

Progetto della Città del Gusto e della Salute



Il Progetto della Città del Gusto e della Salute commissionato da So.Ge.Mi per EXPO prevedeva la riqualificazione delle palazzine liberty e della “galleria del macello” di proprietà del Comune di Milano nel percorso di degustazione del vini, della birra, del cioccolato e di tanti altri prodotti di eccellenza italiana, così come la progettazione di una scuola di cucina, un teatro all’aperto e la riqualificazione del terreno circostante con abitazioni immerse in un’area verde e completamente fruibile.. Tutto ciò attraverso un attento studio di fattibilità.



TEATRO
ALLA SCALA

DUOMO

SAN BABILA

ROTONDA DELLA BESANA

PIAZZALE
LIBIA

LARGO MARINAI
D'ITALIA

PIAZZALE F.
MARTINI

CITTA' DEL GUSTO

BEIC - Biblioteca Europea
di Informazione e Cultura

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

scala 1:5000

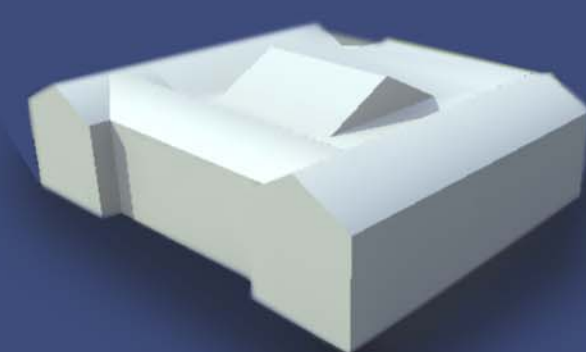
committente
SO.GE.M.I. FOOD s.r.l.

oggetto
STUDIO DI FATTIBILITA'
aree site in Viale Molise

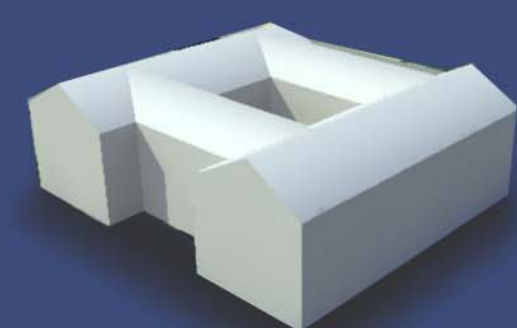
TAV.
1

Dott. Arch. RAFFAELLA MONDOVI' - Dott. Ing. FRANCO LURASCHI
via De Notaris, 2 - 21040 Venegono Superiore - VARESE - tel. 0331.858619 - fax. 0331.824723 - email: info@luraschifrancio.it

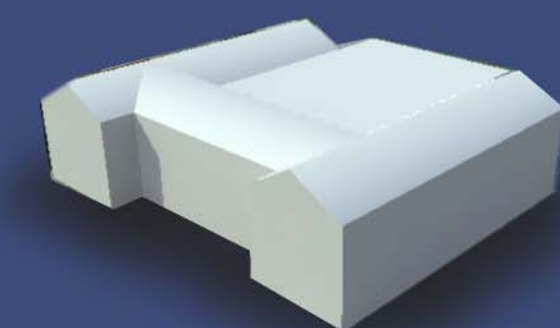
L'area oggetto di studio, di circa 44.000 mq, è situata oltre la cerchia dei viali esterni. L'ambito di riferimento è da considerarsi pericentrale, in virtù di un diretto collegamento con il centro città, grazie ai mezzi di trasporto pubblici urbani. La presenza strategica del passante ferroviario, con fermata Porta Vittoria, le attribuisce un interesse che supera la dimensione cittadina. In questo scenario l'area in corpo alla Società SO.GE.M.I. FOOD S.R.L., per dimensioni e consistenza, si configura di certo come una potenzialità, nel tentativo di qualificazione urbana, che può attuarsi attraverso un intervento di ristrutturazione, mediante anche demolizione e ricostruzione, capace di generare una nuova struttura urbana e garantire nuove funzioni.



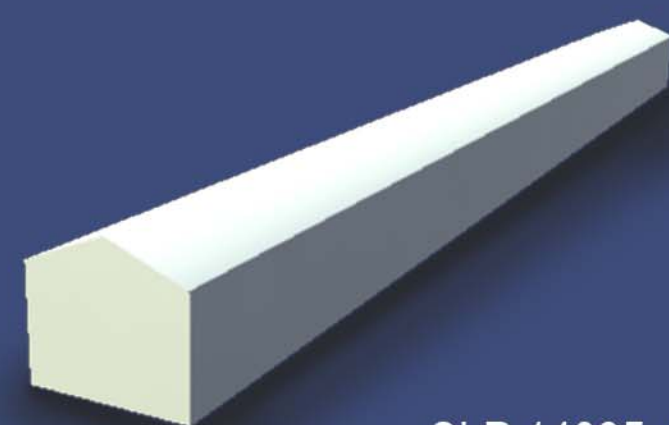
SLP 4880 mq



SLP 2940 mq



SLP 4210 mq



SLP 14035 mq

UFFICI A.S.L.

palazzina 2

da destinare

palazzina 3

EVENTI

palazzina 4

VINO & CAFFE'

palazzina 5

BIRRA

palazzina 6

UFFICI C.N.R.

palazzina 7

AREA DI INTERVENTO

GALLERIA
ex macello



L'area di intervento si configura come parte integrante del **grande isolato** qui rappresentato. A questa scala la proposta progettuale appare il naturale trattamento del fronte strada di questo unico organismo, il cui interno sarebbe interessante trattare a **PARCO URBANO**, concentrando l'edificazione sui bordi, al fine di ricostruire l'isolato, secondo un modello urbanistico contemporaneo e sostenibile, già consolidato nelle città nordeuropee. Il progetto, che recepisce le condizioni proprie del sito, prevede lo studio di un **INTERVENTO SOSTENIBILE** in cui la prossimità di residenze (esistenti nell'intorno), spazi lavorativi (anche introdotti), servizi e luoghi di svago può essere un'occasione per ottimizzare l'uso dello spazio, da associare a un impiego ottimale delle aree a verde e ad un sistema di mobilità efficiente.

AMBITO DI INTERVENTO

scala 1:1000

committente
SO.GE.M.I. FOOD s.r.l.

oggetto
STUDIO DI FATTIBILITA'
aree site in Viale Molise

TAV.
2

Dott. Arch. RAFFAELLA MONDOVI' - Dott. Ing. FRANCO LURASCHI
via De Notaris, 2 - 21040 Venegono Superiore - VARESE - tel. 0331.858619 - fax. 0331.824723 - email: info@luraschifranco.it



Inserimento proposta progettuale:
vista da Viale Molise



Inserimento proposta progettuale:
vista dal parco urbano



Inserimento proposta progettuale:
vista da via Lombroso

UFFICI A.S.I.

palazzina 2

da destinare

palazzina 3

EVENTI

palazzina 4

VINO & CAFFE'

palazzina 5

BIRRA

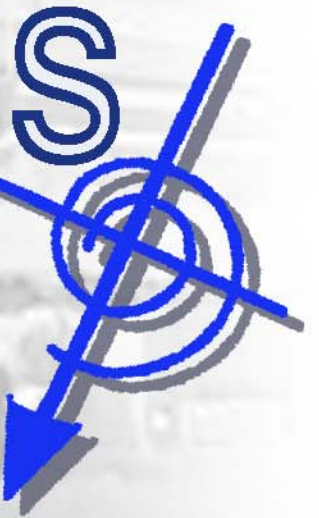
palazzina 6

UFFICI C.N.R.

palazzina 7

AREA DI INTERVENTO

GALLERIA
ex macello



L'intervento pianificato prevede un progetto globale, coerente e sistemico dell'area: il comparto, identificato da una forma a "L", viene trattato come un unico grande organismo, caratterizzato dal recupero dei segni presenti nel territorio, dall'adozione di nuove tipologie architettoniche significative ed uniformi e dall'introduzione di un **TEMA FORTE COME QUELLO DEL GUSTO**, capace di generare un'identità ben definita, grazie alle funzioni articolate di aggregazione, commercio e servizi, come centralità del disegno urbano e dei flussi della mobilità. Con la volontà di creare una dimensione urbana a scala umana, vivace e sicura, il progetto si struttura nella creazione di 'MICROCOSMI', spazi diversificati e di dimensioni contenute, che offrono occasioni differenti durante l'intero arco della giornata e della settimana per una fruizione articolata e ricca.

INSERIMENTO PROGETTO

scala 1:1000

committente
SO.GE.M.I. FOOD s.r.l.

oggetto
STUDIO DI FATTIBILITA'
aree site in Viale Molise

TAV.
3

Dott. Arch. RAFFAELLA MONDOVI' - Dott. Ing. FRANCO LURASCHI
via De Notaris, 2 - 21040 Venegono Superiore - VARESE - tel. 0331.858619 - fax. 0331.824723 - email: info@luraschifranco.it



Vista generale intervento

UFFICI A.S.L.

palazzina

da destinare

palazzina

EVENTI

palazzina

VINO & CAFFE'

palazzina 5

BIRRA

palazzina

UFFICI C.N.R.

palazzina

AREA DI INTERVENTO

PARCO URBANO

GALLERIA
ex macello

SLP residua
102 000,00 mq ca

L'ambito di intervento si configura come parte integrante del grande isolato evidenziato nell'elaborato grafico TAV. n. 2. A questa scala l'intervento sembra il naturale trattamento del fronte strada di questo unico organismo, il cui interno sarebbe interessante trattare a PARCO URBANO, spostando l'edificazione ai bordi, al fine di ricostruire l'isolato, secondo un modello urbanistico contemporaneo e sostenibile, già consolidato nelle città nordeuropee.

Per il calcolo delle volumetrie è stato rispettato l'indice 1mq/mq come da PGT per gli ambiti di trasformazione, detraendo le superfici già utilizzate nell'area di intervento.

IPOTESI VOLUMETRICA A.T.U. DA PGT

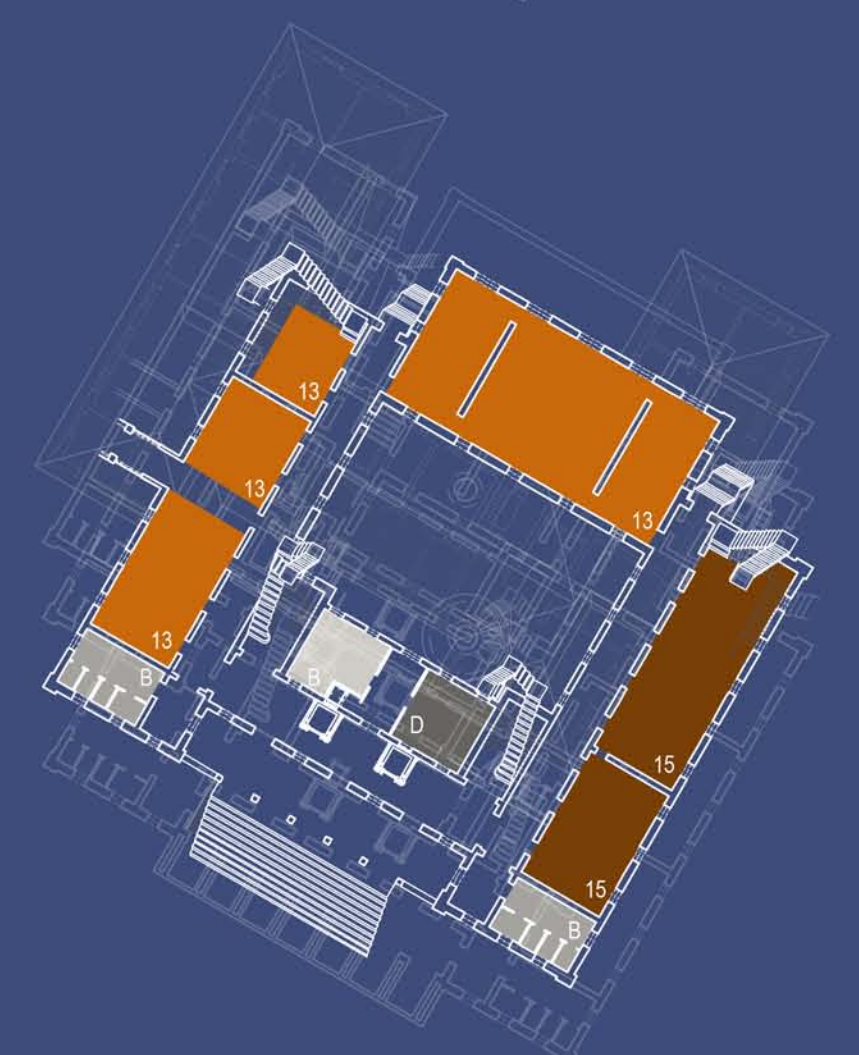
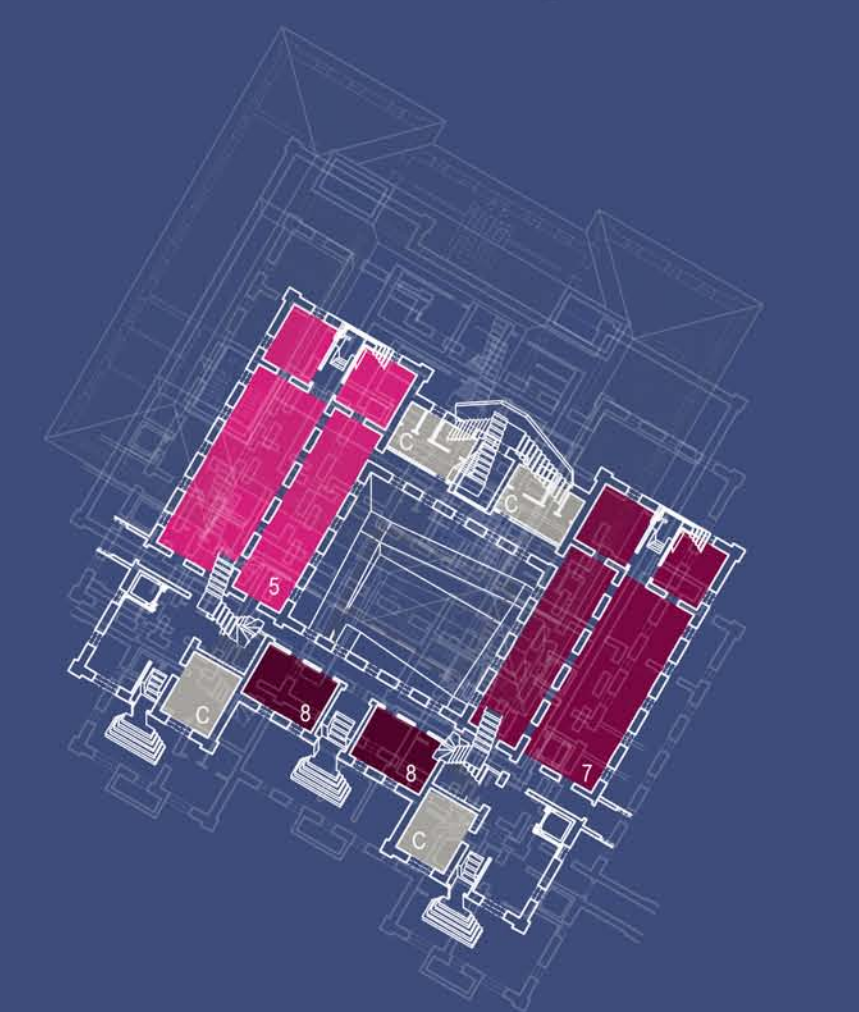
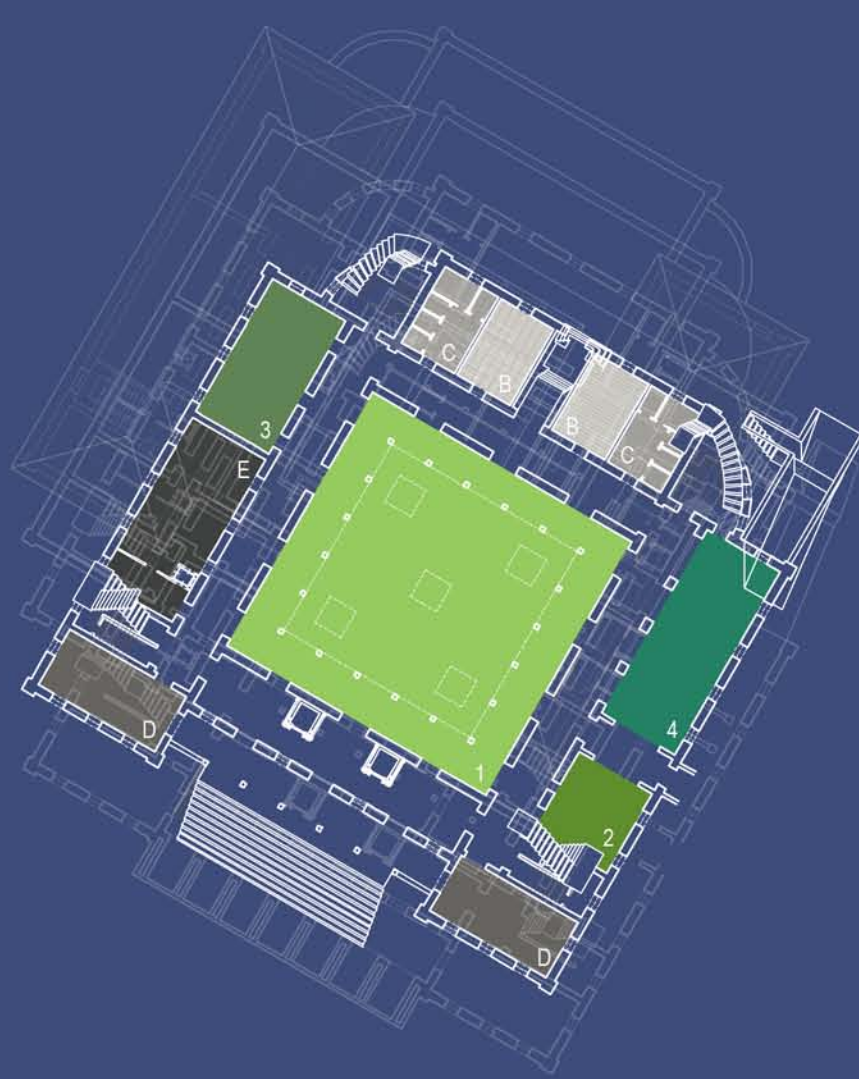
scala 1:1000

committente
SO.GE.M.I. FOOD s.r.l.

