

+

Università Cattolica del Sacro Cuore

Dipartimento di Sociologia - Urban Life and Territorial
Research Agency (ULTRA)

Monastero delle Monache Benedettine dell'Abbazia di Viboldone

Il Parco Agricolo del Sud Milano - Progetto,
situazione attuale, prospettive

Sabato 19 settembre 2020, (Sito Internet: Abbazia di Viboldone)

Vittorio Ferri

Università IUAV di Venezia

Il tema dell'abbandono e le condizioni per una coerente
riconversione ad usi compatibili con le finalità del parco e
con gli assetti urbani circostanti.

1. Il tema dell'abbandono delle cascine e dei nuclei rurali storici

L'attenzione per il mercato immobiliare è dedicata a quello residenziale mentre risulta poco considerato quello degli immobili a destinazione produttiva. In questi anni non c'è stata attenzione per gli immobili rurali o ex rurali, con l'eccezione dell'abbandono nelle aree interne.

Una nuova attenzione è stata di recente dedicata agli immobili a destinazione produttiva dismessi in Veneto, i capannoni, a seguito delle particolari dinamiche dello sviluppo economico e della crisi economica

iniziata nel 2007-08.¹

Ebbene, in questo caso l'agricoltura è risultata un interesse soccombente rispetto allo sviluppo di altri settori produttivi, salvo alcuni territori destinati alla viticoltura.

Il tema delle cascine e dei nuclei rurali in disuso presenta evidenze significative nella pianura Padana, ma è stato finora trascurato².

La funzione primaria dell'agricoltura è sempre stata la produzione per l'alimentazione dell'uomo e degli animali.

Negli ultimi decenni, le trasformazioni del settore agricolo, la diffusione di nuove colture intensive e la riduzione del numero di stalle per l'allevamento, ha reso obsolete le funzioni di numerose strutture edilizie. Ora l'agricoltura utilizza la terra e le materie prime necessarie alla produzione di elettricità, gas o carburanti. Pertanto le colture alimentari sono state in parte sostituite da quelle utili per la valorizzazione energetica. Questa trasformazione determina ulteriori effetti sulle strutture: l'abbandono di quelle utilizzate e la costruzione di nuovi impianti.

Il patrimonio edilizio rurale dismesso³ è costituito da diverse tipologie di immobili, castelli, case, edifici residenziali, abitazioni nei villaggi e nelle fattorie, edifici per l'artigianato e le attività industriali, stabilimenti, manifatture, mulini, fattorie, granai, stalle, opifici. Non si limita solo ad edifici per usi privati, ma anche pubblici, ad es. fontane e lavatoi e così via.

Questo patrimonio presenta un potenziale di trasformazione edilizia e di insediamento di nuove attività, a partire dalla residenza e dovrebbe essere valorizzato perché può soddisfare un potenziale uso turistico e residenziale che dipende dall'interazione con la città. Ad esempio nuove preferenze per la casa in campagna ed il lavoro in città, turismo urbano e visita/pernottamento in campagna. Tuttavia, per valorizzare il patrimonio dell'edilizia rurale è necessario riconoscere il suo valore, da diversi punti di vista, culturale, sociale, economico ed architettonico e dare un significato al patrimonio edilizio rurale finora dismesso. Molti beni immobili sono considerati in termini puramente funzionali, senza considerare il valore potenziale in caso di riuso una volta finito il loro utilizzo. In questa direzione sembra utile una precisazione dei termini spesso utilizzati anche in maniera impropria.

¹ L'autore è titolare di un assegno di ricerca presso l'Università IUAV di Venezia relativo alla Quantificazione degli immobili ad uso produttivo dismessi. Responsabile scientifico prof. Francesco Gastaldi

² Si rinvia al successivo paragrafo dedicato al Piano Territoriale Regionale d'Area della Franciacorta (PTRA) di Regione Lombardia.

³ Secondo quanto riportato nel volume classificazione delle cascine del Parco Agricolo Sud Milano (2000) sopravvivono ancora oggi 500 cascine a corte.

