetto al Parco Idroscalo essendo uno sviluppo molto più improntato al relax e wellness.

WLAKE CLUB



ACCESSIBILITÀ

2 Linee ferroviarie

1 Linea bus

SUPERFICIE SPECCHIO ACQUA

~71.000 MQ

ATTIVITÀ PRESENTI

- **Area attrezzata per wakeboard**

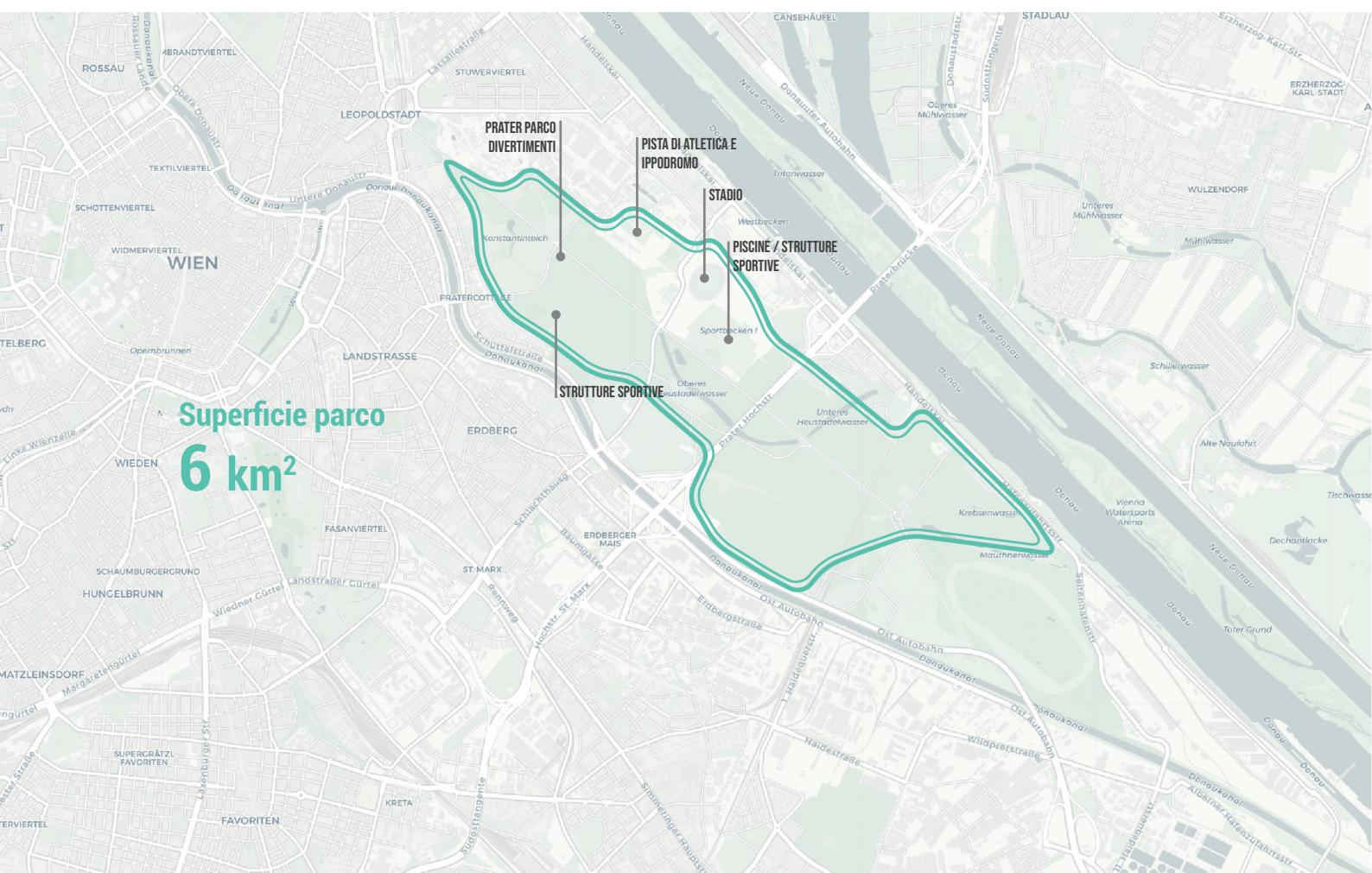
Wlake Club è una nuova struttura destinata interamente al wakeboard, già in funzione a partire dal 2024, situata nel comune di San Giuliano Milanese e relativamente non distante dall'Idroscalo.

L'area dell'attività si presenta essenzialmente come uno specchio d'acqua, senza particolare rapporto diretto con il parco urbano adiacente. Seppur lo specchio d'acqua risulta di significative dimensioni, il complesso non risulta attualmente attrezzato per ospitare competizioni e attività alternative rispetto a quella in essere. Il Wlake risulta comunque un'esperienza significativa che manifesta il crescente interesse per un'attività sportive aquatiche alternative.

La presenza di un'attività molto simile diviene un motivo di concorrenza di un bacino di mercato particolarmente sensibile al fattore qualitativo ed esperienziale dell'attività svolta.

ESPERIENZE NAZIONALI E INTERNAZIONALI

Prater - Vienna



ATTRAZIONI INDIVIDUALI

250

UTENTI / ANNO (milioni)

4,2 (Esclusivi Prater parco divertimenti)

ACCESSIBILITÀ

2 Linee metro

4 Treni suburbani

3 Linee tram

1 Linea bus

2 Strutture parcheggio

Il Prater di Vienna è un importante parco pubblico che raccoglie al suo interno grandi spazi verdi con diverse attrazioni turistiche tra cui un grande parco divertimenti. Si estende per circa 6 milioni di km² contando anche di numerose strutture sportive quali piste di atletica, stadio e ippodromo.

Relativamente alla pubblicizzazione del parco, il Prater viene inserito in prima fila nel circuito cittadino di promozione del turismo, quindi è un elemento chiave per cittadini e turisti nazionali/internazionali.