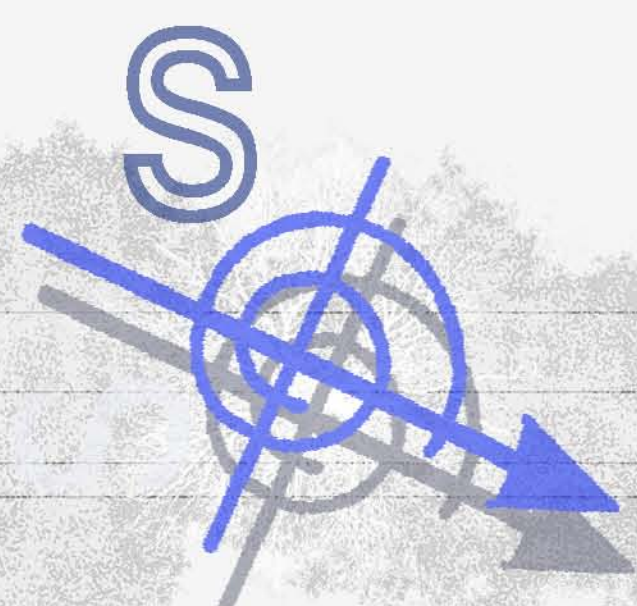
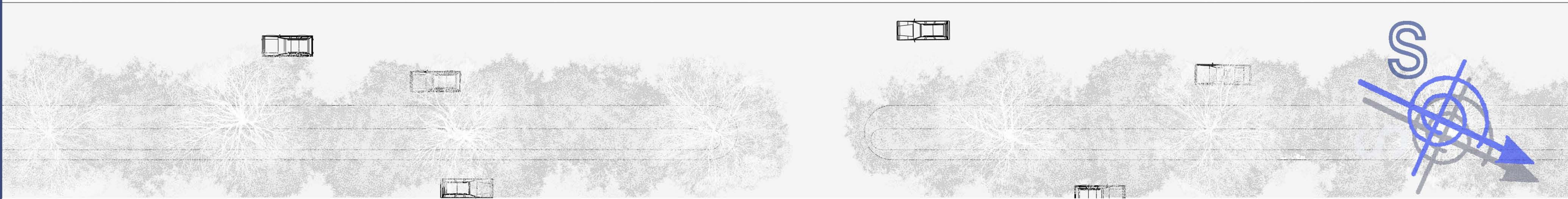
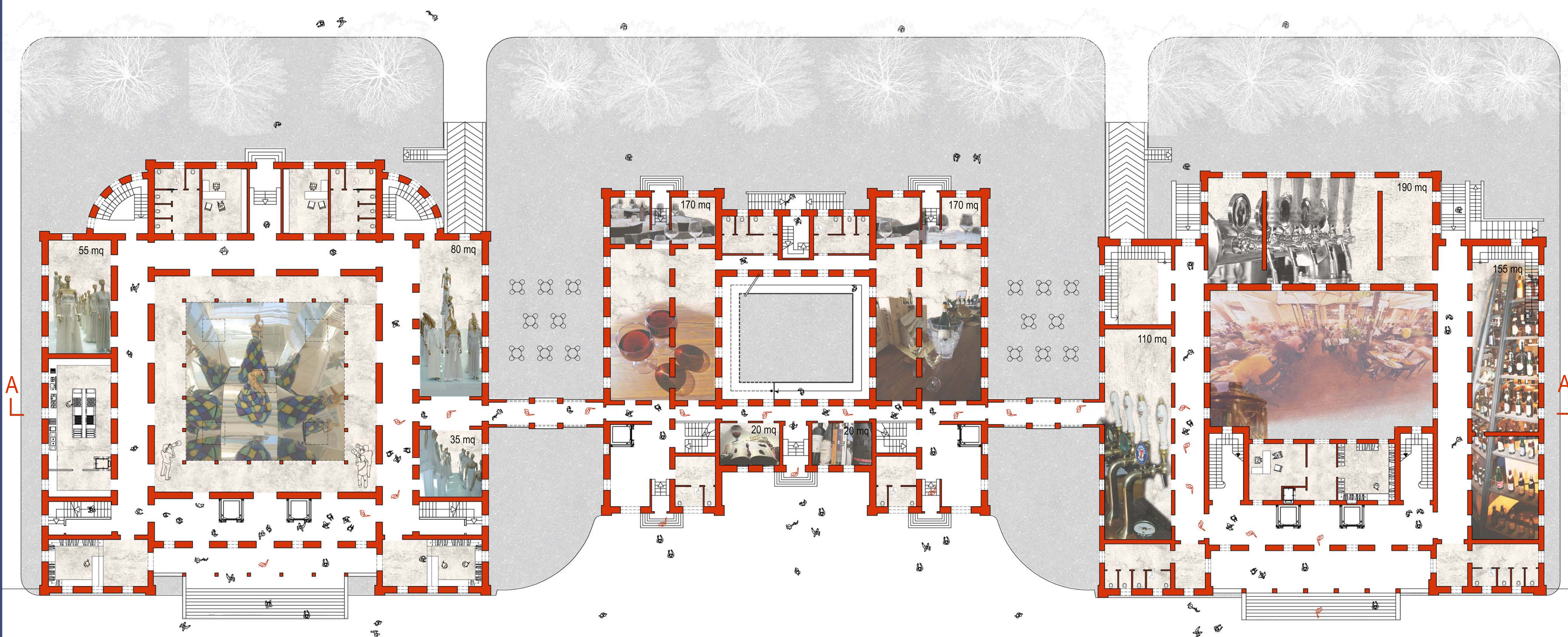
oggetto
STUDIO DI FATTIBILITA'
aree site in Viale Molise

Dott. Arch. RAFFAELLA MONDOVI' - Dott. Ing. FRANCO LURASCHI
via De Notaris, 2 - 21040 Venegono Superiore - VARESE - tel. 0331.858619 - fax. 0331.824723 - email: info@luraschifranco.it

TAV.
3
bis



- 1. piazza degli eventi
- 2. spazi multifunzione - S
- 3. spazi multifunzione - M
- 4. spazi multifunzione - L
- 5. wine
- 6. wine & food
- 7. vendita
- 8. libreria
- 9. galleria degli aromi
- 10. degustazione
- 11. vendita
- 12. libreria
- 13. degustazione
- 14. ristorante
- 15. vendita
- 16. produzione
- A. magazzini
- B. uffici
- C. servizi
- D. guardaroba
- E. cucina

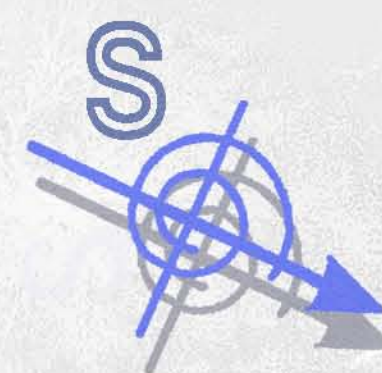
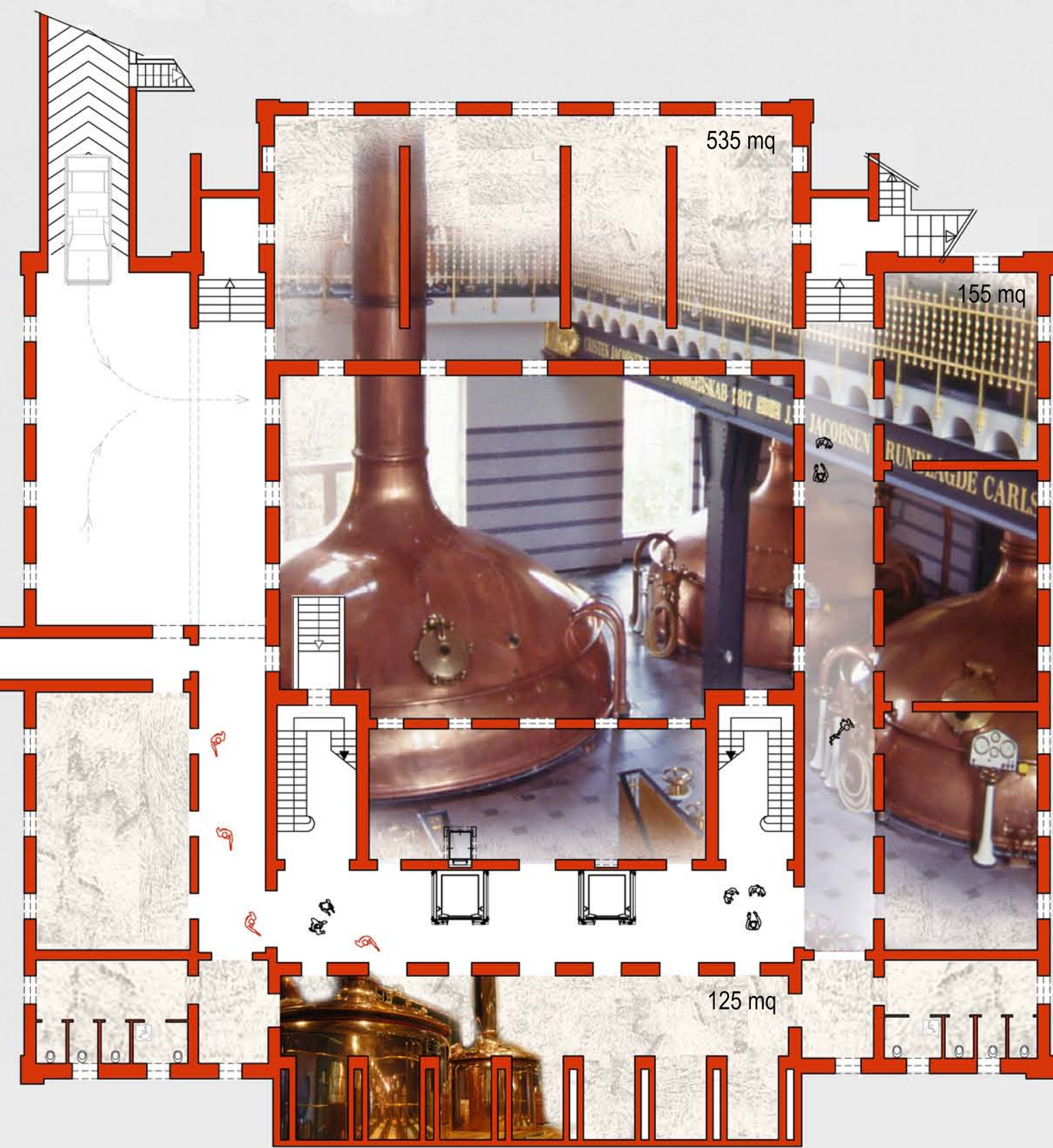
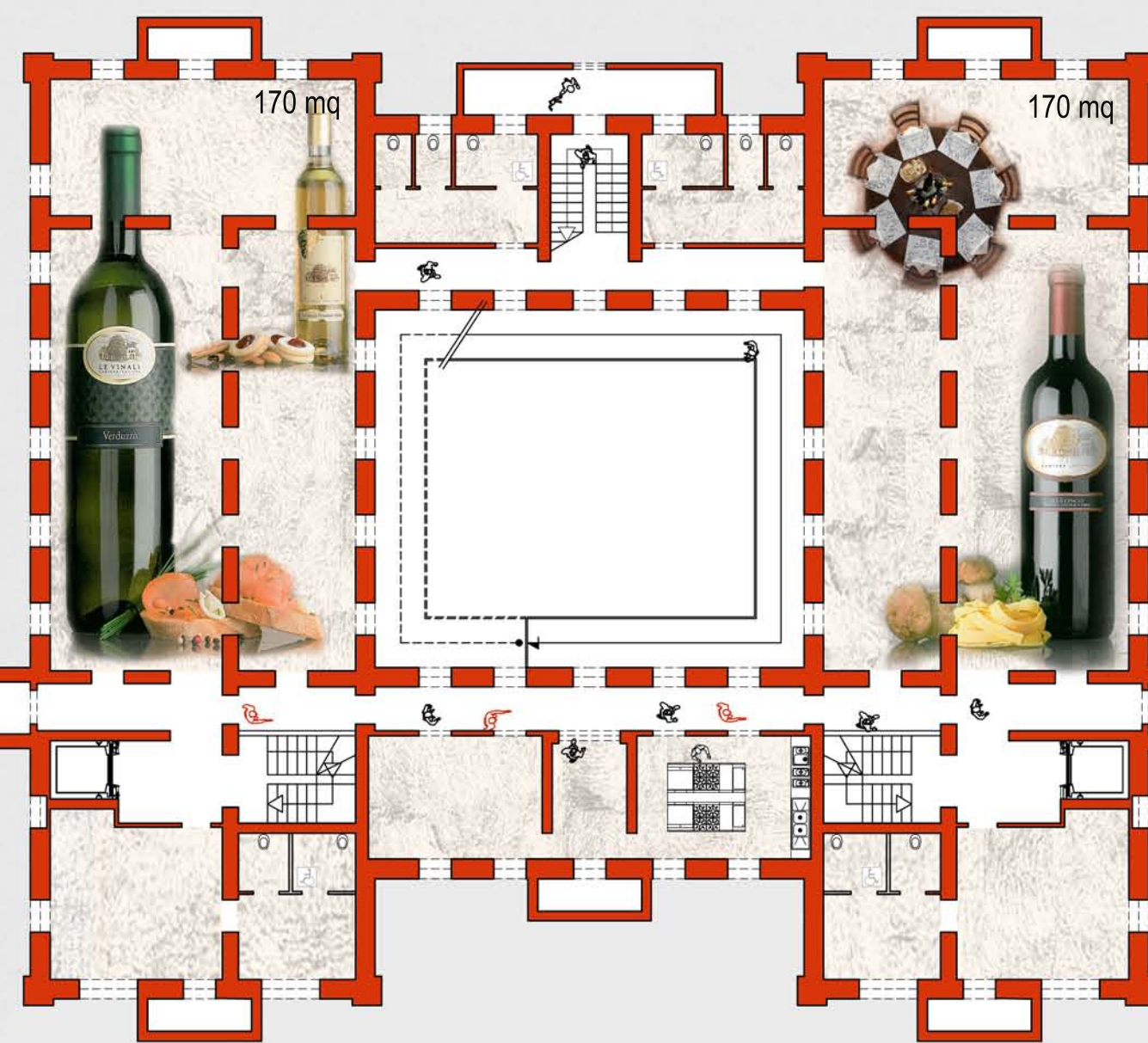
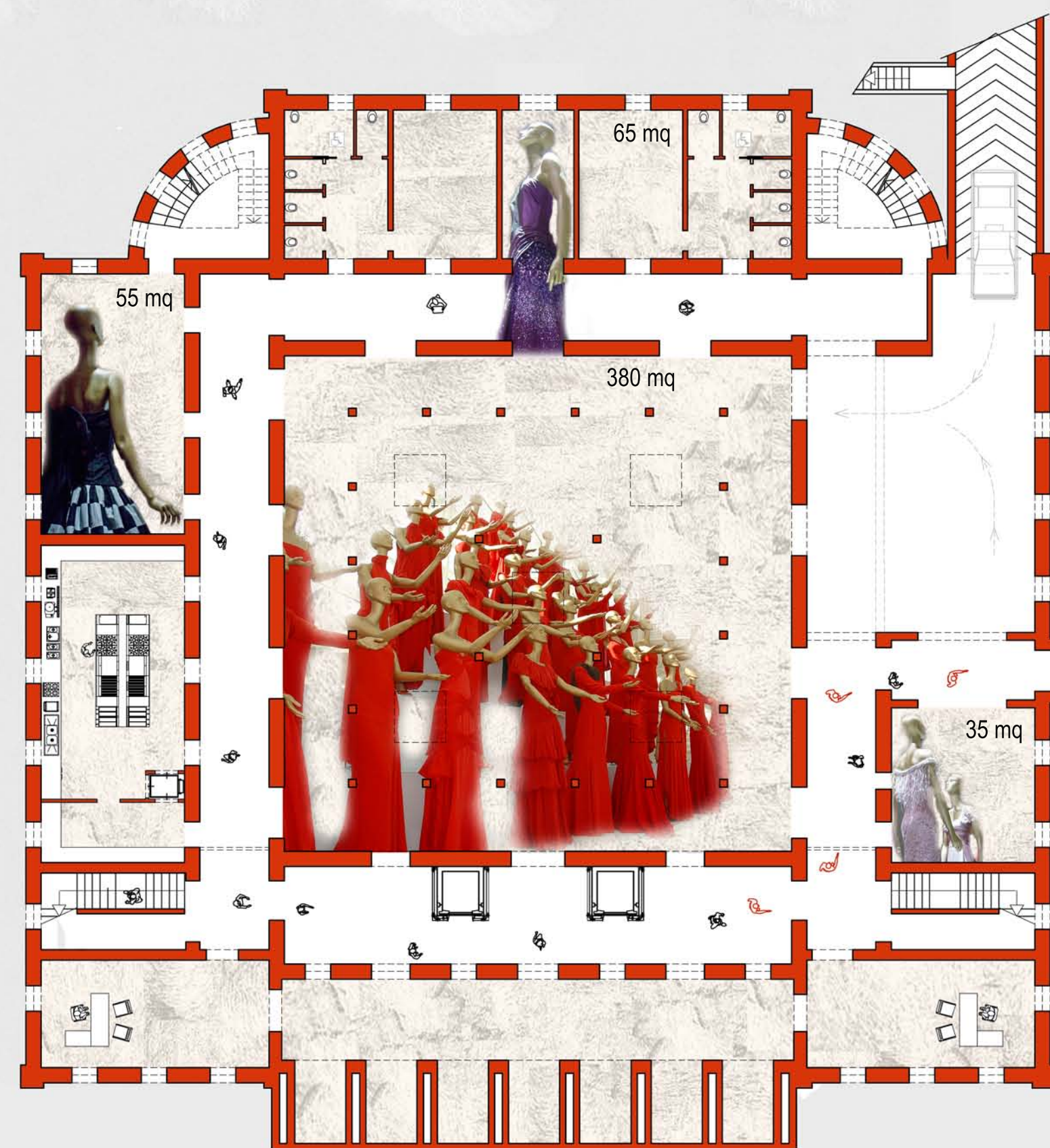
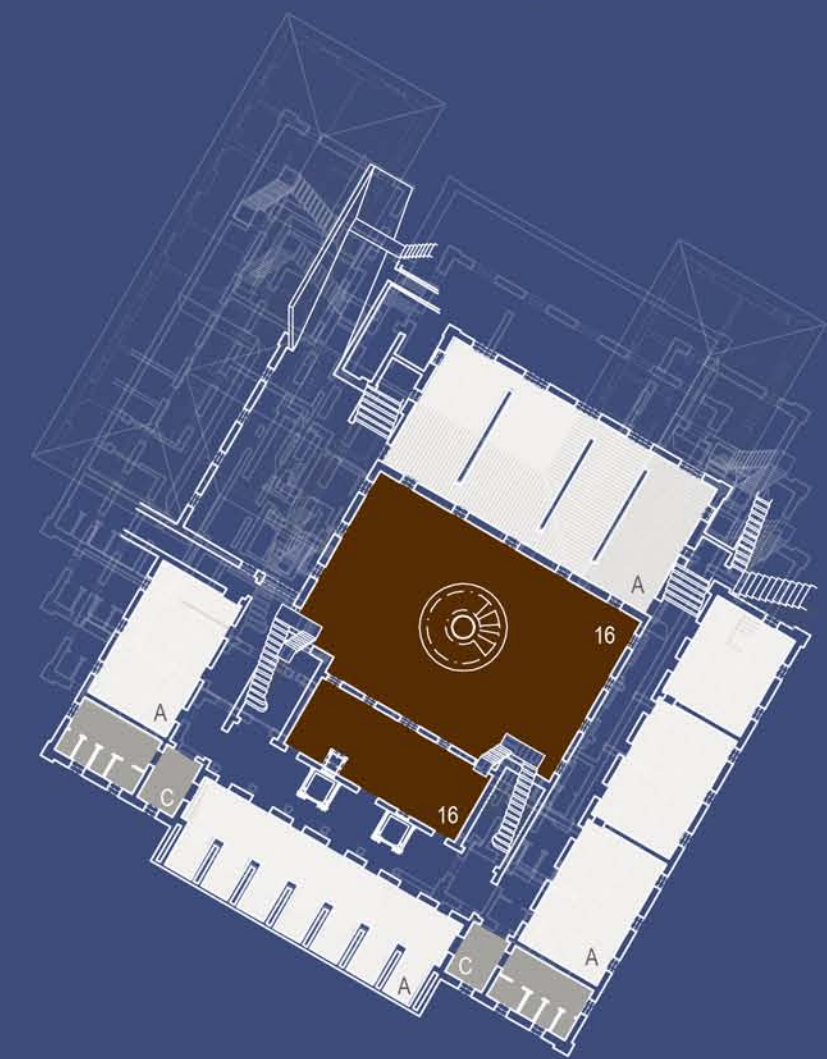
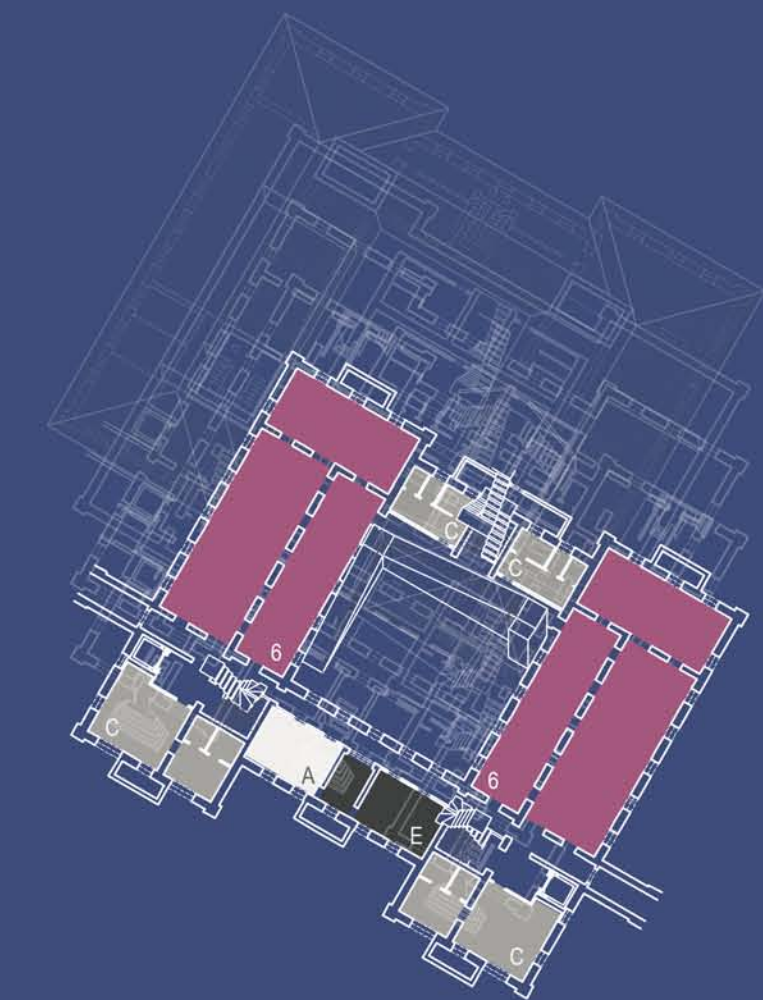
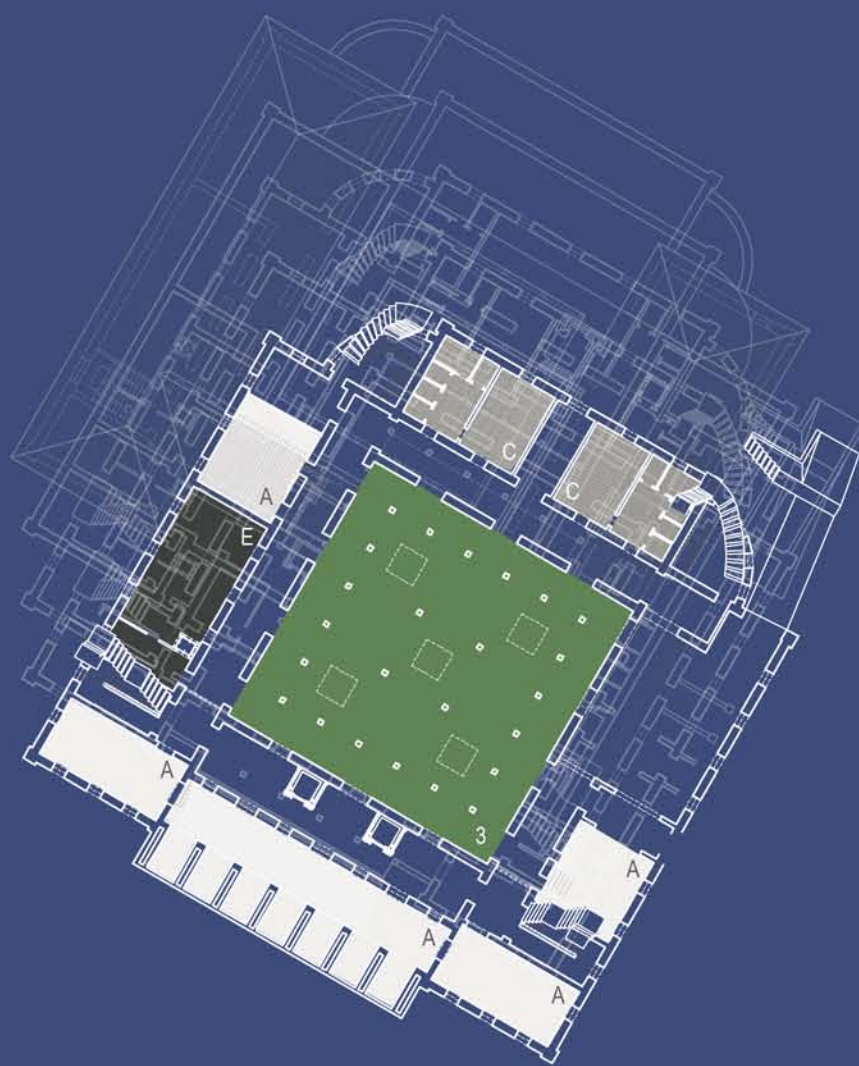