Riconvertire significa assegnare un nuovo uso a beni che non servono più alla funzione originaria, nel nostro caso l'agricoltura.

Ristrutturazione interessa soprattutto gli interni degli edifici.

Riuso è un nuovo uso dopo che il bene è stato abbandonato, ma questo non vuol dire che il ciclo di vita dell'immobile sia finito.

Riqualificazione concerne gli interventi materiali volti a migliorare un edificio, ad esempio dal punto di vista energetico.

Riciclo riguarda attività relative al diritto ambientale che indicano il riutilizzo di un bene finito, di un bene a fine vita, che di norma dovrebbe essere sostituito e sottoposto al ciclo dei rifiuti.

In questi anni è stata dedicata grande attenzione alla rigenerazione urbana. Riguarda parti della città che sono degradate e che sono oggetto di rigenerazione sia dal punto di vista materiale, con interventi edilizi che immateriale, con attivazione di attività sociali e culturali in aree periferiche degradate. Senza entrare nel merito dei temi e dei problemi della rigenerazione urbana (e dei suoi fallimenti) si può ipotizzare un processo di rigenerazione rurale attivato dalla riqualificazione e dal riuso del patrimonio edilizio rurale dismesso. Di fronte alla diversità del patrimonio immobiliare rurale dismesso e dello stato di conservazione è necessario valutare gli interventi riconducibili alle categorie sopra riportate, caso per caso, tenendo conto che i beni da riutilizzare possono avere valori molto diversi in relazione alla loro posizione nei nuclei rurali e nel territorio. Il trattamento del tema dell'abbandono dovrebbe assumere l'obiettivo di valorizzare, dal punto di vista fisico ed economico il patrimonio edilizio rurale e tramandare alle generazioni future i caratteri storico-culturali. In questa direzione, posto che la campagna produce valori fondiari e valori ambientali e il Parco Agricolo Sud Milano⁴ è in grado di ridurre il conflitto tra città e campagna, e di assicurare qualità ambientale, l'attivazione di un processo di riqualificazione e di riuso per finalità turistiche e residenziali occorre mantenere il collegamento con il contesto rurale e le tipologie edilizie dei diversi manufatti. A ben vedere il tema dell'abbandono delle cascine e dei nuclei rurali storici nel Parco agricolo Sud Milano, dovrebbe far parte dell'eredità dell'EXPO e in definitiva far diventare i territori del Parco uno spazio vissuto. Anche per queste ragioni la strategia di riconversione dovrebbe essere sostenuta dagli attori istituzionali, insieme

⁴ Il Parco Regionale Agricolo Sud Milano è stato istituito dalla LR 24 23/04/1990 e attualmente comprende 61 comuni della Città metropolitana di Milano, per una superficie di oltre 47.000 ettari.

ad altre iniziative, per dare continuità a un grande evento di successo che rischia di non essere implementato.

2. Le condizioni per una coerente riconversione

La prima condizione riguarda l'esistenza (da verificare) di un bisogno quotidiano di interazione con l'ambiente rurale da parte della popolazione urbanizzata che vive nell'area milanese, di un ambiente gradevole, di maggiore qualità del paesaggio, caratterizzato da terreni non degradati, dalla permanenza dei caratteri culturali originali, con possibilità di fruire del paesaggio e di strade e sentieri. Questa domanda di abitazioni in immobili ristrutturati nel parco agricolo potrebbe essere attivata anche da persone che per diverse ragioni vanno in città solo alcuni giorni della settimana e alimentare un processo inverso di emigrazione nelle aree rurali.

La seconda condizione riguarda la verifica della situazione della proprietà, dello *stock* e della tipologia degli immobili nei singoli comuni, delle condizioni di degrado e delle potenzialità di riconversione. Queste verifiche sono necessarie per fornire un quadro quantitativo del fenomeno e della diversità delle situazioni, ad esempio i fabbricati collabenti, e degli interventi, di recupero, riqualificazione o demolizione. In particolare è necessario verificare la proprietà degli immobili rispetto a quelle dei terreni delle aziende agricole, di frequente solo affittuarie di questi ultimi. Questa situazione riduce la possibilità di attivare investimenti negli immobili inutilizzati e nel miglioramento fondiario.