Grandi eventi stagionali ricorrenti

3

PRIMAVERA

4

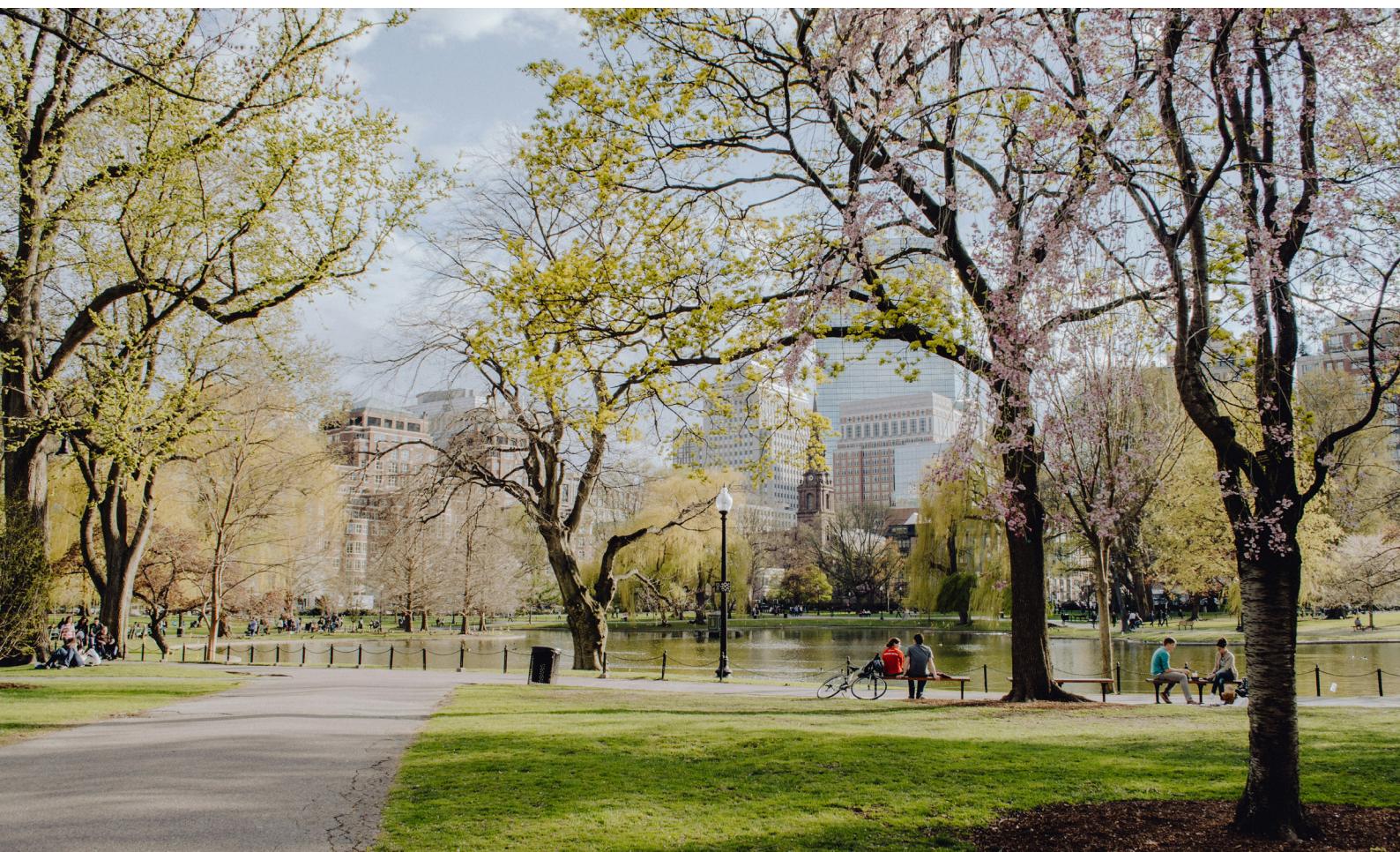
ESTATE

3

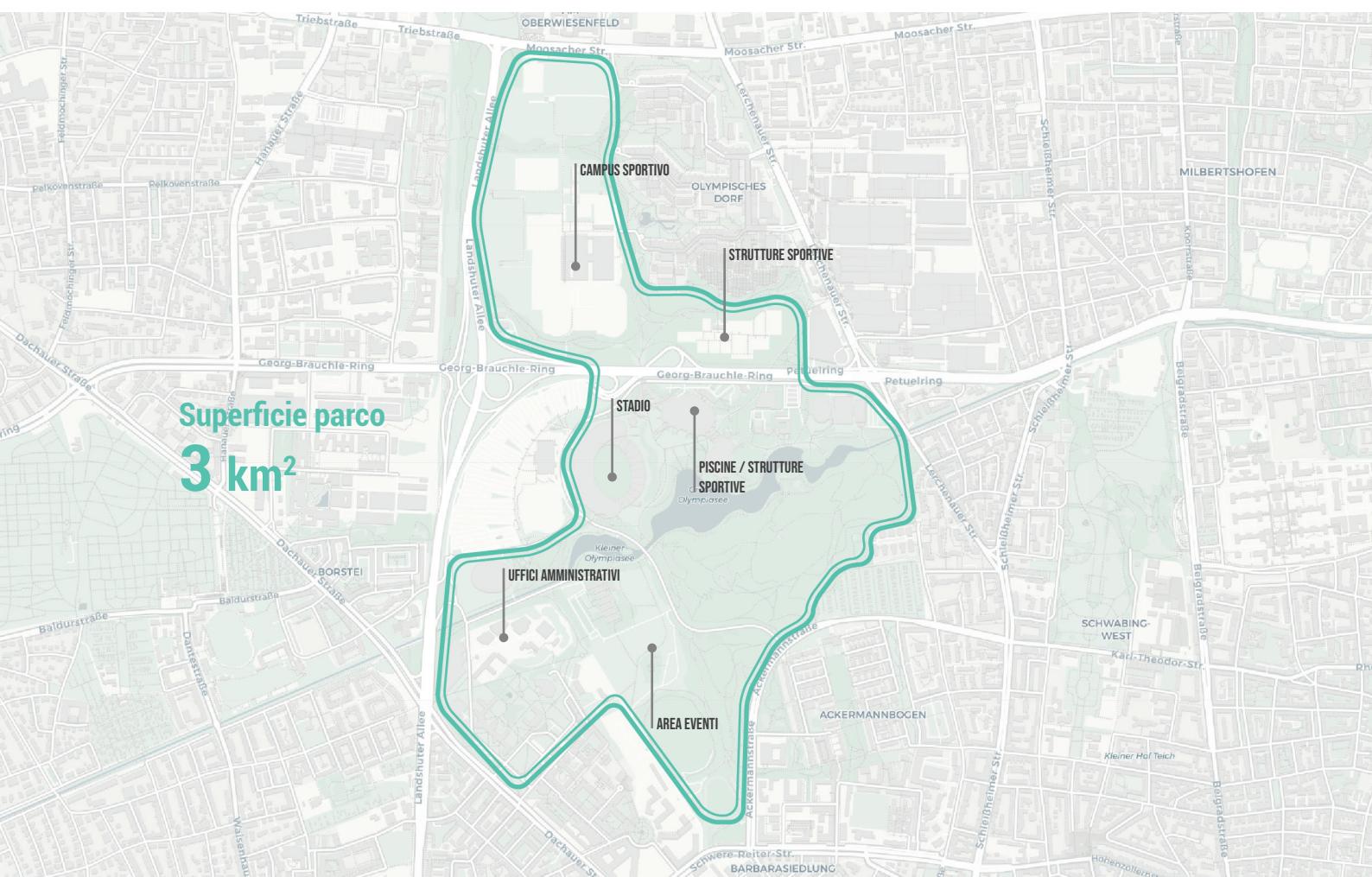
AUTUNNO

3

INVERNO



Olympiapark - Monaco di Baviera



**EVENTI
300 (anno)**

**UTENTI / ANNO (milioni)
4,4 (2022)**

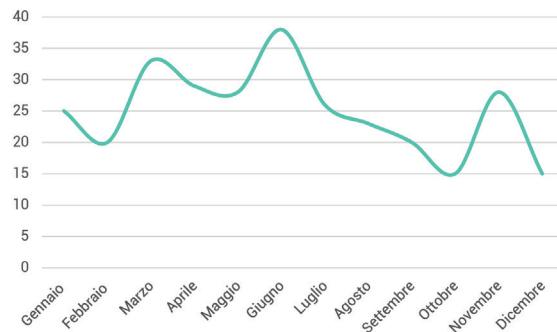
ACCESSIBILITÀ

- 1 Linea metro**
- 2 Treni suburbani**
- 3 Linea tram**
- 4 Linea bus**
- 3 Strutture parcheggio**

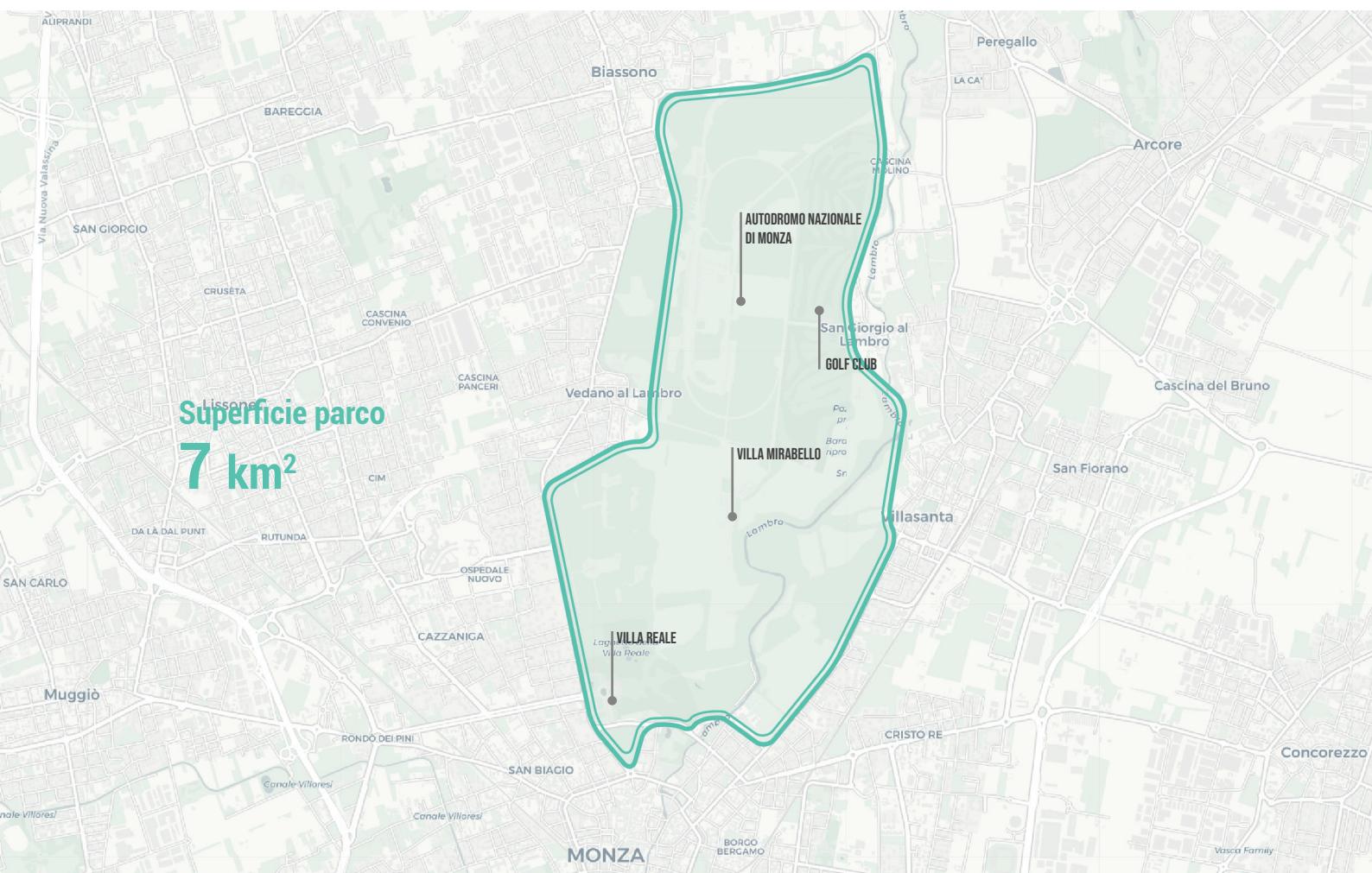
L'Olympiapark, nato nel 1972 per ospitare i giochi olimpici, è diventato un punto di riferimento per i cittadini e per i visitatori della città, nel tempo ha visto integrarsi strutture ludico ricreative importanti ad aree a verde di qualità.

È interessante notare come la distribuzione annuale degli eventi sia relativamente costante durante tutto l'anno, al netto di picchi nei mesi estivi. Ciò permette di attivare il parco in maniera uniforme, contribuendo a creare un flusso costante di utenza.