PALAZZINE 4 - 5 - 6
PIANTE PIANO TERRA E SEZIONE
scala 1:500 / 200

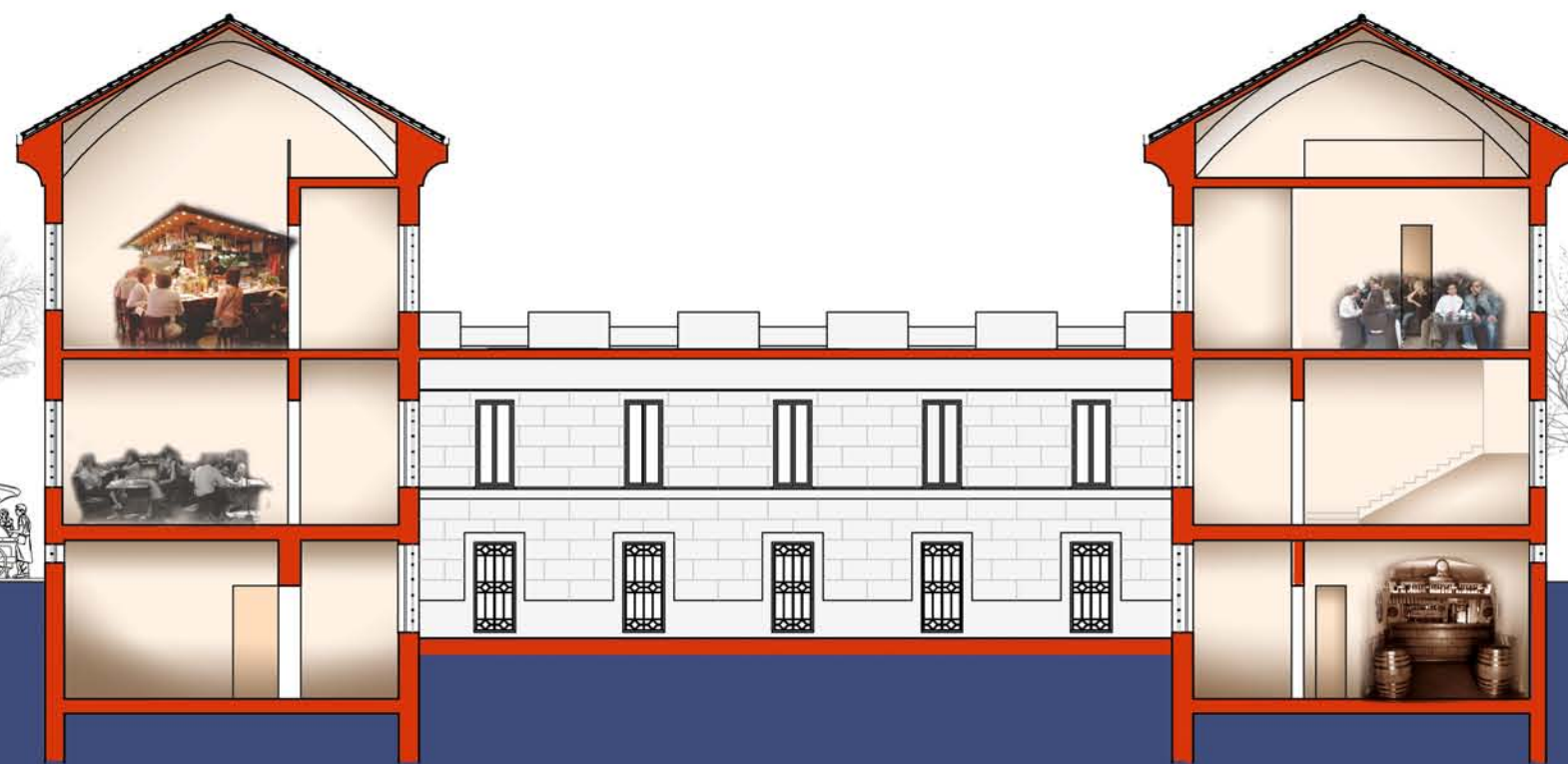
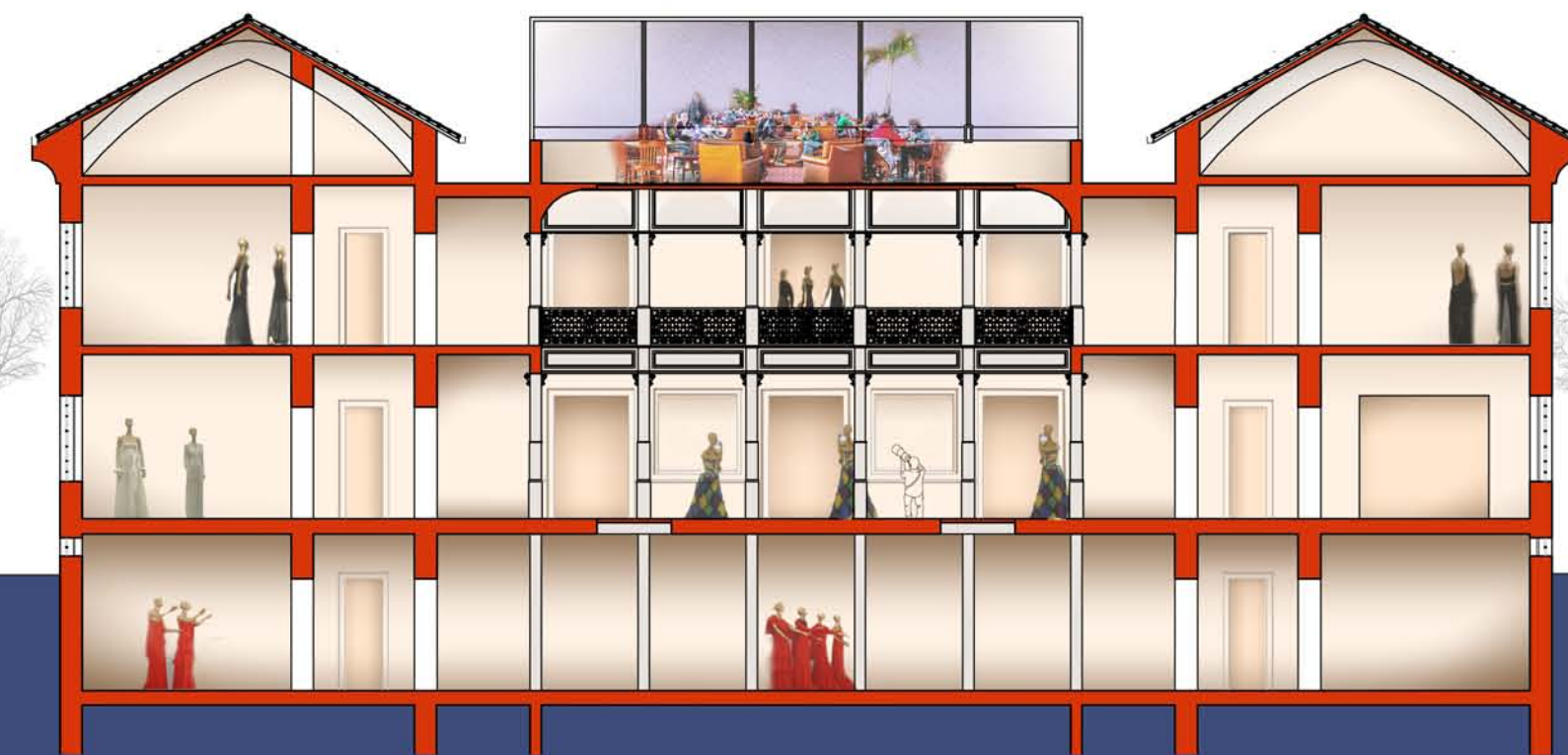
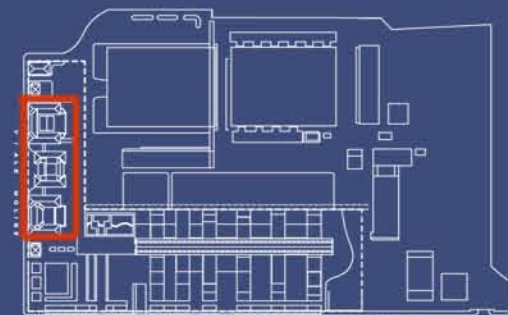
committente
SO.GE.M.I. FOOD s.r.l.

oggetto
STUDIO DI FATTIBILITA'
aree site in Viale Molise

TAV.
4



- 1. piazza degli eventi
- 2. spazi multifunzione - S
- 3. spazi multifunzione - M
- 4. spazi multifunzione - L
- 5. wine
- 6. wine & food
- 7. vendita
- 8. libreria
- 9. galleria degli aromi
- 10. degustazione
- 11. vendita
- 12. libreria
- 13. degustazione
- 14. ristorante
- 15. vendita
- 16. produzione
- A. magazzini
- B. uffici
- C. servizi
- D. guardaroba
- E. cucina