La terza condizione riguarda il ruolo dei diversi attori pubblici. In primo luogo si richiama l'attenzione sulla necessità di costruire un meccanismo di collaborazione tra i 61 comuni del Parco per uniformare le disposizioni dei PGT relative al processo di riconversione ad usi compatibili con le scelte del Parco e degli strumenti urbanistici. Da questo punto di vista il punto principale riguarda i cambi di destinazione d'uso, i costi per gli investitori (oneri urbanistici) ed i benefici per le entrate *una tantum* e annuali per i comuni. In secondo luogo è necessario seguire una disciplina unificata delle normative urbanistiche da parte dei comuni. In terzo luogo è necessaria una disciplina congiunta in merito all'eventuale applicazione del contributo straordinario in cui l'aumento di valore del bene, derivante dalla modifica della destinazione d'uso viene in parte attribuito, monetizzandolo, al comune.

La Città metropolitana di Milano dovrebbe costruire il quadro progettuale e una pianificazione minimale che fissi obiettivi di massima e determini solo ciò che è vietato o contrastante con tali obiettivi. La Regione Lombardia

dovrebbe attivare specifici programmi di finanziamento dei progetti dei privati e degli investimenti pubblici, ad esempio per il trasporto pubblico, nel quadro del sostegno alla di politiche di sviluppo rurale.

3. L'esperienza del PTR A Franciacorta

3.1 I Piani Territoriali Regionali d'Area (PTR A)

Sono strumenti di pianificazione territoriale strategica individuati dal Piano Territoriale Regionale (PTR) di Regione Lombardia, per lo sviluppo di aree interessate da opere, interventi o destinazioni funzionali di livello regionale o sovraregionale, come stabilito dalla legge regionale n. 12 del 2005 di governo del territorio.

I PTR A infatti prevedono la partecipazione attiva e continuativa di tutti i soggetti presenti sul territorio durante tutte le fasi di elaborazione del piano, per la condivisione di strategie, obiettivi e azioni.

Sono strumenti di valenza strategica di medio-lungo termine, finalizzati a migliorare la competitività del territorio, la qualità del vivere, del produrre e del lavorare.

Le disposizioni e i contenuti del PTR A hanno efficacia diretta e cogente nei confronti dei Comuni e delle Province o della Città metropolitana di Milano compresi nel relativo ambito, qualora previsto nello stesso Piano Territoriale Regionale d'Area.

Dal 2010 ad oggi Regione Lombardia ha approvato:

- il PTR A Navigli Lombardi
 - il PTR A Aeroporto Montichiari
 - il PTR A Media e Alta Valtellina
 - il PTR A Valli Alpine
- il PTR A Franciacorta.

3.2 Il riuso e il recupero degli edifici rurali nel PTR A Franciacorta⁵

Con l'Azione 1.2.2 il PTR A indica le modalità di riuso e recupero degli edifici rurali. L'azione, in coerenza e a completamento di quanto previsto nell'obiettivo operativo 1.2 "rigenerazione territoriale ed urbana", promuove la realizzazione di una piattaforma webgis pubblica in cui venga strutturata e divulgata l'informazione relativa al patrimonio edilizio, anche diffuso, abbandonato e/o dismesso.

⁵ L'autore ha partecipato alla redazione del PTR A nei gruppi lavoro costituiti dal Centro studi territorio dell'Università di Bergamo, dall'Università di Brescia e dalla direzione territorio di Regione Lombardia.