Distribuzione annuale eventi



Parco di Monza - Monza



**EVENTI
100 (anno)**

**UTENTI / ANNO (milioni)
5**

ACCESSIBILITÀ

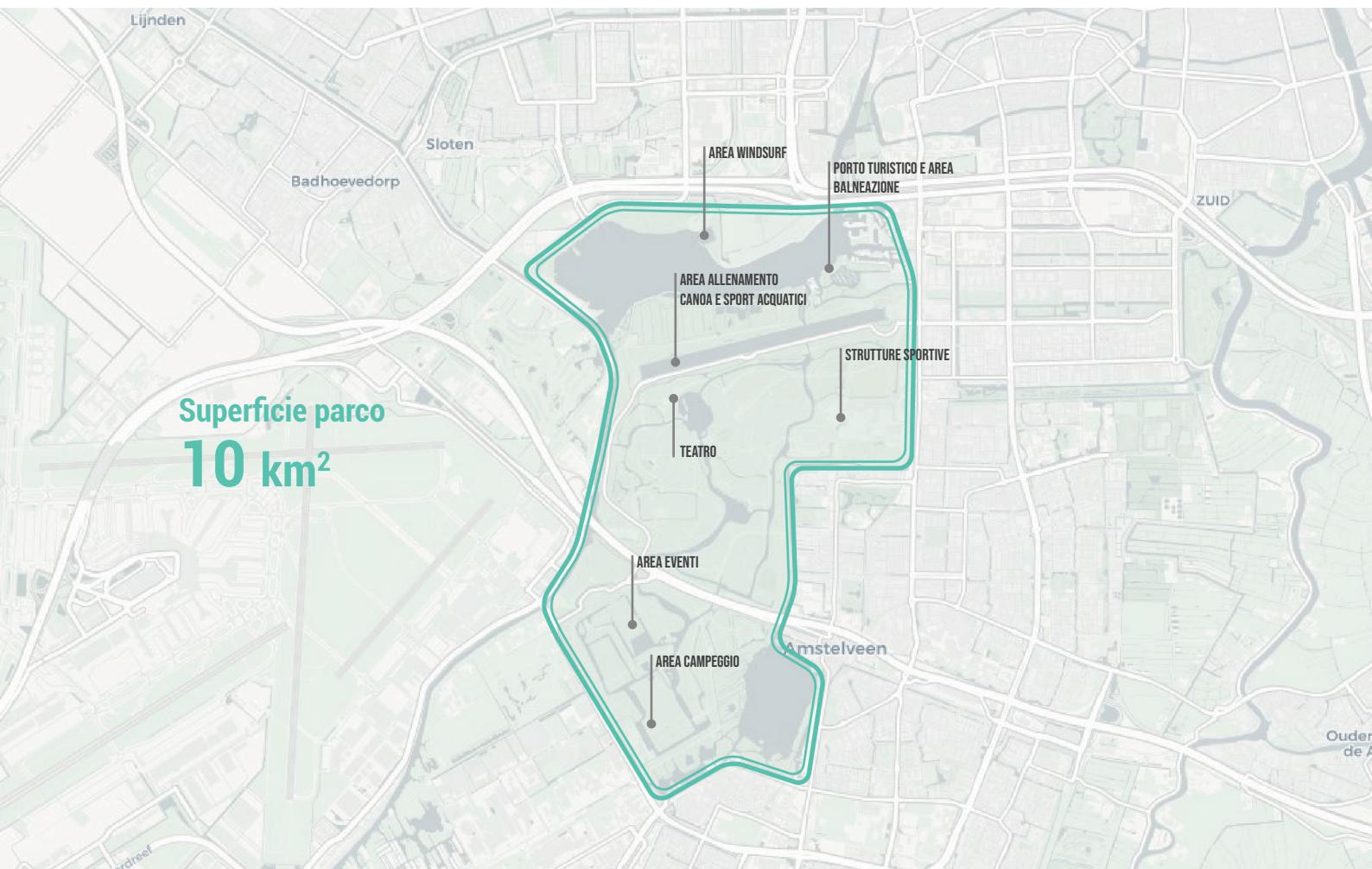
- 1 Linea metro (prevista)**
- 10 Treni suburbani**
- 3 Linee bus**
- 4 Strutture parcheggio**

Il Parco di Monza è una grande area verde posizionata a nord del centro cittadino di Monza. Uno dei parchi recintati più grandi d'Europa, contenente al suo interno numerose ville storiche di pregio e cascine che nel tempo sono state ristrutturate e rivalorizzate attualmente sedi di importanti eventi.

È peculiare che all'interno di questa area, a forte valore storico, si trovi anche l'Autodromo Nazionale sede di importanti competizioni sportive tra cui il gran premio di Formula 1. Queste competizioni sportive legate all'autodromo sono un asset strategico fondamentale, non solo per il parco ma anche per tutta la regione.



Amsterdamse Bos - Amsterdam



EVENTI
300 (anno)

UTENTI / ANNO (milioni)
4,5

ACCESSIBILITÀ

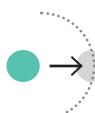
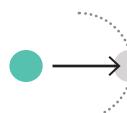
2 Linee metro
2 Linea tram
6 Linee bus
7 Strutture parcheggio

Il parco Amsterdamse Bos è una grande area naturalistica posizionata nell'area sud-ovest di Amsteldam.

Oltre a predisporre di grandi spazi verdi di qualità contiene numerose strutture ricreative quali aree eventi, teatri ed aree sportive. Tra queste esistono numerosi punti in cui praticare sport acquatici tra cui windsurf e canoa. All'interno del parco troviamo infatti uno specchio d'acqua chiamato Bosbaan che è il più antico corso artificiale per canottaggio localizzato in europa, la sua inaugurazione risale infatti al 1936, anni vicini alle prime gare internazionali ospitate dal Parco Idroscalo.

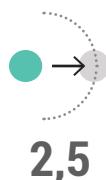


ESPERIENZE A CONFRONTO

| | Prater Vienna | Olympiapark Monaco di Baviera |
|--|---|---|
| Distanza centro città (km) |  2,2 |  4,5 |
| Accessibilità | 2 Linee metro 4 Treni suburbani 3 Linee tram 1 Linea bus 2 Aree parcheggio | 1 Linea metro 2 Treni suburbani 3 Linea tram 4 Linea bus 3 Aree parcheggio |
| Superficie parco (km²) |  6 |  3 |
| Area sport acquatici |  |  |
| Eventi /anno | 250 | 300 |
| Utenti / anno (milioni) |  4,2 |  4,4 |

Parco di Monza

Monza



2,5

1 Linea metro (prevista)**1** Treno suburbano + 10 monza centrale**3** Linee bus**4** Aree parcheggio

7



100



5

Amsterdamse Bos

Amsterdam



7,7

2 Linee metro**2** Linee tram**6** Linee bus**7** Aree parcheggio

10



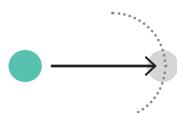
300



4,5

Idroscalo Milano

Milano



7,5

1 Linea metro**1** Treno suburbano**7** Linee bus**3** Aree parcheggio

1,6



61+100*



2

* Al numero degli eventi Idroscalo Milano (61) vengono aggiunti quelli stimati per il Circolo Magnolia (100)

Il confronto tra i grandi parchi selezionati nel capitolo ci suggerisce in quali settori il Parco Idroscalo può puntare per consolidare e ampliare il suo potenziale attrattivo.