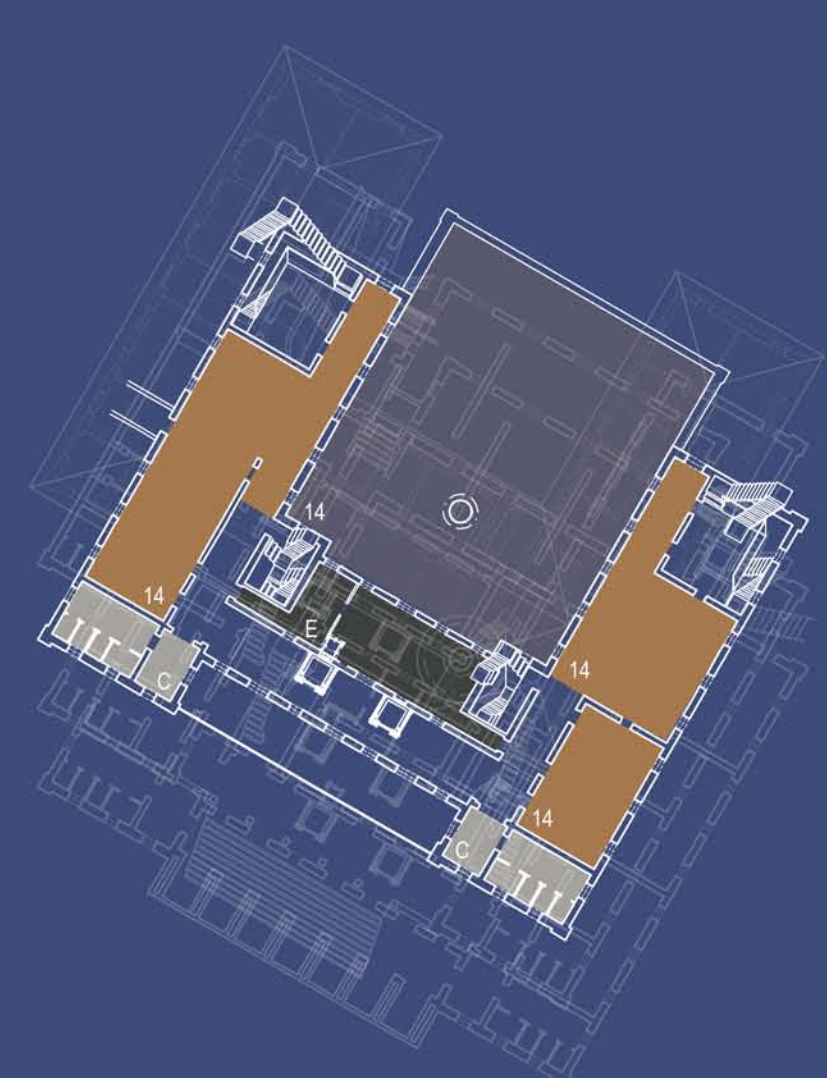
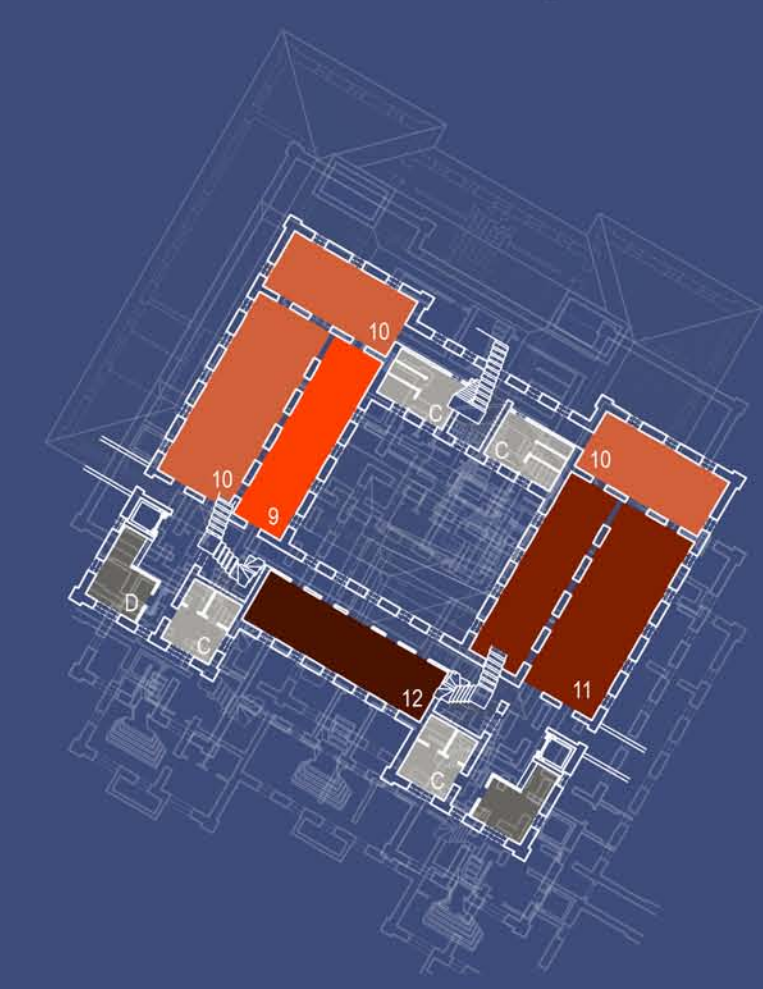
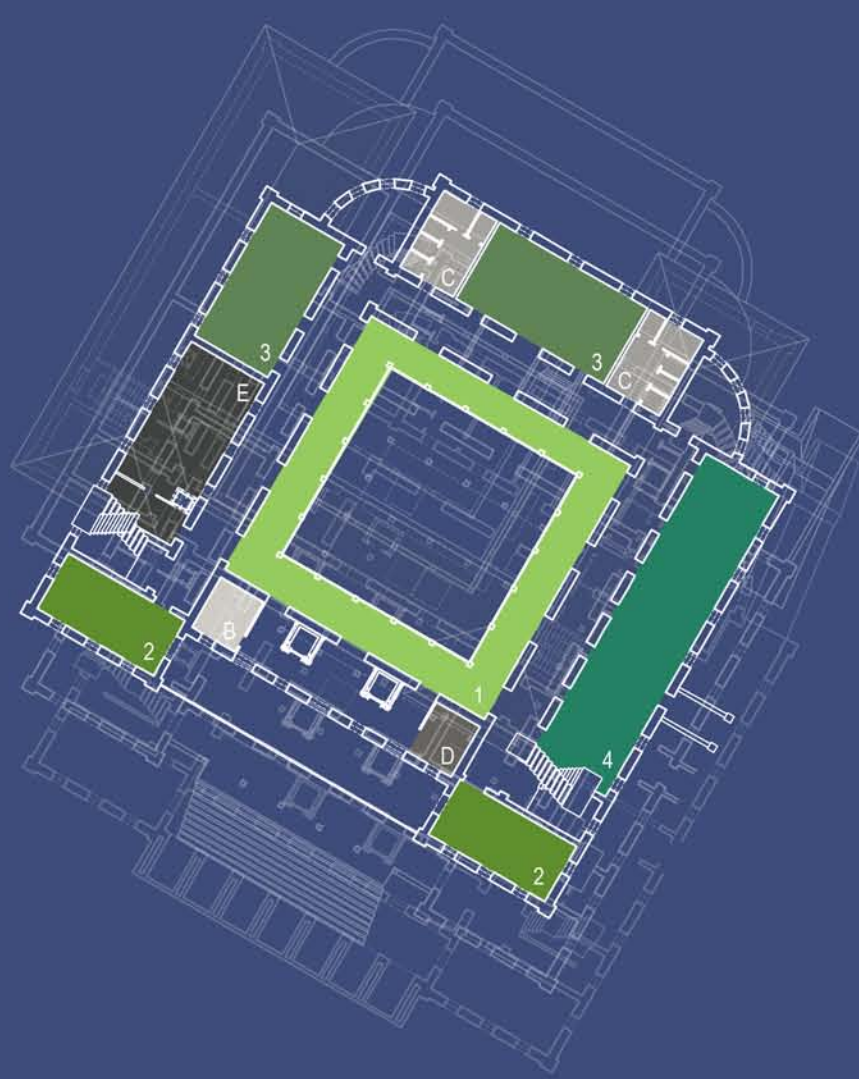
PALAZZINE 4 - 5 - 6
PIANTE PIANO INTERRATO E SEZIONE
 scala 1:500 / 200

committente
 SO.GE.M.I. FOOD s.r.l.

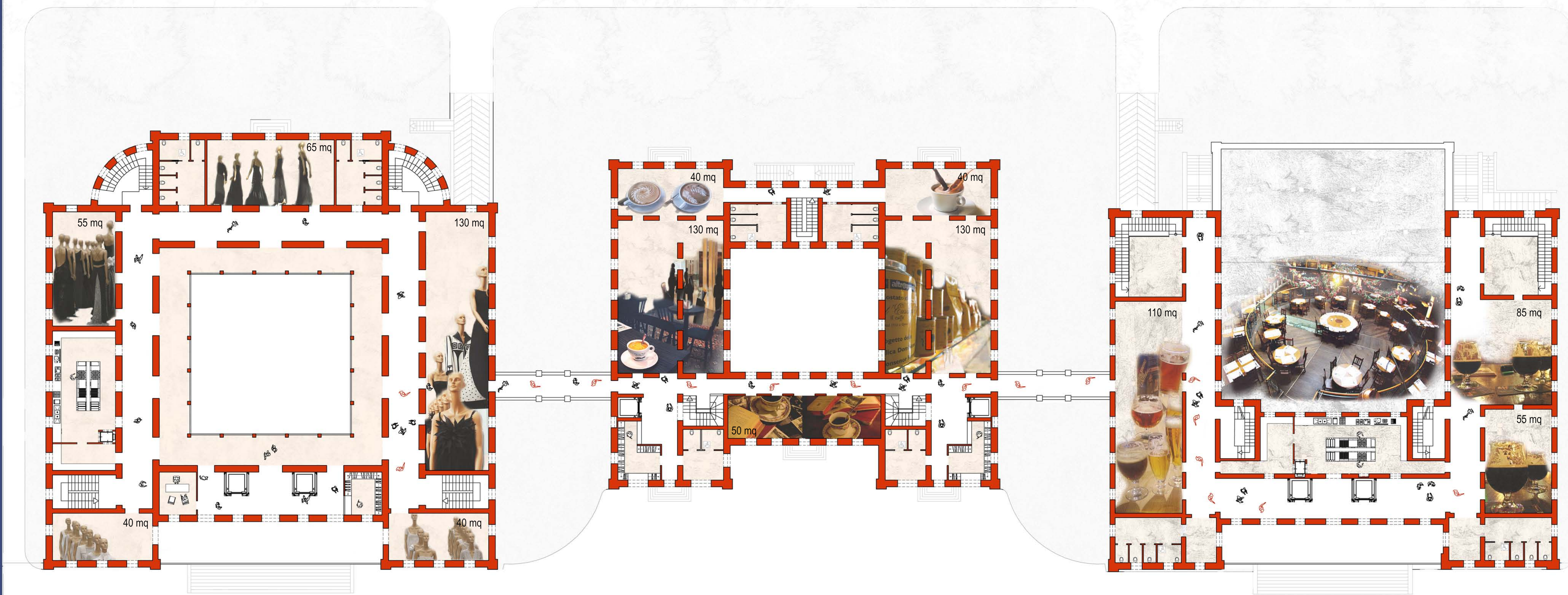
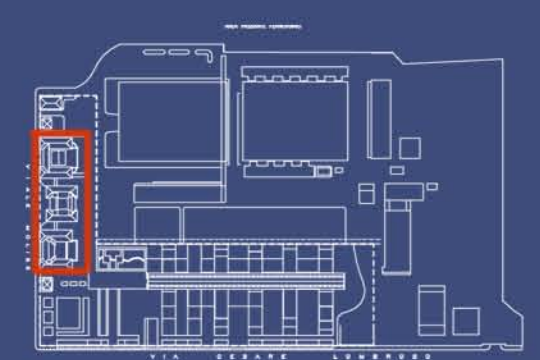
oggetto
 STUDIO DI FATTIBILITA'
 aree site in Viale Molise

Dott. Arch. RAFFAELLA MONDOVI' - Dott. Ing. FRANCO LURASCHI
 via De Notaris, 2 - 21040 Venegono Superiore - VARESE - tel. 0331.858619 - fax. 0331.824723 - email: info@luraschifranco.it

TAV.
5



- 1. piazza degli eventi
- 2. spazi multifunzione - S
- 3. spazi multifunzione - M
- 4. spazi multifunzione - L
- 5. wine
- 6. wine & food
- 7. vendita
- 8. libreria
- 9. galleria degli aromi
- 10. degustazione
- 11. vendita
- 12. libreria
- 13. degustazione
- 14. ristorante
- 15. vendita
- 16. produzione
- A. magazzini
- B. uffici
- C. servizi
- D. guardaroba
- E. cucina



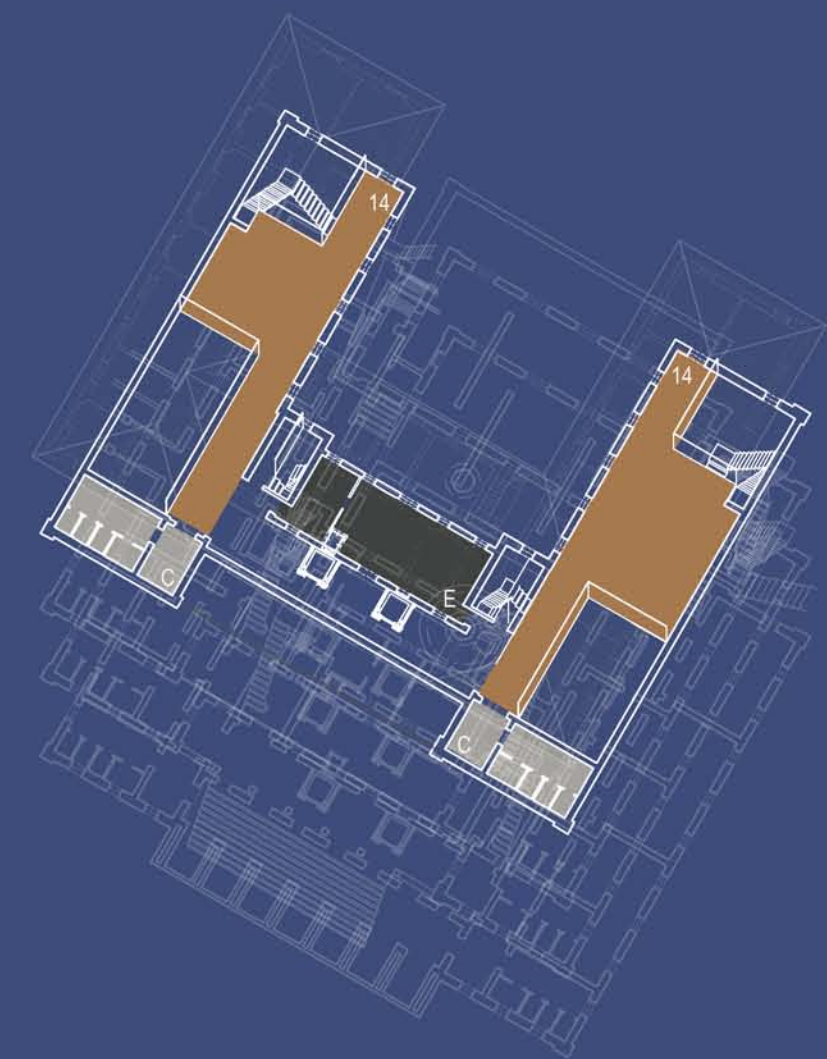
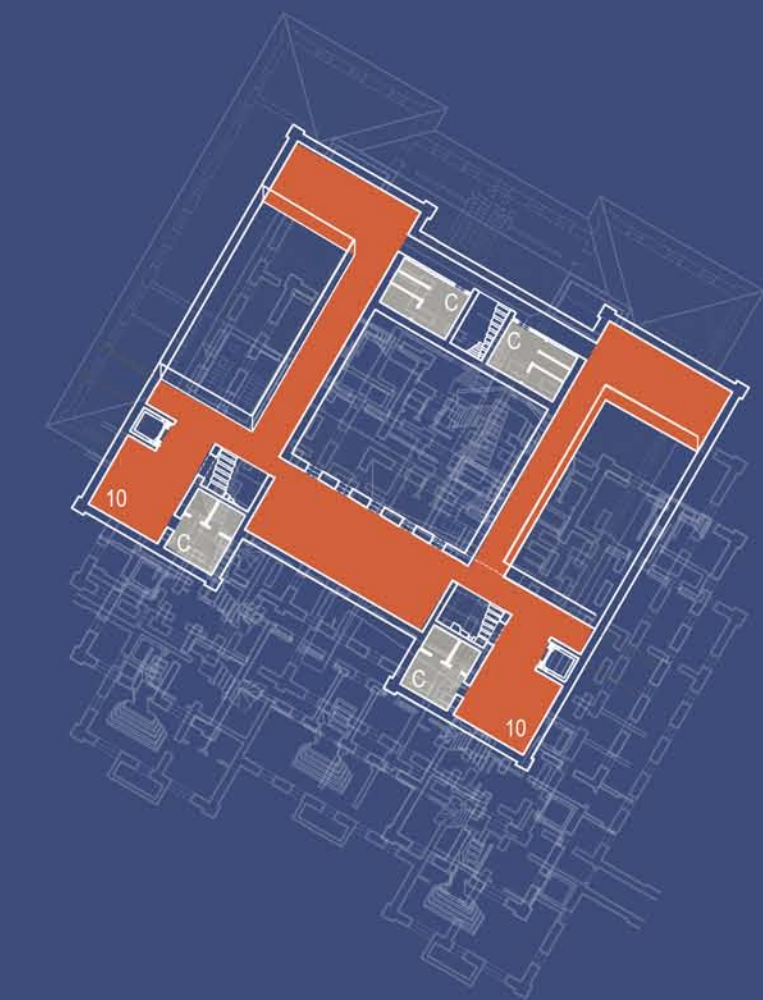
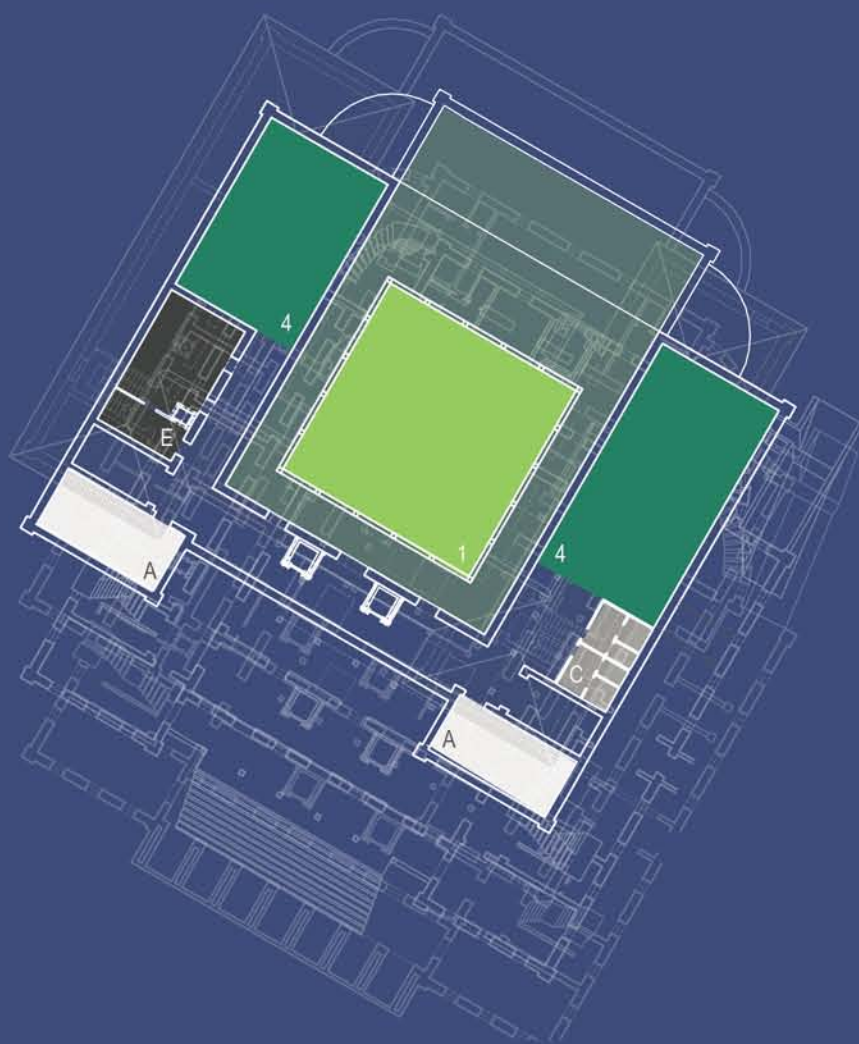
PALAZZINE 4 - 5 - 6
PIANTE PIANO PRIMO E PROSPETTO OVEST
scala 1:500 / 200

committente
SO.GE.M.I. FOOD s.r.l.