La presenza di un diffuso patrimonio edilizio rurale abbandonato e/o dismesso è un'opportunità di colmare tale divario, mediante il recupero di tali edifici a scopo turistico-ricettivo. Il PTRA incentiva il recupero degli edifici rurali abbandonati, privilegiandone l'utilizzo a scopo turistico ricettivo, per la creazione di strutture ricettive alberghiere come definite dalla l.r. n.27/2015, capo II, art. 19, commi 4, 5 e non alberghiere come definite dalla l.r. n. 27/2015, capo III, art. 23, 24, 27, 28 e 29. Nel caso di recupero di fabbricati storici e/o tradizionali, non dovrà essere variato il rapporto dell'edificio con il terreno, specie per gli edifici realizzati su terreni in pendenza; per quanto possibile dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. L'eventuale chiusura di volumi aperti, come i fienili, dovrà essere regolamentata dai PGT fatto salvo il mantenimento della leggibilità della funzione originale. Inoltre, con l'obiettivo operativo 1.3 Indicazione degli strumenti di Perequazione Territoriale e delle aree di potenziale applicazione per trasformazioni di carattere sovralocale. Il PTRA introduce il concetto di perequazione territoriale per compensare la diversa distribuzione dei costi e dei benefici prodotti a livello sovracomunale da una determinata scelta urbanistica. La perequazione territoriale unisce l'urbanistica all'economia pubblica territoriale, ed ha lo scopo di ridistribuire le entrate derivanti dal nuovo insediamento e di ripartire equamente le spese di investimento. Per attuare il principio della perequazione territoriale si promuove l'utilizzo dello strumento dell' "Accordo territoriale" tra le Amministrazioni locali interessate, e della costituzione di un "fondo di rotazione per la sostenibilità". Al fine della perequazione territoriale il PTRA promuove, nell'ambito degli Accordi territoriali, la costituzione e la gestione di un fondo di rotazione per la sostenibilità, a compensazione degli effetti derivanti dall'intervento concordato, anche in termini economici. Il fondo è finanziato dagli enti locali con risorse proprie o con quote degli oneri di urbanizzazione e delle entrate fiscali derivanti dal nuovo insediamento. Le risorse di tale fondo vengono utilizzate per realizzare le opere e le infrastrutture necessarie alla funzionalità degli insediamenti concordati, per sostenere le operazioni di rigenerazione urbana, per le opere ed infrastrutture e servizi di interesse generale di carattere sovracomunale, e per la ridistribuzione delle risorse tra tutte le Amministrazioni coinvolte. L'impiego delle risorse sarà deciso dai Comuni dell'Accordo con atti di programmazione e di previsione, nel rispetto degli obiettivi di piano del PTRA. Nel breve periodo i comuni compresi nel PTRA (prioritariamente i comuni compresi nell'ambito DOCG Franciacorta) dovrebbero approvare un Accordo fra Comuni teso all'istituzione del "fondo di rotazione per la sostenibilità". A seguito della stipula dell'Accordo, i Comuni firmatari dovrebbero pertanto uniformare gli oneri di urbanizzazione e i contributi

relativi al costo di costruzione per le categorie di opere interessate dalla perequazione e contestualmente istituire il fondo, approvando il relativo regolamento, unitamente all'elenco di opere da realizzare e le relative priorità, in coerenza con gli obiettivi del PTR. Data la recente approvazione del PTR non sono state effettuate valutazioni circa gli esiti delle azioni di recupero degli edifici rurali.

4. Per concludere

Il tema dell'abbandono delle cascine e dei nuclei rurali storici è stato finora sottovalutato e dovrebbe essere una scelta prioritaria nell'azione dei comuni, del Parco agricolo sud Milano e della Città metropolitana e di Regione Lombardia, coerente con i temi ed i problemi al centro dell'EXPO.

Esistono le condizioni generali per la riconversione degli edifici in parola e le prime verifiche da effettuare sopra riportate non presentano particolari difficoltà.

La riqualificazione e il riuso degli immobili rurali dismessi comporterebbe numerosi e significativi benefici, per i comuni coinvolti, (ad esempio l'aumento delle entrate) e per il Parco inteso come spazio vissuto.

Qualora le iniziative di riqualificazione e di riuso delle cascine e dei nuclei rurali storici fossero rilevanti, sistematiche ed estese a tutto il territorio del Parco Agricolo Sud Milano è desiderabile l'attivazione di meccanismi di perequazione territoriale per il finanziamento di opere e servizi a livello sovracomunale, risorse aggiuntive a quelle assegnate da altri livelli di governo.