Sono tre le grandi tematiche emerse come prioritarie dall'esercizio di benchmark:

- **Destagionalizzazione:** Il Prater e Olympiastadion prestano molta attenzione alla promozione di eventi il più possibile distribuiti durante l'anno. Questo fa sì che nella percezione dell'utenza non vi sia un unico periodo dell'anno specifico per visitare il parco, come può essere la stagione estiva per il Parco Idroscalo. La promozione di eventi più distribuiti fa sì che i flussi di utenti siano più costanti, permettendo alle attività del parco di promuovere una offerta più duratura e non stagionale con chiusure forzate per svariati mesi l'anno.
- **Grandi eventi:** I grandi parchi hanno tutti in comune l'organizzazione di grandi eventi di respiro regionale anche nei mesi invernali. Alcuni esempi possono essere le attività legate al natale come il Winter Wonderland di Hyde Park, festival di luminarie come il Llum BCN a Barcellona o il Fête des Lanternes a Lione sempre a tematica luminarie ed installazioni artistiche.
- **Accessibilità su trasporto pubblico:** I parchi europei selezionati hanno una accessibilità su trasporto pubblico molto elevata pur non trovandosi accanto ai principali centri storici delle rispettive città. Il Parco Idroscalo





8



VISION

GLI AMBITI DELL'IDROSCALO

Allo scopo di approfondire ulteriormente le dinamiche di funzionamento del Parco Idroscalo, si è ritenuto opportuno aumentare il livello di dettaglio dell'analisi: di seguito verranno individuati 5 ambiti che si distinguono in parco in ambiti funzionali e il più possibile omogenei.

L'esercizio ha l'obiettivo di scendere a una scala di maggior dettaglio utile a definire una prima ricognizione puntuale degli elementi e situazioni che caratterizzano positivamente o negativamente il sistema complesso del Parco Idroscalo.

Nelle pagine successive, per ciascun ambito individuato, è stata definita una matrice comune di indagine volta a indagare la presenza di:

- **Punti di forza** intesi come elementi funzionali e fondamentali;
- **Punti di potenzialità** intesi come elementi significativi che possono definirsi come una risorsa importante nel momento in cui vengono interpretati e/o rivisti;
- **Punti di criticità** intesi come elementi che, con diverso grado, definiscono una problematica da tenere in considerazione nel quadro progettuale.

che verranno esplicitate in funzione di categorie tematiche maggiormente definite e rivolte a ricomprendere all'interno di un "insieme chiuso" di elementi e questioni indagabili.

| | Esposizione solare | Punto prospettico/belvedere | Elementi di pregio/degrado | Accesso | Collegamenti pedonali | Collegamenti ciclabili | Funzioni e attività | Qualità visiva/fisica | Sicurezza percepita | Singergia |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------|---------|-----------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------|
| Elementi di forza | | | | | | | | | | |
| Elementi di potenzialità | | | | | | | | | | |
| Elementi di criticità | | | | | | | | | | |



AMBITO 1 - STRUTTURE CARATTERIZZANTI

L'AMBITO 1 si definisce per la presenza di elementi caratterizzanti che simboleggiano l'immagine tipica dell'Idroscalo come luogo d'eccezionale per le **attività acquatiche**. Da una parte, la "Tribuna Enzo Jannacci" con la "Tribuna Riva Idroscalo" e il "Palco sull'acqua" definiscono attrezzature atte al godimento fruitivo dello spettacolo, inteso sia come evento sportivo che di altro genere.

Dall'altra parte, la "ASD Idroscalo Club", "Lega Navale" e "Marinai d'Italia" determinano un presidio di attività esplicitamente orientate alla fruizione dell'acqua (come canoa e vela) che rendono vissuto lo specchio d'acqua che altrimenti rimarrebbe solamente un elemento rilevante dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

Le due parti, che definisco gli elementi qualificanti dell'AMBITO 1, sono connesse da un **percorso ciclabile e pedonale** che funge da collegamento tra le due parti spazialmente separate. In particolare è utile soffermarsi sulla presenza di un accesso che definisce un elemento potenziale che è utile valorizzare anche in funzione di una maggior caratterizzazione dello spazio. La ricerca di una migliore continuità spaziale può aiutare a superare l'effetto di separazione definendo un rapporto più armonico tra le due parti.

Inoltre, il percorso ciclabile e pedonale che costeggia il perimetro a nord, seppur ben definito nel disegno e nei materiali, risulta "in trincea" tra il pendio verde e il retro degli edifici. Tale aspetto determina una **diminuzione della qualità dell'esperienza**, in particolar modo quando la percorrenza è lenta. Diviene opportuno puntare su un più attento disegno degli spazi che consentono una percezione di qualità maggiore.

Infine, la porzione a est dove è collocata la Chiesa "Madonna del Lago" risulta un territorio di margine. Sarebbe interessante che la caratteristica geografica di snodo tra ambiti funzionalmente diversi si proponesse come luogo collante e di completamento.

| | Esposizione solare | Punto prospettico/belvedere | Elementi di pregio/degrado | Accesso | Collegamenti pedonali | Collegamenti ciclabili | Funzioni e attività | Qualità visiva/fisica | Sicurezza percepita | Singergia |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------|---------|-----------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------|
| Elementi di forza | ● | ↑ | ○ | ! | ● | ● | ● | ... | ! | ○ |
| Elementi di potenzialità | ● | ↑ | ○ | ! | ● | ● | ● | ... | ! | ○ |
| Elementi di criticità | ● | ↑ | ○ | ! | ● | ● | ● | ... | ! | ○ |