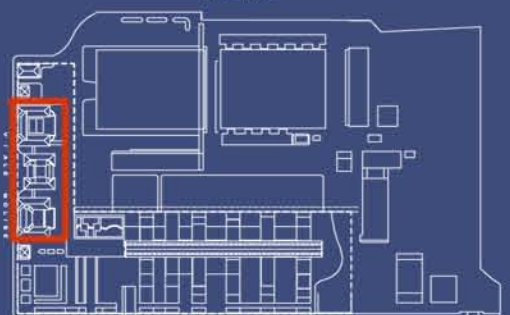
oggetto
STUDIO DI FATTIBILITA'
aree site in Viale Molise

TAV.
6

Dott. Arch. RAFFAELLA MONDOVI' - Dott. Ing. FRANCO LURASCHI
via De Notaris, 2 - 21040 Venegono Superiore - VARESE - tel. 0331.858619 - fax. 0331.824723 - email: info@luraschifranco.it



- | | |
|----------------------------|------------------|
| 1. piazza degli eventi | 13. degustazione |
| 2. spazi multifunzione - S | 14. ristorante |
| 3. spazi multifunzione - M | 15. vendita |
| 4. spazi multifunzione - L | 16. produzione |
| 5. wine | A. magazzini |
| 6. wine & food | B. uffici |
| 7. vendita | C. servizi |
| 8. libreria | D. guardaroba |
| 9. galleria degli aromi | E. cucina |
| 10. degustazione | |
| 11. vendita | |
| 12. libreria | |



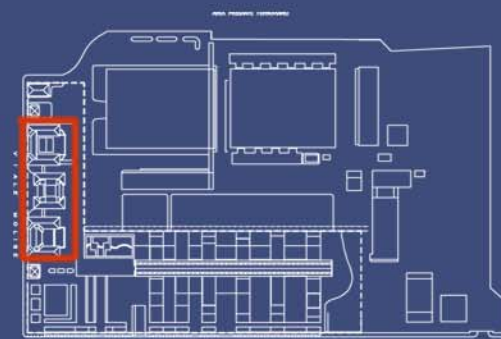
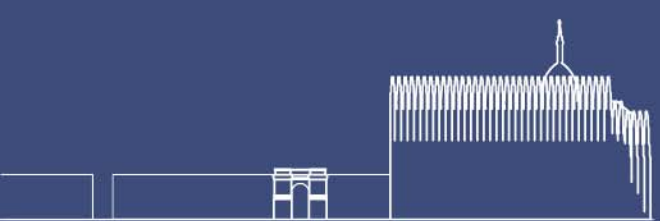
PALAZZINE 4 - 5 - 6
PIANTE PIANO SOTTOTETTO E PROSPETTO EST
scala 1:500 / 200

committente
SO.GE.M.I. FOOD s.r.l.

oggetto
STUDIO DI FATTIBILITA'
aree site in Viale Molise

TAV.
7

Dott. Arch. RAFFAELLA MONDOVI' - Dott. Ing. FRANCO LURASCHI
via De Notaris, 2 - 21040 Venegono Superiore - VARESE - tel. 0331.858619 - fax. 0331.824723 - email: info@luraschifranco.it



PALAZZINE 4 - 5 - 6

committente
SO.GE.M.I. FOOD s.r.l.

oggetto
STUDIO DI FATTIBILITA'
aree site in Viale Molise

TAV.
8

Dott. Arch. RAFFAELLA MONDOVI' - Dott. Ing. FRANCO LURASCHI
via De Notaris, 2 - 21040 Venegono Superiore - VARESE - tel. 0331.858619 - fax. 0331.824723 - email: info@luraschifranco.it



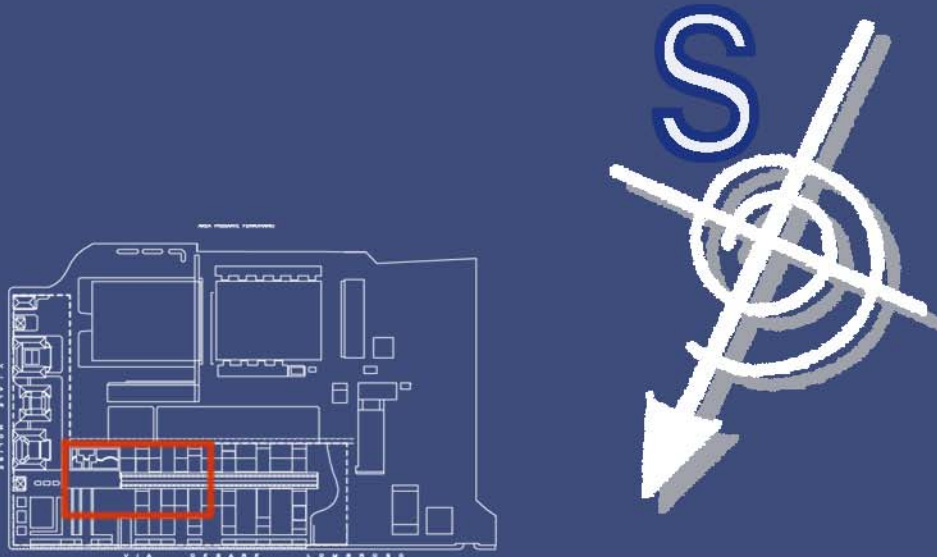
La Galleria: fulcro dello spazio pubblico



La Galleria: qualità degli spazi interni



La Piazza: snodo tra la Galleria e le Palazzine



GALLERIA
PIANTA PIANO TERRA E PROSPETTO NORD
scala 1:200

committente
SO.GE.M.I. FOOD s.r.l.
oggetto
STUDIO DI FATTIBILITA'
aree site in Viale Molise

Dott. Arch. RAFFAELLA MONDOVI' - Dott. Ing. FRANCO LURASCHI
via De Notaris, 2 - 21040 Venegono Superiore - VARESE - tel. 0331.858619 - fax. 0331.824723 - email: info@luraschifranco.it



Le Piazze ipogee: articolazione dello spazio pubblico



Le Stanze a cielo aperto: articolazione dello spazio pubblico



GALLERIA
PIANTA PIANO TERRA E PROSPETTO NORD
scala 1:200

committente
SO.GE.M.I. FOOD s.r.l.

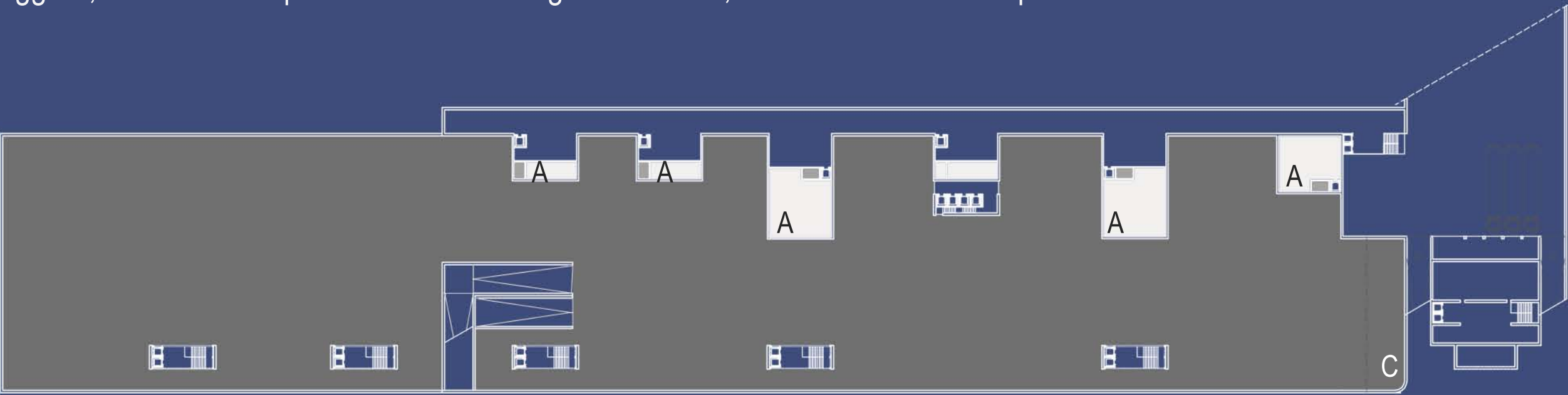
oggetto
STUDIO DI FATTIBILITA'
aree site in Viale Molise

Dott. Arch. RAFFAELLA MONDOVI' - Dott. Ing. FRANCO LURASCHI
via De Notaris, 2 - 21040 Venegono Superiore - VARESE - tel. 0331.858619 - fax. 0331.824723 - email: info@luraschifranco.it

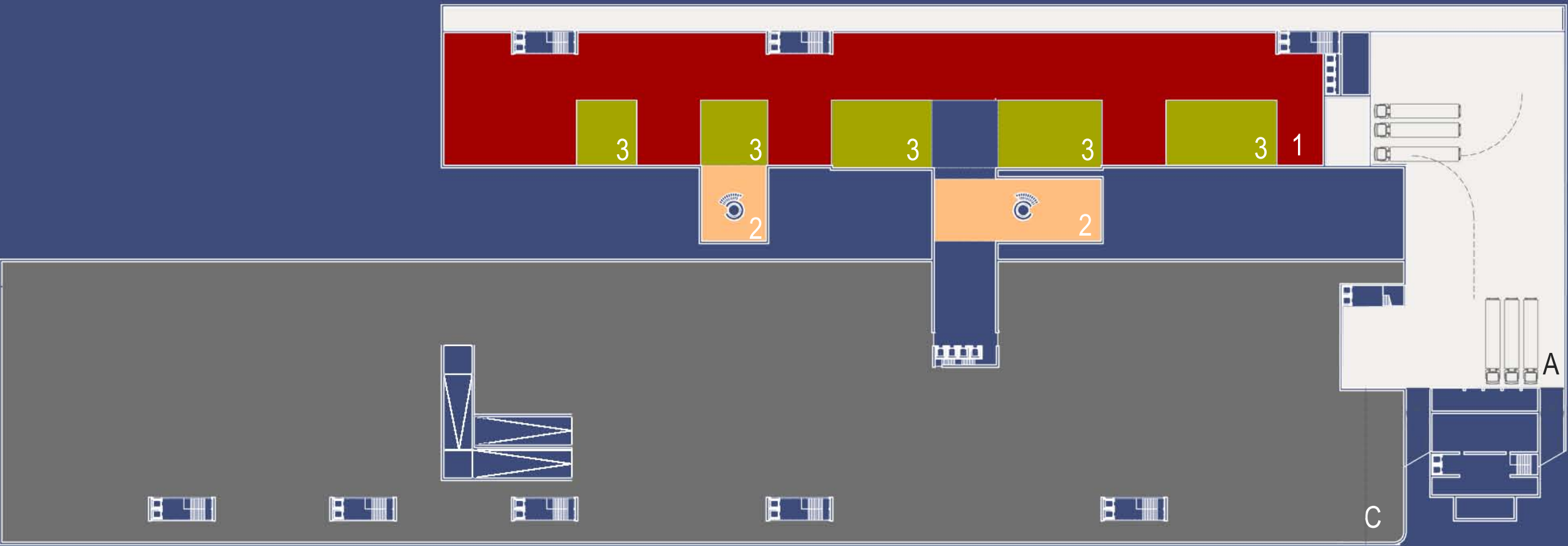
TAV.

10

Il complesso sistema commerciale si struttura a partire da una forte componente tecnologica in relazione agli impianti e alla logistica (si veda apposito schema funzionale – tav. 11). Il sistema edificio-impianto è pensato per conferire un elevato comfort ambientale a fronte di un consumo energetico contenuto. Allo stesso tempo, la logistica viene gestita in modo da minimizzare i percorsi dei consistenti mezzi di trasporto, attraverso delle linee di distribuzione interne leggere, alimentate in parte da fonti di energia rinnovabili, trasformate e rese disponibili dall'edificio stesso.



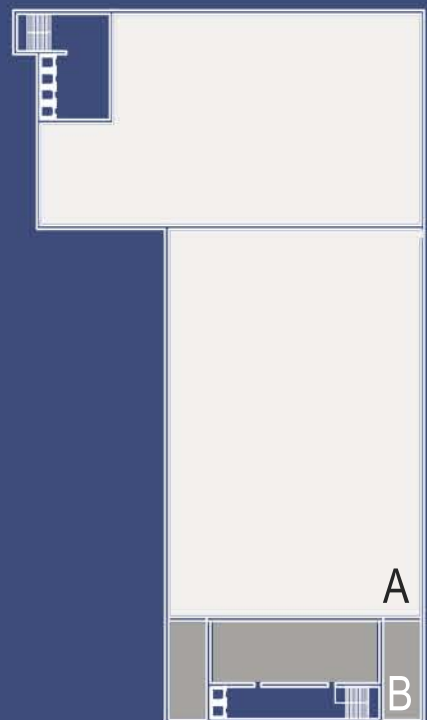
PIANO a quota - 3.50 m



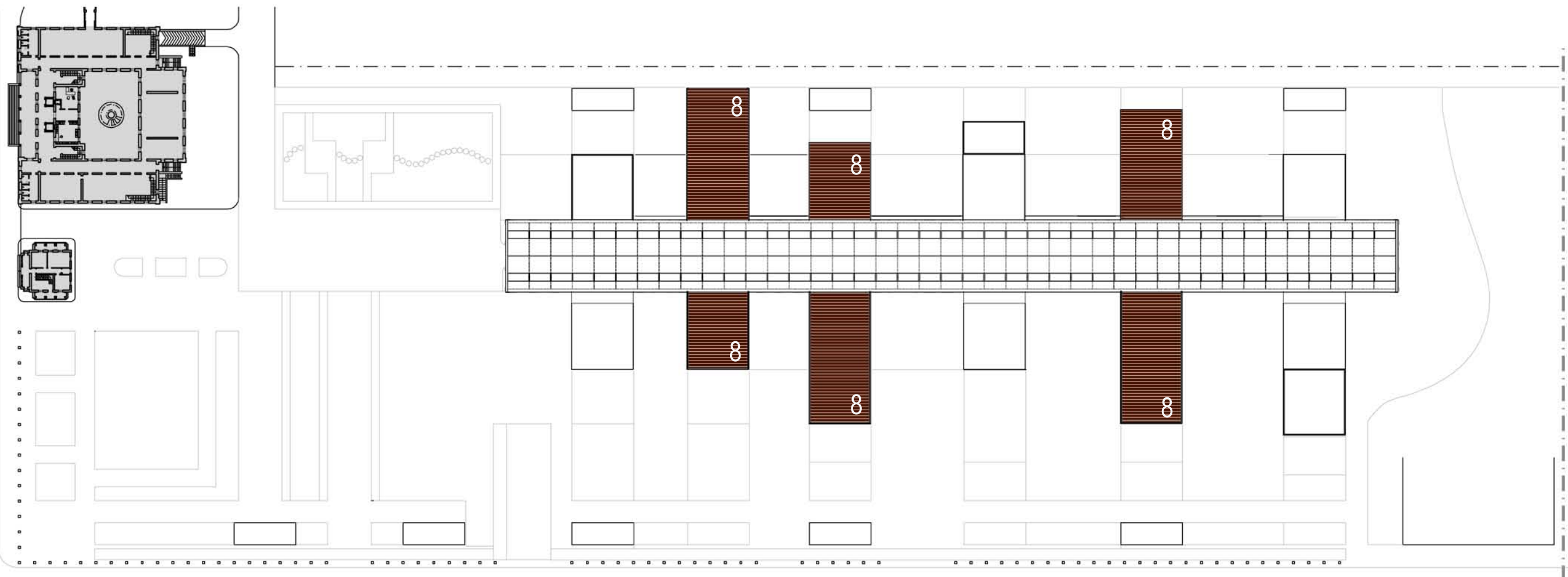
PIANO a quota -6.00 m = PIANO a quota -8.50 m

- 1. GDO
- 2. food court
- 3. cortili a quota -6.00 m
- 4. galleria
- 5. commercio/degustazione
- 6. corti aperte quota 0.00 m
- 7. aule di formazione
- 8. terrazze