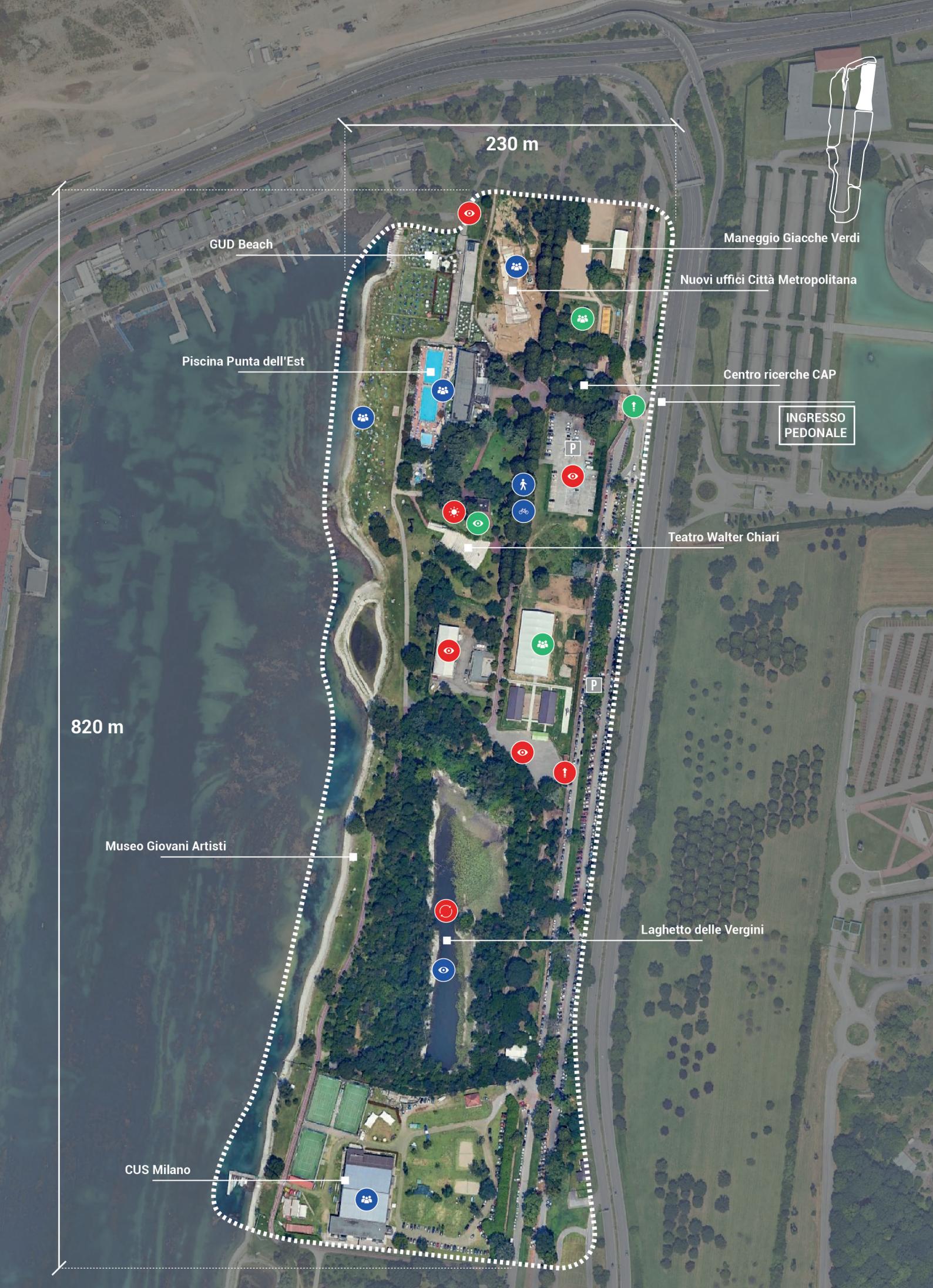
AMBITO 2 - ATTIVITÀ DIVERSIFICATE

L'**AMBITO 2** si manifesta per la presenza di attività diversificate che genera un ecosistema funzionale complesso: le attività si appoggiano a una rete ciclabile e pedonale e si distribuiscono spazialmente minimizzando il possibile conflitto tra attività e bisogni specifici dell'utenza. Inoltre, la diversificazione funzionale genera "habitat" interni tenuti insieme dal sistema ciclabile e pedonale. Questa caratteristica è ben visibile nella porzione superiore dell'ambito nel quale si giustappongono edifici e luoghi su una matrice infrastrutturale che prende origine dall'ingresso "Riviera Est".

Nonostante il complessivo buon funzionamento, legato alle attività posizionate a nord che attraggono una **quantità elevata di flussi di utenti**, esistono aree con criticità più evidenti. In tal senso il parcheggio interno nei pressi dell'ingresso, l'area e edifici nei pressi del maneggio, oltre che lo stesso spiazzo antistante il maneggio. Essi si configurano come **spazi sottoutilizzati** e con evidente carenza estetica e funzionale. Rivedere il modo in cui tali spazi si innestano all'interno del sistema permetterebbe un ulteriore valorizzazione attraverso un arricchimento qualitativo e percettivo delle funzioni presenti. Discorso similare può essere fatto per il "Teatro Walter Chiari": luogo suggestivo nel momento in cui viene utilizzato come teatro, luogo marginale e lontano dai flussi quando non utilizzato per la funzione per cui è destinato. Attribuire alla scalinata un ruolo complementare al teatro e compatibile al soggiorno delle persone (e non solo al transito casuale) completerebbe la potenzialità di tale luogo.

Viceversa il "Laghetto delle Vergini" e "CUS Milano" si evidenziano come elementi "separati" dal resto dell'ambito. Se per il secondo sussiste un'attrattività da parte dell'utenza, il "Laghetto delle Vergini" risulta essere invece **poco percepito dall'esterno**. Tale aspetto vanifica la qualità ambientale che risulta usufruibile esclusivamente se conosciuta e su prenotazione: una strategia di valorizzazione della percezione del bene con attività esterne al perimetro protetto potrebbe essere utile per arricchirne la conoscenza e la connessione con il resto dell'ambito.

| | Esposizione solare | Punto prospettico/belvedere | Elementi di pregio/degrado | Accesso | Collegamenti pedonali | Collegamenti ciclabili | Funzioni e attività | Qualità visiva/fisica | Sicurezza percepita | Singergia |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------|---------|-----------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------|
| Elementi di forza | | | | | | | | | | |
| Elementi di potenzialità | | | | | | | | | | |
| Elementi di criticità | | | | | | | | | | |



AMBITO 3 - IL BOSCO NEL PARCO

L'**AMBITO 3** si manifesta come l'elemento naturalistico e ambientale del parco attraverso un sistema boschivo che si estende per circa 1300m di lunghezza.

L'indubbiamente **valore ecosistemico** configura da una parte un chiaro valore da preservare e valorizzare, dall'altra condiziona inevitabilmente la possibilità di utilizzo, se non per la fruizione ciclabile o di "isolamento" in cerca di riposo.

La **carenza di attività alternative** determina ridotte possibilità di utilizzo di questo settore del parco. Di conseguenza, la fruizione dell'ambito è essenzialmente orientata all'attraversamento, in particolare ciclabile in considerazione della distanza che è necessario percorrere per attraversarlo.

Tale carenza determina un'ulteriore rischio relativo alla **percezione di sicurezza**, in particolar modo nella parte interna dell'area boscata dove la visuale dalla percorso lungo la sponda dell'idroscalo o dalla ciclabile interna al bosco può risultare limitata. Pertanto, risulta fortemente consigliato l'introduzione di attività e attrezzature che possono spingere alla presenza di utenza che riempia parzialmente (e compatibilmente con la qualità ambientale) lo spazio ora sostanzialmente non utilizzato.

Inoltre, sempre in considerazione della dell'estensione dell'ambito, il percorso maggiormente utilizzato, esterno all'area boscata, risulta esposto all'irraggiamento solare nelle ore più calde (con particolare riferimento al periodo estivo). In tal senso si consiglia una strategia atta a creazione di ombreggiature lungo il percorso allo scopo anche di definire un ritmo al percorso che altrimenti risulterebbe monotono.

| | Esposizione solare | Punto prospettico/belvedere | Elementi di pregio/degrado | Accesso | Collegamenti pedonali | Collegamenti ciclabili | Funzioni e attività | Qualità visiva/fisica | Sicurezza percepita | Singergia |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------|---------|-----------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------|
| Elementi di forza | ● | ↑ | ○ | ! | ● | ● | ● | ... | ! | ○ |
| Elementi di potenzialità | ● | ↑ | ○ | ! | ● | ● | ● | ... | ! | ○ |
| Elementi di criticità | ● | ↑ | ○ | ! | ● | ● | ● | ... | ! | ○ |



AMBITO 4 - TRANSITO E SINERGIA

L'**AMBITO 4** si caratterizza per una "sottile striscia di terra" che costeggia l'Idroscalo da sud-est fino a metà del lato ovest.

L'ambito si caratterizza per la presenza di Wakeparadise, attività particolarmente attrattiva dal punto di vista dell'utenza e rappresentativa delle opportunità sportive presenti all'idroscalo. L'attività non offre esclusivamente fruizione per i frequentatori, ma determina indirettamente un punto di osservazione di interesse per coloro che transitano e/o soggiornano lungo la costa.

Il resto dell'ambito, viceversa, è sostanzialmente dedicato al **transito** senza la possibilità di stazionare in punti di ristoro o di interesse. Infatti, l'unica altra presenza di attività riguarda gli uffici della Protezione Civile.

Tale situazione può essere rivista in funzione del **Masterplan Aeroportuale 2030** di Linate che ridisegna interamente la fascia ovest. Tale progetto dovrebbe tendere, per quanto possibile, verso una prospettiva di allargamento di una porzione di parco risicata che minimizzi l'effetto barriera ora presente e che ampli le possibilità di **sinergia e coordinazione del disegno degli spazi** in modo da generare beneficio e coerenza a entrambe le parti in gioco.

Infine, l'Isola delle Rose svolge un interessante ruolo di "spartiacque" tra il presente ambito e il successivo, determinando con il cambio di paesaggio un chiaro punto di orientamento. In futuro, anche con il contributo del progetto precedentemente citato risulterà opportuno migliorare la **qualità dell'affaccio verso l'Aeroporto di Linate**, prevedendo se possibile anche attività nello specchio d'acqua, che risulta particolarmente degradato e visibile dai ponticelli che collegano l'isola al restante parco.

| | Esposizione solare | Punto prospettico/belvedere | Elementi di pregio/degrado | Accesso | Collegamenti pedonali | Collegamenti ciclabili | Funzioni e attività | Qualità visiva/fisica | Sicurezza percepita | Singergia |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------|---------|-----------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------|
| Elementi di forza | ● | ↑ | ○ | ! | ● | ● | ● | ... | ! | ○ |
| Elementi di potenzialità | ● | ↑ | ○ | ! | ● | ● | ● | ... | ! | ○ |
| Elementi di criticità | ● | ↑ | ○ | ! | ● | ● | ● | ... | ! | ○ |



AMBITO 5 - SPORT E TEMPO LIBERO

L'**AMBITO 5**, insieme all'AMBITO 2, risulta una delle porzioni di territorio che raccolgono la **maggior presenza di attività** che, in questo caso, si dislocano lungo l'asse ciclabile mantenendo una separazione tra la rete ciclabile e pedonale e le attività e attrezzature presenti.

Infatti, le attività si giustappongono con una chiara continuità lungo l'ambito generando **enclave separati e autonomamente definiti** nel target di utenza. In tal senso emerge una sostanziale divisione tra attività ad "ingresso" che si concentrano nella parte sud dell'ambito (Circolo Magnolia, AS Rugby, La villette, aree attrezzate a gioco) da quelle ad accesso libero, posizionate nella parte a nord e orientate alle attività di pattinaggio, skate e bicicletta.

L'assetto così identificato evidenzia la **preponderanza dei flussi** e della permanenza delle persone **nella parte sud**, lasciando la parte nord dell'ambito a usi specifici e liberi o a iniziative estemporanee (bancarelle, festival, raduni) che talvolta possono "riempire" l'area. Come esposto per l'AMBITO 3, è possibile che emerga una scarsa percezione di sicurezza in particolar modo nelle porzioni meno frequentate che spingerebbe ulteriormente un possibile utente ad astenersi dall'utilizzo.

Infine, è utile sottolineare la **vicinanza lineare della fermata M4** che non trova un facile collegamento verso il Parco Idroscalo. Per favorire un'accessibilità ampia e competitiva al trasporto privato, è necessario definire un percorso che ne favorisca l'accesso diretto.

| | Esposizione solare | Punto prospettico/belvedere | Elementi di pregio/degrado | Accesso | Collegamenti pedonali | Collegamenti ciclabili | Funzioni e attività | Qualità visiva/fisica | Sicurezza percepita | Singergia |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------|---------|-----------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------|
| Elementi di forza | ● | ↑ | ○ | ! | ● | ● | ● | ... | ! | ○ |
| Elementi di potenzialità | ● | ↑ | ○ | ! | ● | ● | ● | ... | ! | ○ |
| Elementi di criticità | ● | ↑ | ○ | ! | ● | ● | ● | ... | ! | ○ |





MAPPA DI SINTESI FASE 1

Ridotta percezione di sicurezza tra ciclopedonale e retro delle strutture sportive