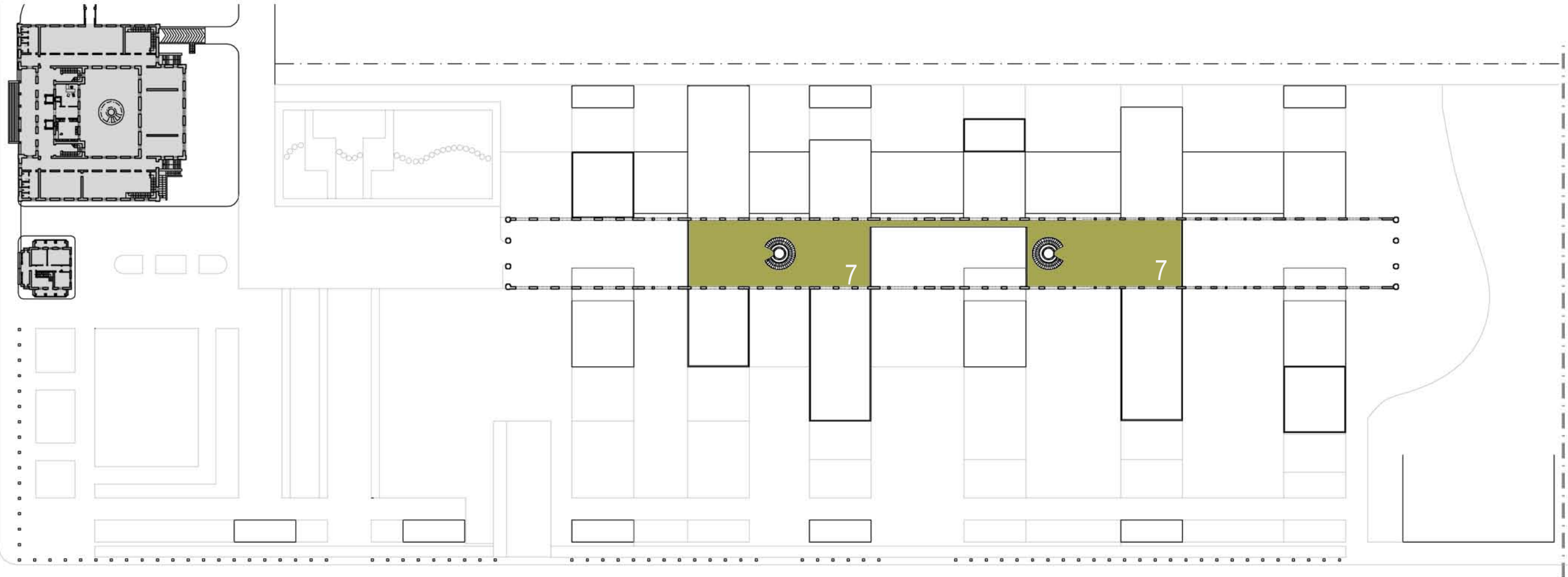
- A. magazzini
- B. servizi
- C. parcheggi



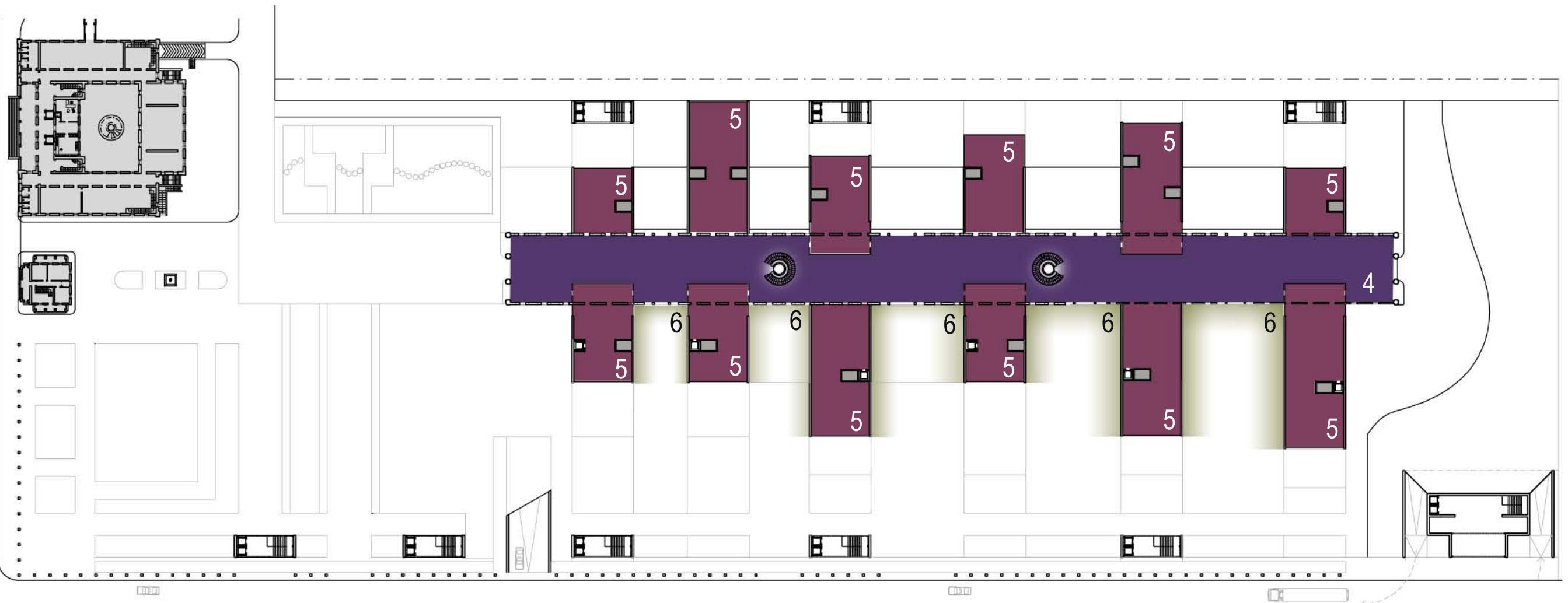
PIANO a quota - 8.50 m



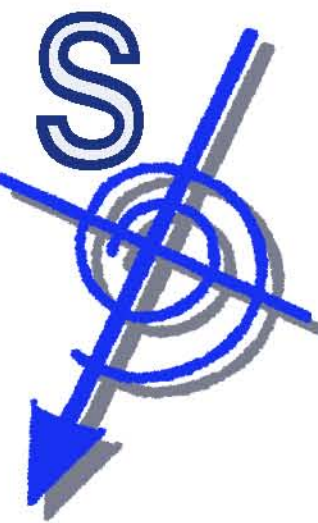
PIANO COPERTURA



PIANO PRIMO a quota +7.00 m



PIANO TERRA a quota 0.00 m



GALLERIA
SCHEMI FUNZIONALI
scala 1:1000

committente
SO.GE.M.I. FOOD s.r.l.

oggetto
STUDIO DI FATTIBILITA'
aree site in Viale Molise

TAV.
11

Dott. Arch. RAFFAELLA MONDOVI' - Dott. Ing. FRANCO LURASCHI
via De Notaris, 2 - 21040 Venegono Superiore - VARESE - tel. 0331.858619 - fax. 0331.824723 - email: info@luraschifranco.it



GALLERIA

committente
SO.GE.M.I. FOOD s.r.l.

oggetto
STUDIO DI FATTIBILITA'
aree site in Viale Molise

TAV.
12

Dott. Arch. RAFFAELLA MONDOVI* - Dott. Ing. FRANCO LURASCHI
via De Notaris, 2 - 21040 Venegono Superiore - VARESE - tel. 0331.858619 - fax. 0331.824723 - email: info@luraschifranco.it



DUOMO

SAN BABILA

ROTONDA DELLA BESANA

PIAZZALE
LIBIA

LARGO MARINAI
D'ITALIA

PIAZZALE F.
MARTINI

CITTA' DEL GUSTO

BEIC - Biblioteca Europea
di Informazione e Cultura

RELAZIONE TECNICA

committente SO.GE.MI. s.r.l.

STUDIO DI FATTIBILITA'
aree site in via Molise

DOC. A

via De Notaris, 2 - 21040 Venegono Superiore - VARESE - tel. 0331.858619 - fax. 0331.824723 - email: info@luraschifranco.it

Dott. Ing. Franco Luraschi - Dott. Arch. Raffaella Mondovi

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di studio è situata lungo Viale Molise e via Lombroso e risulta individuata al Catasto terreni del Comune Censuario di Milano, Foglio 484, ai mappali n. 22,23,54,87,104, 105, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, porzione dei mappali n. 25, 55, 56, 57, 58, 59, 88, 89, 90, 142. L'ambito di intervento, di circa 44.700 mq, si trova oltre la cerchia dei viali esterni. L'intera zona è attualmente da considerare **pericentrale** in virtù di un diretto collegamento con il centro città, dovuto ai mezzi di trasporto pubblici urbani. La presenza del **passante ferroviario**, con fermata Porta Vittoria, le attribuisce un interesse che supera la dimensione cittadina.

Il contesto urbano è caratterizzato da una edificazione diffusa di dimensioni e tipologie estremamente eterogenee, che accosta edifici residenziali, di varia altezza, ad edifici artigianali e terziari. L'edificazione è prevalentemente disposta lungo i margini degli isolati in modo continuo, determinando la cortina stradale e il mantenimento dell'immagine degli isolati stessi. In ogni caso, l'isolato va considerato come il pieno di una struttura complessa fatta di pieni e vuoti che mantengono identica importanza nell'organismo urbano.

Gli spazi liberi (vuoti) compresi nella struttura edificata risultano privi di specificità e con utilizzazioni casuali. Nello specifico, non vi è la percezione di una dimensione pubblica accogliente, capace di generare socialità e relazioni pur trovandoci in presenza di vie servite da marciapiedi ed in alcuni casi anche alberate.

La strada è utilizzata unicamente come elemento funzionale di rapido transito e di parcheggio, anche in corrispondenza di edifici pubblici, privi di spazi capaci di favorire la sosta, una vita più dinamica all'interno della comunità ed un maggior senso di appartenenza ai luoghi.

Le funzioni esistenti sono prevalentemente residenziali, commerciali di vicinato, terziarie ed artigianali.

Il verde pubblico è limitato ai filari dei viali alberati e a tre aree puntuali (piazzale Martini, Largo Marinai d'Italia, Piazzale Libia). Un polo di notevole interesse che ha ricadute certe sull'intero ambito è rappresentato dall'area della nuova Biblioteca Europea. Anche il sedime interrato della ferrovia rappresenta una grande occasione di riqualificazione urbana.

In questo scenario l'area in corpo alla Società SO.GE.M.I. FOOD S.R.L., per dimensioni e consistenza, si configura di certo come una potenzialità, nel tentativo di qualificazione urbana, che può attuarsi attraverso un intervento di **ristrutturazione, mediante anche demolizione e ricostruzione**, capace di generare una nuova struttura urbana (rafforzando l'esistente) e garantire nuove funzioni.



Inquadramento territoriale

Vista generale della proposta progettuale

L'AMBITO DI INTERVENTO

La proposta progettuale si fonda sulla volontà di cogliere l'occasione di trasformare un “non luogo”, riqualificando anche il tessuto urbano circostante, mediante la creazione di una **dimensione pubblica accogliente**, capace di **generare socialità e relazioni**.

La cucitura tra lo spazio urbano realizzato ed il contesto cittadino in cui è collocato è perseguita attraverso:

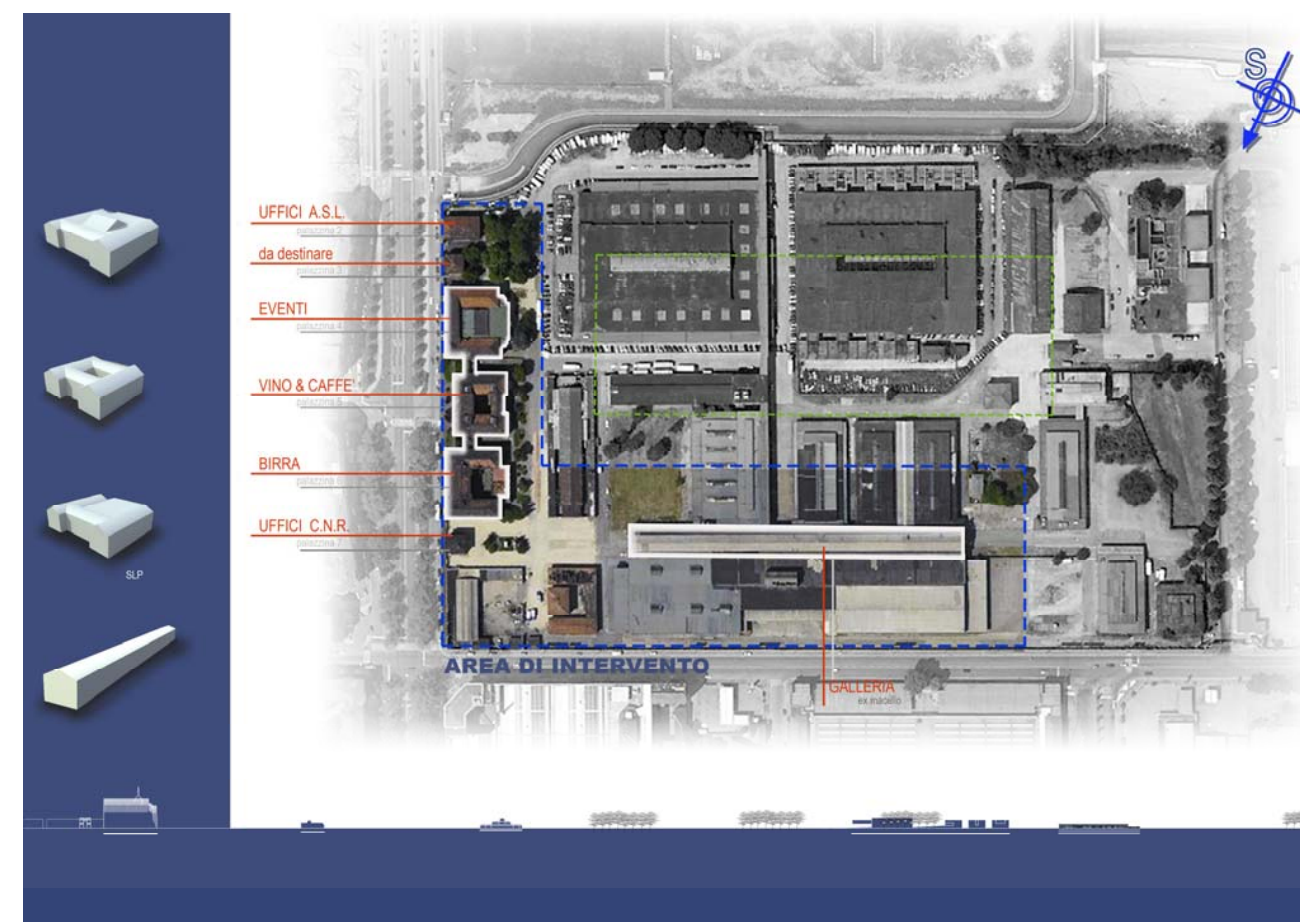
- la riqualificazione delle palazzine esistenti su Viale Molise;
- la riqualificazione della struttura dell'ex-macello;
- la realizzazione di spazi pubblici, commerciali, aggregativi e terziari lungo gli assi principali del sistema viario esistente che generino vitalità nel contesto cittadino interessato;
- l'ambito di intervento si configura come parte integrante del **grande isolato** evidenziato nell'elaborato grafico TAV. n. 2. A questa scala l'intervento sembra il naturale trattamento del fronte strada di questo unico organismo, il cui interno sarebbe interessante trattare a PARCO URBANO, spostando l'edificazione sui bordi, al fine di ricostruire l'isolato, secondo un modello urbanistico contemporaneo e sostenibile, già consolidato nelle città nordeuropee.

Il progetto, che recepisce le condizioni del sito, prevede lo studio di un **intervento sostenibile** in cui la prossimità di **residenze (esistenti nell'intorno)**, **spazi lavorativi (anche introdotti)**, **servizi e luoghi di svago** può essere un'occasione per **ottimizzare l'uso dello spazio**, da associare a un **impiego ottimale delle aree a verde** e ad un **sistema di mobilità efficiente**.

L'applicazione delle strategie della bioarchitettura garantisce inoltre un carattere di sperimentazione, con alte prestazioni energetiche e utilizzo di materiali innovativi.

L'INTERVENTO

L'intervento pianificato prevede un **progetto globale, coerente e sistemico** dell'area: il comparto, identificato da una forma a “L”, viene trattato come un unico grande organismo, caratterizzato dal recupero dei segni presenti nel territorio, dall'adozione di nuove tipologie architettoniche significative ed uniformi e dall'introduzione di un **TEMA FORTE COME QUELLO DEL GUSTO**, capace di generare **un'identità ben definita**, grazie alle funzioni articolate di aggregazione, commercio e servizi, come centralità del disegno urbano e dei flussi della mobilità.



Ambito di intervento



Inserimento proposta progettuale Viale Molise

Per quanto riguarda le destinazioni funzionali, come da tavole allegate, nell'ambito di intervento sono previste infatti strutture per la **degustazione**, strutture **commerciali** di piccole/medie/grande dimensioni, e una dotazione a **terziario** (Uffici A.S.L. e una sede del C.N.R.). E' inoltre previsto un **sistema articolato di spazi pubblici a servizio e arricchimento dell'intero quartiere**.

Con la volontà, infatti, di creare una dimensione urbana a scala umana, **vivace e sicura**, il progetto si struttura nella creazione di spazi diversificati e di dimensioni contenute che offrono occasioni differenti durante l'intero arco della giornata e della settimana per una fruizione articolata e ricca. La creazione di **"microcosmi"** consente di avere spazi sempre utilizzati e direttamente controllabili anche da chi gestisce le attività, in quanto estensione della propria "domesticità", e pertanto **SICURI**. Oggetti, trame, vuoti si susseguono a ritmi alterni con la matrice comune di una profonda trasformazione in atto dei comportamenti collettivi: **sistema aperto di relazioni in un ambito spaziale in movimento**.

Per quanto riguarda la **mobilità**, si è optato per **l'eliminazione delle auto** da tutta l'area di intervento, ricavando, nell'interrato a ridosso su via Lombroso, gli spazi a parcheggio e le aree necessarie per il carico e scarico delle merci inerenti gli spazi commerciali. Lo *standard* a parcheggio è stato stabilito nell'ordine del 200% della S.L.P., riducendo la quantità prevista per interventi analoghi. Il carattere della proposta è infatti prevalentemente pedonale e pertanto i parcheggi pubblici progettati, non rispondono totalmente alla quantità richiesta, affinché venga favorito l'utilizzo pedonale degli spazi e dei mezzi pubblici. Quanto sopra in piena rispondenza agli esempi nordeuropei di quartieri sostenibili. La presenza di automobili viene limitata agli assi esistenti (Molise e Lombroso). Una grande attenzione è posta al sistema degli accessi e ai percorsi pedonali interni, soprattutto in funzione della nuova galleria commerciale. Lungo via Lombroso, infatti, il segno forte rappresentato dal muro di cinta è stato mantenuto per la sua significatività, evidenziandone l'elemento puntuale delle colonne. Allo stesso tempo il muro è stato alleggerito nella sua struttura, al fine di eliminare la barriera con la città, consentendo un avvicinamento continuo, quasi osmotico, lungo tutto l'asse viario.



Accesso alla logistica



Il progetto del **verde viene strettamente integrato con l'architettura**, mentre la trama del costruito è determinata da precisi **criteri bioclimatici**.

La galleria è caratterizzata da facciate con ampie vetrate rivolte a sud. I tetti sono in parte trattati a verde in parte terrazzo, (per dotare le attività di ristorazione al piano primo di spazi fruibili all'aria aperta) in modo da massimizzare la superficie filtrante e strategica per il microclima dell'intero comparto. L'orientamento nord-sud della stecca commerciale, consente di ottimizzare il massimo apporto solare passivo e non ostruire l'**accesso al sole**. La volontà di conservare le palazzine su via Molise ha escluso lo studio bioclimatico delle stesse.

La riqualificazione dei fronti stradali

Il nuovo affaccio su via Lombroso è caratterizzato da un fronte commerciale continuo che, delineando una cortina stradale ben definita, seppur arretrata a favore di una piazza articolata, suggerisce una dimensione pubblica ad arricchimento della scena urbana. Anche la riqualificazione delle facciate delle palazzine contribuisce al miglioramento dell'immagine e quindi della qualità urbana.

Il disegno dei percorsi pedonali ed il trattamento delle aree a verde

La "L" è strutturata a partire da un collegamento forte tra le palazzine e la struttura commerciale, generato da un percorso pedonale che entra nella galleria. Esso è rafforzato anche da una continuità di trattamento materico esterno-interno. Gli spazi esterni sono trattati in parte a verde e in parte con pavimentazione, privilegiando soluzioni che permettano di ottenere superfici filtranti, in linea con l'approccio sostenibile adottato.

Lo stesso materiale verde viene riproposto per la realizzazione delle facciate, visivamente percepibili come "muri vegetali", con essenze estremamente variegata, ma sempre autoctone, per valorizzare anche in senso cromatico l'articolazione dei microcosmi. Il verde orizzontale viene trattato con tappeti erbosi a prato spontaneo, in cui sono presenti anche una certa quantità di fiori e differenti tipi d'erba; questi attraggono insetti, creando un vero e proprio ecosistema a piccola scala.

Dove l'inquinamento e il rumore aggrediscono i nostri sensi, gli **spazi verdi possono svolgere un effetto normalizzante**, sebbene da soli non bastino a risolvere il problema.

Gli spazi verdi migliorano le aree urbane in diversi modi:

- gli alberi, attraverso la traspirazione, incrementano il contenuto di umidità in un'aria solitamente secca come quella della città;
- le masse vegetali possono far abbassare la temperatura anche di 1-4°C durante i periodi più caldi;
- durante la crescita delle piante, il meccanismo della fotosintesi "intrappola" carbonio e rilascia ossigeno, il fogliame trattiene le polveri e fissa i gas nocivi, riducendo così il livello di inquinamento dell'aria.



Inserimento proposta progettuale: vista dal parco urbano



LA GALLERIA DEL GUSTO

Fulcro dello spazio pubblico antistante, il portale della galleria emerge dalla nuova struttura a simboleggiare l'incontro e lo scontro tra passato e presente, tra conservazione e innovazione.

L'edificio **storico**, in tale contesto, **esce dal suo forzato isolamento** ed è chiamato ad essere **partecipe di una realtà più ampia con ruoli e funzioni adeguati alle nuove esigenze.**

Segni del passato, nuovi *concept* e ambiente naturale costituiscono gli ingredienti di una stessa progettualità, abbattendo il muro delle frontiere vincolistiche che ne impediscono la naturale evoluzione verso sinergie più efficaci, in grado di coniugare le ragioni dello sviluppo con quelle della tutela.

Con queste premesse **la Galleria del Gusto**, luogo di eccellenza per la sperimentazione, **ha la presunzione di assurgere a paradigma della città del futuro.**

Consapevoli di partecipare alla costruzione della Milano di domani, si è cercato di infondere nel lavoro i **contenuti propri dell'architettura e non dell'edilizia.**

Il nuovo obiettivo è quello della trasformazione che è più di un processo di riqualificazione come viene generalmente definito.

Il progetto intende recuperare i segni della città storica per aumentare il senso di appartenenza e quindi l'identità. Da una lettura delle recenti trasformazioni urbane è emerso che gli interventi di riqualificazione hanno in gran parte cancellato i segni della memoria dei luoghi. Sono stati creati nuovi contenitori di ottima qualità architettonica ma che sembrano corpi estranei, quasi satelliti di dimensioni scoraggianti.

La proposta non vuol essere una semplice operazione di "*maquillage*" a livello superficiale, bensì una **trasformazione di ordine strutturale** che muove dai comportamenti per approdare all'organizzazione fisica dello spazio.

La galleria si propone come un edificio innovativo, centrale sia per la funzione che per il valore aggiunto dell'architettura sostenibile. Viene reinventata con attenti criteri di architettura bioecologica, perseguendo l'obiettivo di costruire un edificio energeticamente efficiente e formalmente di grande qualità.

Nel complesso, la Galleria del Gusto diviene un manufatto funzionale alle esigenze di una **struttura commerciale all'avanguardia**, ma capace anche di contrastare il degrado ambientale. Tutto ciò è volto a



Il portale della galleria come fulcro dello spazio pubblico



Interno della galleria



favorire una nuova sensibilità nell'intera comunità locale, che contribuisca a ricostituire il **naturale legame** tra il **territorio** e la **società che lo vive**.

La metodologia costruttiva si pone infatti l'obiettivo di promuovere una cultura del costruire indirizzata alla salvaguardia ambientale, dimostrando come i principi dell'**architettura bioecologica** portino ad un miglior **comfort** e **benessere**, abbinati ad un costo di gestione dell'edificio in linea con le migliori *performance* ottenibili oggi, applicando le tecnologie innovative, oltre ad un ulteriore sgravio economico possibile con un oculato piano di manutenzione.

Fondamentale obiettivo del progetto è la **riduzione dell'impronta ecologica dell'edificio** per mezzo di: efficienza energetica, riduzione delle emissioni di CO₂ e dell'effetto serra, riduzione delle emissioni di polveri, innovazione tecnologica, ottimizzazione del ciclo di vita dei materiali. Altrettanta attenzione è prestata alla gestione dell'acqua: risparmio nell'uso-grazie al contenimento dei consumi per mezzo di rubinetti e sciacquoni a limitazione-e raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi sanitari e irrigui.

I criteri di progettazione rivolti verso la **compatibilità e la sostenibilità ambientale** determineranno l'uso di materiali ecologici e fonti di energia rinnovabili, ma anche **un'attenta distribuzione degli ambienti costruiti e dei luoghi all'aperto**, al fine di sfruttare nel miglior modo la luce naturale e di contenere i fabbisogni ed i consumi energetici.

La localizzazione

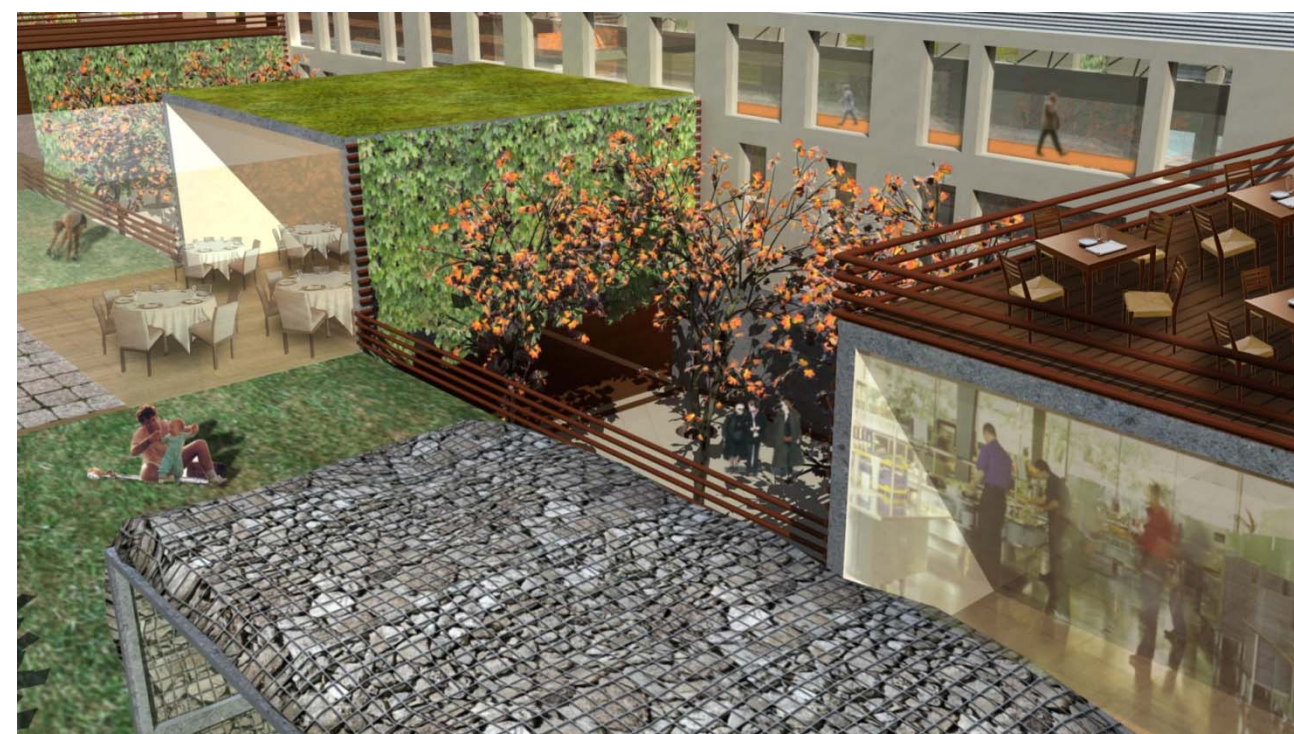
Particolare attenzione è stata posta alle condizioni ambientali e alla localizzazione dell'area di intervento, con studio del migliore orientamento di tutte le parti, al fine di ridurre i consumi energetici, per l'illuminazione ed il riscaldamento, favorendo al contempo un maggior *comfort* interno.

Il sedime esistente garantisce ottime condizioni ambientali: l'area è ampia, aperta, libera da vincoli che ne ostacolano l'irraggiamento e facilmente accessibile da una viabilità a carattere urbano.

L'orientamento

La galleria è orientata secondo l'asse longitudinale est-ovest, orientamento performante perché massimizza l'esposizione sud.

Lo spazio di distribuzione e relazione centrale viene illuminato zenitalmente mediante superfici vetrate in copertura e lateralmente mediante superfici finestrate esistenti. Le caratteristiche di questo spazio (luminosità, doppia altezza) permettono di svolgere in pieno la funzione di zona filtro e di passaggio graduale dall'esterno agli spazi commerciali interni.



Piazze ipogee viste dal parco urbano



Fronte pubblica su Via Lombroso



Scelte bioclimatiche

Lo sviluppo longitudinale dell'edificio produce due condizioni fisico-climatiche fondamentali: la creazione di differenze di potenziali utili per il controllo microclimatico, in particolare per la **circolazione e ricambi d'aria passivi**, e la disponibilità di ampie superfici per l'installazione di **dispositivi solari a sud** funzionali all'alimentazione di sistemi passivi e attivi.

La messa a dimora di alberature e la realizzazione di vasche di acqua a nord del fabbricato danno vita ad ambienti freschi umidi che possono essere sfruttati per la ventilazione naturale.

Aspetti compositivi: la dimensione pubblica delle facciate

Con un sistema articolato di pieni e vuoti, di forme semplici e fortemente riconoscibili, con facciate che manifestano all'esterno la presenza di spazi espositivi accattivanti, il complesso commerciale dà vita ad un nuovo e **coerente profilo urbano, con spazi differenziati per disegno e funzione, anche in virtù dei materiali utilizzati.**

La facciata vetrata a sud viene protetta dai raggi solari estivi con lo sbalzo di una cornice/portale. Sebbene l'edificio abbia caratteristiche di oggetto, intrattiene intense **relazioni con la città, di cui vuole rafforzare il tessuto e implementare l'urbanità.** L'edificio diviene un **luogo di riferimento**, connotato da **un'identità** e da **una riconoscibilità** ben distinte. La sua importanza per la collettività –data dal segno storico e dalla nuova vocazione funzionale – lo rende un'occasione privilegiata per la riqualificazione e la rigenerazione del luogo in cui si colloca.

Aspetti compositivi: gli spazi interni

I fattori che guidano la progettazione degli spazi interni riguardano la semplicità distributiva, la riconoscibilità degli ambienti e delle destinazioni d'uso, ottenute attraverso chiavi di lettura materiche e cromatiche, ed inoltre la flessibilità d'uso degli spazi e la possibilità di ampliamento, l'illuminazione naturale ottimale, il controllo della radiazione solare, la massima efficienza per il raffrescamento naturale.

Gli spazi sono inoltre organizzati secondo un **sistema gerarchico e ordinato**, in modo tale da sviluppare la capacità dell'utente nel distinguere spazi propri per la vendita e la degustazione, spazi prevalentemente dedicati alla socializzazione o alle attività individuali. Lo scheletro portante del sistema commerciale - la galleria - è bucato/integrato da scatole/contenitori flessibili, di diverse dimensioni e capaci di ospitare anche più *corner* distinti. Nella galleria sono previsti oltre a spazi per la vendita, spazi per la degustazione anche di tipo *food-courts*.

Le stanze a cielo aperto



Sono previsti **spazi polifunzionali** e di **aggregazione**, posizionati sia fuori che dentro la struttura. Anche attraverso pareti mobili, sarà possibile trasformare gli spazi per favorire una **fruizione degli esterni**, come **“stanze a cielo aperto”**, ambiti di transizione tra lo spazio aperto e quello confinato. **Tra le stanze a cielo aperto emergono le piazze ipogee, sul lato interno dell'isolato rivolte verso il parco. Esse ampliano la ricca articolazione di spazi pubblici, diventando occasione di eventi e catalizzatori di socialità.** L'ingresso principale della galleria è posto sul lato est, nel punto in cui l'edificio viene attraversato dalla direttrice pedonale principale. Un secondo ingresso è previsto sul lato ovest, per consentire la continuità del percorso e la connessione con la piazza retrostante. Altri accessi si aprono lungo il percorso centrale e connettono gli spazi esterni direttamente alle attività commerciali. Al piano primo sono collocate due piattaforme aeree collegate tra di loro attraverso una passerella che fungono da spazi di ristorazione e scuole di cucina, aperte al pubblico e ben visibili, in quanto sope e completamente vetrate. Al piano interrato trova spazio la grande distribuzione. Il volume interrato maschera volutamente la notevole dimensione del contenitore, senza sottrarre l'attività dalle dovute visibilità e opportunità commerciali, proprio grazie all'affaccio sul sistema articolato delle piazze ipogee.

Studio del colore

Le forme, i materiali e i colori sono utilizzati per configurare **spazi calmi e naturali**, a misura d'uomo e per contribuire a creare un'atmosfera accogliente e stimolante.

All'esterno lo scheletro della galleria manterrà le caratteristiche cromatiche originali, che verranno riproposte anche all'interno, per sottolineare l'ambivalenza esterno-interno dell'elemento.

Le scatole/contenitori che si intestano sullo scheletro sono denunciati da una cromia differente, sui toni del marrone e del bronzo. Il marrone è il colore della vitalità ricettiva e della stabilità. Esso è associato alla terra, al legno, alla materia; ha un effetto di protezione e quiete, quindi adatto anche alla qualificazione delle stanze a cielo aperto che si configurano come momenti di sosta qualificati dello spazio pubblico.

All'interno delle scatole si prevede la creazione di una base uniforme di colore bianco, accostato alla trasparenza delle grandi superfici vetrate anche in porzione di copertura, a rappresentare la purezza e la semplicità. I colori delle essenze piantumate, che cambiano anche nell'arco delle stagioni, contribuiscono a conferire vitalità all'ambiente.

Impianti tecnologici e logistica

Il complesso sistema commerciale si struttura a partire da una forte componente tecnologica in relazione agli impianti e alla logistica (si veda apposito schema funzionale – tav. 11). Il sistema edificio-impianto è pensato per conferire un elevato *comfort* ambientale a fronte di un consumo energetico contenuto. Allo stesso tempo, la logistica viene gestita in modo da minimizzare i percorsi dei consistenti mezzi di trasporto, attraverso delle linee di distribuzione interne leggere, alimentate in parte da fonti di energia rinnovabili, trasformate e rese disponibili dall'edificio stesso.



Ingresso principale galleria



PALAZZINE LUNGO VIALE MOLISE

La riqualificazione delle palazzine insistenti su viale Molise, costruite anch'esse nel 1928, è orientata alla conservazione, compatibilmente con l'introduzione delle nuove funzioni, nonché gli adeguamenti tecnologici e funzionali richiesti dalla normativa vigente.

L'obiettivo dell'intervento è quello di valorizzare le caratteristiche tipologiche, architettoniche, cromatiche e materiche degli organismi.

Il progetto intende valorizzare la forte interconnessione tra le strutture esistenti attraverso l'accostamento adeguato delle attività proposte, il recupero e valorizzazione del percorso trasversale esistente e l'articolazione degli spazi esterni.

Al percorso alberato che si articola con continuità sul fronte ovest delle costruzioni, viene conferito un carattere prettamente pedonale, ad esclusione degli usi di servizio e riservati ai mezzi di soccorso, e viene spinto sino all'interno della galleria commerciale. Il collegamento è rafforzato dalla piazza principale che funge da cerniera tra i due sistemi: **città del gusto come viaggio nella sperimentazione.**

Palazzina 4:

In considerazione delle caratteristiche tipologico-architettoniche e dell'uso consolidato, si propone di destinare la palazzina ad **eventi**. Per consentire lo svolgimento di manifestazioni parallele e moltiplicarne quindi l'uso, le piante sono state studiate in modo da proporre una ricca varietà di spazi indipendenti. Per questo si prevedono tre distinte aree cucina attrezzate per il *catering*, oltre alla presenza di ambienti di dimensioni generose affiancati a spazi più intimi, pensati anche in funzione dello svolgimento di conferenze stampa, per il lancio di prodotti ed eventi.

L'ultimo piano viene destinato interamente a bar-cioccolateria con terrazza panoramica. La pavimentazione dello spazio centrale vetrato viene pensata al fine di non impedire l'illuminazione zenitale della corte scenografica centrale, caratteristica che la rende unica.