Valorizzazione accesso

Qualità non percepita

Messa a sistema delle attività sponda ovest

Valorizzazione percorso pedonale sponda est

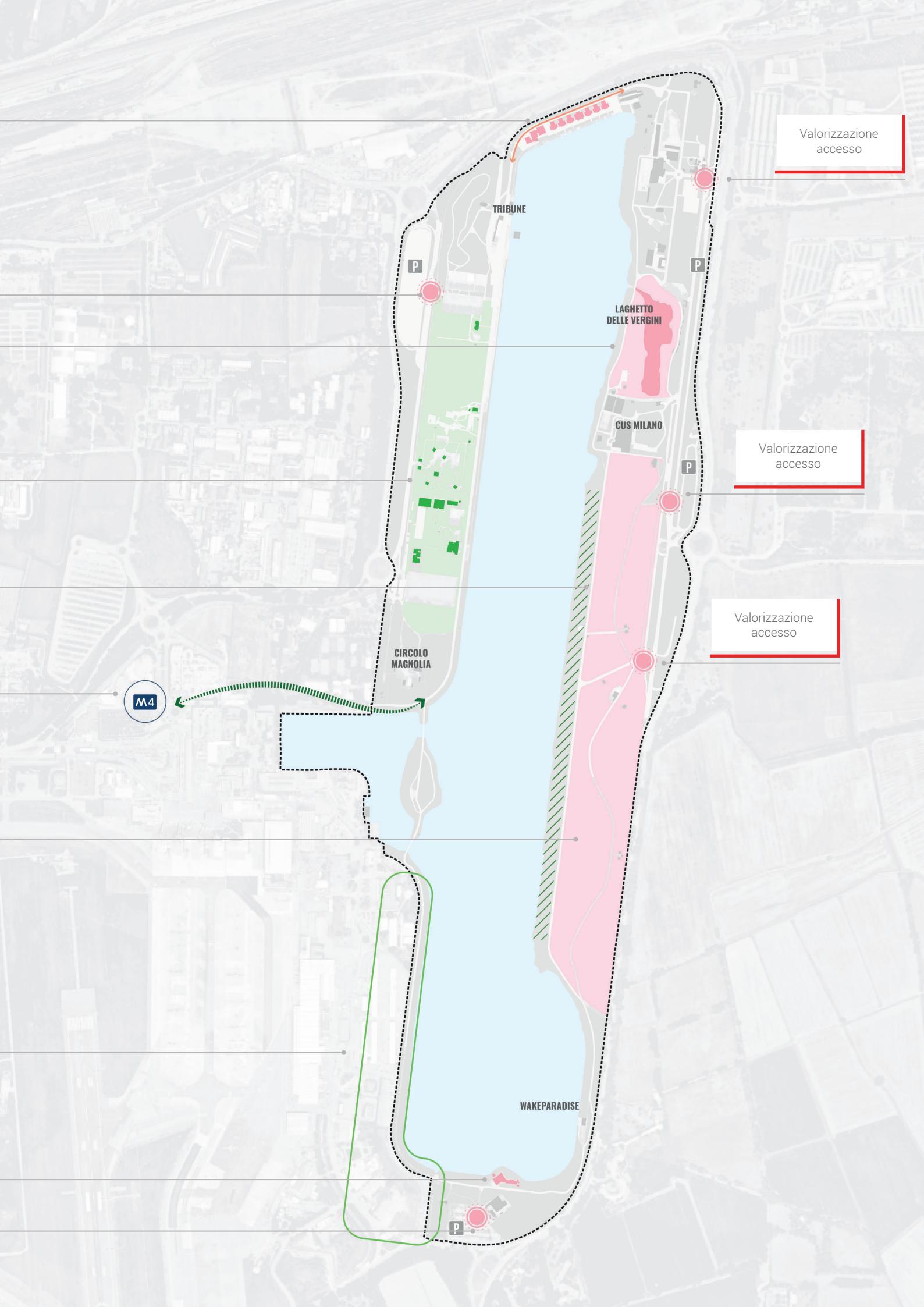
Possibile collegamento ciclopedonale M4 - Parco Idroscalo

Ridotta percezione di sicurezza all'interno dell'area boschata

Espansione area verde prmeabile Masterplan Linate 2030

Riqualificazione area dismessa

Valorizzazione accesso



ANALISI SWOT

Queste pagine sintetizzano i punti di forza, opportunità, punti di debolezza e minacce evidenziate dall'esercizio precedente di analisi degli ambiti.

PUNTI DI FORZA

- Numerose attività già presenti nel Parco Idroscalo
- Eventi e attività già presenti che abbracciano discipline diverse (sport, divertimento, arte, natura...)
- Chiara percezione dell'identità storica e funzionale del luogo
- Affermazione del Parco Idroscalo come uno dei principali bacini per gare sportive, anche di livello internazionale
- Facilità di accesso con mezzo privato, numerosa disponibilità di parcheggi che compensano un utilizzo ridotto del trasporto pubblico soprattutto in alcune fasce orarie

OPPORTUNITÀ

- Potenzialità di ospitare grandi eventi urbani e sportivi
- Disponibilità di spazi aperti a valorizzazione e riconfigurazione
- Strategia per intercettare il turismo che gravita su Milano e l'hinterland milanese
- Posizionato in prossimità di grandi trasformazioni urbane e di mobilità

PUNTI DI DEBOLEZZA

- Polarizzazione delle attività nello spazio che accentnano i flussi e lascia eccessivamente sottoutilizzate alcune aree del Parco, che risultano disincentivanti per il pedone a causa delle lunghe distanze da percorrere e della bassa percezione di sicurezza
- Percezione di settorialità tra le parti, assenza di collante che contribuisca a creare uniformità
- Accesso all'area non ottimale: qualità esperienziale non all'altezza del valore del parco
- Bassa connettività con il trasporto pubblico locale, fermate localizzate in settori precisi e frequenze non competitive
- Spazi esterni ai flussi principali o di risulta soggetti a bassa qualità urbana e abbandono
- Ridotto utilizzo del parco nei mesi autunnali/invernali

MINACCIE

- Attenzione necessaria a definire nuovi spazi o riconfigurare esistenti in modo tale da favorire una poli funzionalità e un facile adattamento dei manufatti al futuro prevedendone possibili usi alternativi
- La crescente presenza nell'hinterland milanese di attività similari a funzioni particolari all'interno del parco possono rappresentare una minaccia nel momento in cui Idroscalo non agisce per mantenere o permettere un adeguamento delle attività alle nuove richieste del mercato





MASTERPLAN IDROSCALO - FASE 1



Città metropolitana
di Milano



PARERE DEL SEGRETARIO GENERALE sulla proposta di decreto del Sindaco Metropolitano

Fascicolo 6.12\2024\22

Oggetto della proposta di decreto:

Presa d'atto della relazione conclusiva "Masterplan Idroscalo Fase 1" elaborata dal PIM e della "Relazione strategica sul Business Plan dell'Idroscalo di Milano" elaborata dalla società Ad Valorem nell'ambito della conclusione della Fase 2 per lo studio di un Masterplan per il parco Idroscalo.

PARERE DEL SEGRETARIO GENERALE

(inserito nell'atto ai sensi del Regolamento sul sistema dei controlli interni)

Favorevole

Contrario

IL SEGRETARIO GENERALE