La ristrutturazione proposta è quasi un restauro conservativo, con il mantenimento anche materico delle qualità architettoniche presenti.



Il collegamento tra le palazzine 4 – 5 - 6



Palazzina 4: terrazza panoramica



Palazzina 5:

Essa è pensata come contenitore di momenti per la degustazione/sperimentazione/cultura del vino e del caffè a livello nazionale ed internazionale. Le dimensioni del manufatto esistente non consentono di proporre una vetrina esaustiva del panorama vitivinicolo nazionale ed internazionale, momento che viene rimandato alla galleria commerciale. In questa sede si destina un piccolo spazio commerciale, legato all'acquisto del prodotto specifico, proposto di volta in volta dallo *chef* della degustazione.

L'idea è di proporre in questa sede degustazioni abbinate alla cucina che ne esalti le caratteristiche, per una conoscenza attenta dei prodotti. Il forte collegamento tra le palazzine e la galleria commerciale consente di associare la sperimentazione all'acquisto dei prodotti stessi. Si prevedono spazi flessibili, capaci di contenere eventi di marketing, anche in alternativa alla palazzina 4. La volontà di valorizzazione della corte centrale, spinge ad abbassarne il piano in continuità con lo spazio per la degustazione sito al piano seminterrato, per avere una superficie interna-esterna di degustazione. Una morbida rampa, pensata come momento espositivo e di comunicazione, permette di raggiungere il livello seminterrato dall'ingresso posto al piano rialzato.

Palazzina 6:

Essa è pensata come contenitore di momenti per la degustazione/sperimentazione/cultura della birra a livello nazionale ed internazionale. Uno spazio progettato per conoscere la storia millenaria della birra, le differenti tipologie, le tecniche di servizio, la degustazione e tecniche dell'assaggio, le ricette alla birra. L'idea è di proporre degustazioni abbinate alla cucina, per la conoscenza dei prodotti nazionali, internazionali, artigianali e non. All'interno, oltre a spazi di promozione eventi, in alternativa alla palazzina 4, si prevedono spazi per la produzione, al fine di promuoverne la conoscenza diretta. A questo proposito la corte interna in questo caso viene chiusa da una copertura semitrasparente, al fine di creare un volume tecnico a protezione delle caldaie che si esibiscono nel cuore della struttura. La copertura del volume funge da terrazza al piano primo, come naturale estensione per gli spazi interni di degustazione.

Palazzina 2:

Se ne prevede la ristrutturazione al fine di poter ospitare una sede dell'A.S.L.

Palazzina 7:

Se ne prevede la ristrutturazione, al fine di ospitare una sede del CNR, nella quale verranno sviluppate ricerche legate all'alimentazione.



Palazzina 5: corte interna



Palazzina 6 : corte interna





TEATRO
ALLA SCALA

DUOMO

SAN BABILA

ROTONDA DELLA BESANA

PIAZZALE
LIBIA

LARGO MARINALI
D'ITALIA

PIAZZALE F.
MARTINI

CITTA' DEL GUSTO

BEIC - Biblioteca Europea
di Informazione e Cultura

ANALISI ECONOMICA

committente SO.GE.MI. s.r.l.

STUDIO DI FATTIBILITA'
aree site in via Molise

DOC.
B

via De Notaris, 2 - 21040 Venegono Superiore - VARESE - tel. 0331.858619 - fax. 0331.824723 - email: info@luraschifranco.it

Dott. Ing. Franco Luraschi - Dott. Arch. Raffaella Mondovi

ANALISI ECONOMICA

Lo studio di fattibilità è integrato dalla presente analisi economica con l'obiettivo di dimostrare la sostenibilità dell'intervento. A tal fine è stata eseguita una valutazione parametrica del costo delle opere da realizzarsi, comprensiva degli oneri dovuti quale contributo di costruzione, trattando in questa fase SO.GE.M.I. FOOD S.r.L. alla stregua di un *partner* privato. Successivamente sono stati valutati i ricavi necessari per il rientro economico dell'intervento.

Per la programmazione finanziaria delle opere da realizzarsi, si è ipotizzata la presenza di un interlocutore unico, quale sviluppatore immobiliare e gestore dell'intero ambito, ad esclusione della Palazzina 4 la cui gestione economica, data la redditività, potrebbe rimanere in capo a SO.GE.M.I.. Si precisa che il modello elaborato risulta comunque coerente anche nel caso di interlocutori differenziati, sia in sede di realizzazione edilizia che in fase gestionale.

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Al fine di valutare il contributo di costruzione dovuto al Comune di Milano, gli interventi previsti sono stati così definiti:

Palazzina 2: intervento di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 27 comma c, L.R. 31 marzo 2005, n. 12.

Palazzina 3: intervento di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 27 comma c, L.R. 31 marzo 2005, n. 12.

Palazzina 4: intervento di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 27 comma c, L.R. 31 marzo 2005, n. 12 e recupero di sottotetto esistente (contributo previsto per la nuova costruzione).

Palazzina 5: intervento di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 27 comma c, L.R. 31 marzo 2005, n. 12 e recupero di sottotetto esistente (contributo previsto per la nuova costruzione).

Palazzina 6: intervento di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 27 comma c, L.R. 31 marzo 2005, n. 12 e recupero di sottotetto esistente (contributo previsto per la nuova costruzione); per quanto riguarda la creazione del volume tecnico al piano rialzato, funzionale all'inserimento delle caldaie di produzione della birra, viene applicato comunque il contributo previsto per la nuova costruzione, ai sensi dell'art. 27 comma e, L.R. 31 marzo 2005, n. 12.

Palazzina 7

Galleria commerciale: ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione, ai sensi dell'art. 27 comma d, L.R. 31 marzo 2005, n. 12.

Nella determinazione degli *standard* è stata prevista una dotazione a parcheggio pari al 200% della S.L.P., come meglio descritto nel Documento A – Relazione tecnica. Inoltre gli spazi pubblici esterni proposti, per qualità materico-formale e quantità, si configurano come uno *standard* qualitativo aggiuntivo.

Si precisa che sarà necessario, in sede esecutiva, avere un confronto con l'ufficio tecnico comunale al fine di confermare quanto sopra.

DETERMINAZIONE DEI RICAVI

L'analisi economica è stata supportata da indagine di mercato, al fine di determinare i ricavi dovuti dalla gestione degli immobili recuperati e necessari per la sostenibilità economica dell'intera operazione.

Si precisa che i costi derivati dall'indagine sono stati debitamente ridotti in funzione della attuale situazione economica e finanziaria.



CITTA' DEL GUSTO COMUNE DI MILANO QUADRO ECONOMICO						
DEMOLIZIONI						
	SLP (mq)	h (ml)	V v.p.p. (mc)		COSTO UNITARIO (€/mq)	COSTO TOTALE (€)
EDIFICIO 1	334	5	1670	€	30,00	10 020,00
	334				EDIFICIO 1	10 020,00
EDIFICIO 2	1045	5	5225	€	30,00	31 350,00
	1045				EDIFICIO 2	31 350,00
EDIFICIO 3	8890	5	44450	€	30,00	266 700,00
	8890				EDIFICIO 3	266 700,00
EDIFICIO 4	1355	5	6775	€	30,00	40 650,00
	1355				EDIFICIO 4	40 650,00
EDIFICIO 5	810	5	4050	€	30,00	24 300,00
	810				EDIFICIO 5	24 300,00
EDIFICIO 6	800	5	4000	€	30,00	24 000,00
	800				EDIFICIO 6	24 000,00
EDIFICIO 7	800	5	4000	€	30,00	24 000,00
	800				EDIFICIO 7	24 000,00
					TOTALE	421 020,00



CITTA' DEL GUSTO COMUNE DI MILANO QUADRO ECONOMICO																
PROPOSTA INTERVENTO PII																
		SLP (mq)	h (ml)	V (mc)	COSTO UNITARIO (€/mq)		COSTO TOTALE (€)	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		COSTO DI COSTRUZIONE	TOTALE			
							NUOVA COSTRUZIONE	193,97 €/mq	152,43 €/mq	10% VALORE DELL'OPERA		€				
							RISTRUTTURAZIONE	51,12 €/mq	34,67 €/mq							
PALAZZINA 2	piano seminterrato	270	10,58	2856,6	€	1 500,00	€	405 000,00								
	piano rialzato	270	10,58	2856,6	€	1 500,00	€	405 000,00								
	piano primo	270	10,58	2856,6	€	1 500,00	€	405 000,00								
	piano sottotetto	270			€	1 500,00	€	405 000,00								
		1080				PALAZZINA 2	€	1 620 000,00	€	-	€	-	€	-	€	1 620 000,00
PALAZZINA 3	piano seminterrato	105	10,58	1110,9	€	1 500,00	€	157 500,00								
	piano rialzato	105	10,58	1110,9	€	1 500,00	€	157 500,00								
	piano primo	105	10,58	1110,9	€	1 500,00	€	157 500,00								
	piano sottotetto	105			€	1 500,00	€	157 500,00								
		420				PALAZZINA 3	€	630 000,00	€	-	€	-	€	-	€	630 000,00
PALAZZINA 4	piano seminterrato	1530	4,2	6426	€	1 600,00	€	2 448 000,00								
	piano rialzato	1400	8,97	12558	€	1 600,00	€	2 240 000,00								
	piano primo	1200	4,4	5280	€	1 600,00	€	1 920 000,00								
	piano sottotetto	750			€	1 600,00	€	1 200 000,00	€	145 477,50	€	114 322,50	€	120 000,00		
		4880				PALAZZINA 4	€	7 808 000,00	€	145 477,50	€	114 322,50	€	120 000,00	€	8 187 800,00
PALAZZINA 5	piano seminterrato	780	4,2	3276	€	1 600,00	€	1 248 000,00								
	piano rialzato	780	4,2	3276	€	1 600,00	€	1 248 000,00								
	piano primo	780	4,2	3276	€	1 600,00	€	1 248 000,00								
	piano sottotetto	600			€	1 600,00	€	960 000,00	€	116 382,00	€	91 458,00	€	96 000,00		
		2940				PALAZZINA 5	€	4 704 000,00	€	116 382,00	€	91 458,00	€	96 000,00	€	5 007 840,00
PALAZZINA 6	piano seminterrato	1450	4,2	6090	€	1 200,00	€	1 740 000,00								
	piano rialzato	795	4,2	3339	€	1 600,00	€	1 272 000,00								
	cortile	265			€	1 600,00	€	424 000,00	€	51 402,05	€	40 393,95	€	42 400,00		
	piano primo	850	4,2	3570	€	1 600,00	€	1 360 000,00								
	piano sottotetto	850			€	1 600,00	€	1 360 000,00	€	164 874,50	€	129 565,50	€	136 000,00		
		4210				PALAZZINA 6	€	6 156 000,00	€	216 276,55	€	169 959,45	€	136 000,00	€	6 678 236,00
PALAZZINA 7	piano seminterrato	90	10,58	952,2	€	1 500,00	€	135 000,00								
	piano rialzato	90	10,58	952,2	€	1 500,00	€	135 000,00								
	piano primo	90	10,58	952,2	€	1 500,00	€	135 000,00								
	piano sottotetto	90			€	1 500,00	€	135 000,00								
		360				PALAZZINA 7	€	540 000,00	€	18 403,20	€	12 481,20	€	3,60	€	570 888,00
TOTALE							€	21 458 000,00	€	496 539,25	€	388 221,15	€	352 003,60	€	22 694 764,00
OPERE ESTERNE	verde	2540			€	50,00	€	127 000,00								
	pavimentazione 2	1862,5			€	250,00	€	465 625,00								
	pav. Industriale	1850			€	80,00	€	148 000,00								
		6702,5				OPERE ESTERNE	€	740 625,00						€	740 625,00	
	TOTALE							€	740 625,00	€	974 675,30	€	763 961,10	€	746 403,60	€
		13890	TOTALE PALAZZINE 4-5-6-2-3-7		€	22 198 625,00	€	1 471 214,55	€	1 152 182,25	€	1 098 407,20	€	23 435 389,00		
		SLP (mq)			COSTO TOTALE (€)		ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		COSTO DI COSTRUZIONE		TOTALE			



CITTA' DEL GUSTO COMUNE DI MILANO QUADRO ECONOMICO														
PROPOSTA INTERVENTO PII														
		SLP (mq)	h (ml)	V (mc)	COSTO UNITARIO (€/mq)		COSTO TOTALE (€)	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	COSTO DI COSTRUZIONE	TOTALE		
								NUOVA COSTRUZIONE	193,97 €/mq	152,43 €/mq	356,5 €/mq			
								RISTRUTTURAZIONE	51,12 €/mq	34,67 €/mq		€		
GALLERIA	P -2 parcheggio/magazzini	17615		0	€	1 200,00	€ 21 138 000,00	€	-	€	-	€	-	
	P -2 parcheggio/magazzini	17615		0	€	1 200,00	€ 21 138 000,00	€	-	€	-	€	-	
	G.D.O. -2	6670		0	€	1 500,00	€ 10 005 000,00	€	1 293 779,90	€	1 016 708,10	€	1 000 500,00	
	P -1 parcheggio/magazzini	14470		0	€	1 200,00	€ 17 364 000,00	€	-	€	-	€	-	
	PT ristrutturazione + passerelle	3240		0	€	1 200,00	€ 9 388 000,00	€	628 462,80	€	493 873,20	€	938 800,00	
	pelle	10000			€	550,00								
	PT nuovo (cubotti)	4040		0	€	1 700,00	€ 6 868 000,00	€	783 638,80	€	615 817,20	€	686 800,00	
		69610				GALLERIA	€	85 901 000,00	€	2 705 881,50	€	2 126 398,50	€	2 626 100,00
													€	93 359 380,00
OPERE ESTERNE GALLERIA	verde	4985		0	€	50,00	€ 249 250,00							
	legno 1	4065		0	€	75,00	€ 304 875,00							
	legno 2	4152		0	€	75,00	€ 311 400,00							
	pavimentazione 1	7280		0	€	250,00	€ 1 820 000,00							
	pavimentazione 2	1862,5		0	€	250,00	€ 465 625,00							
	pav. Industriale	4800		0	€	80,00	€ 384 000,00							
	acqua	950		0			€ 60 000,00							
		111744,5				OPERE ESTERNE	€	3 595 150,00					€	3 595 150,00

CITTA' DEL GUSTO COMUNE DI MILANO QUADRO ECONOMICO													
PROPOSTA INTERVENTO PII													
	VALUTAZIONE PARAMETRICA DEI COSTI							VALUTAZIONE DEI RICAVI					
		SLP (mq)	h (ml)	V (mc)	COSTO UNITARIO (€/mq)		COSTO TOTALE (€)	UTILE ATTIVITA' SOMMINISTRAZIONE (€/anno)		AFFITTO		TOTALE	
												€	
PALAZZINA 2	piano seminterrato	270	10,58	2856,6	€	1 500,00	€ 405 000,00	terziario	mq 1080	€/mq 150			
	piano rialzato	270	10,58	2856,6	€	1 500,00	€ 405 000,00						
	piano primo	270	10,58	2856,6	€	1 500,00	€ 405 000,00						
	piano sottotetto	270			€	1 500,00	€ 405 000,00						
		1080				PALAZZINA 2	€ 1 215 000,00						
PALAZZINA 3	piano seminterrato	105	10,58	1110,9	€	1 500,00	€ 157 500,00	terziario	mq 420	€/mq 150			
	piano rialzato	105	10,58	1110,9	€	1 500,00	€ 157 500,00						
	piano primo	105	10,58	1110,9	€	1 500,00	€ 157 500,00						
	piano sottotetto	105			€	1 500,00	€ 157 500,00						
		420				PALAZZINA 3	€ 630 000,00						
PALAZZINA 4	piano seminterrato	1530	4,2	6426	€	1 600,00	€ 2 448 000,00	affitto per eventi	€/giorno 8000	giorni/anno 150			
	piano rialzato	1400	8,97	12558	€	1 600,00	€ 2 240 000,00						
	piano primo	1200	4,4	5280	€	1 600,00	€ 1 920 000,00						
	piano sottotetto	750			€	1 600,00	€ 1 200 000,00						
		4880				PALAZZINA 4	€ 7 808 000,00						
PALAZZINA 5	piano seminterrato	780	4,2	3276	€	1 500,00	€ 1 170 000,00	somministrazione commerciale produzione	mq 2485 455 0	€/mq 250 € 300 € 100 €			
	piano rialzato	780	4,2	3276	€	1 500,00	€ 1 170 000,00						
	piano primo	780	4,2	3276	€	1 500,00	€ 1 170 000,00						
	piano sottotetto	600			€	1 500,00	€ 900 000,00						
		2940				PALAZZINA 5	€ 4 410 000,00						
PALAZZINA 6	piano seminterrato	1450	4,2	6090	€	1 000,00	€ 1 450 000,00	somministrazione commerciale produzione	mq 2407 353 1450	€/mq 250 € 300 € 100 €			
	piano rialzato	1060	4,2	4452	€	1 500,00	€ 1 590 000,00						
	piano primo	850	4,2	3570	€	1 500,00	€ 1 275 000,00						
	piano sottotetto	850			€	1 500,00	€ 1 275 000,00						
		4210				PALAZZINA 6	€ 4 315 000,00						
PALAZZINA 7	piano seminterrato	90	10,58	952,2	€	1 500,00	€ 135 000,00	terziario	mq 360	€/mq 150			
	piano rialzato	90	10,58	952,2	€	1 500,00	€ 135 000,00						
	piano primo	90	10,58	952,2	€	1 500,00	€ 135 000,00						
	piano sottotetto	90			€	1 500,00	€ 135 000,00						
		360				PALAZZINA 7	€ 405 000,00						
TOTALE							€ 18 783 000,00		€ 1 889 416,67	€ 1 889 416,67	€ 3 589 416,67		
TOTALE PALAZZINE 4-5-6-2-3-7							€ 18 783 000,00		€ 1 889 416,67	€ 1 889 416,67	€ 3 589 416,67		
COSTO TOTALE (€)									TOTALI RICAVI PALAZZINE 5-6-2-3-7		TOTALI RICAVI PALAZZINE 4-5-6-2-3-7		



CITTA' DEL GUSTO COMUNE DI MILANO QUADRO ECONOMICO															
PROPOSTA INTERVENTO PII															
	VALUTAZIONE PARAMETRICA DEI COSTI						VALUTAZIONE DEI RICAVI								
	SLP (mq)	h (ml)	V (mc)	COSTO UNITARIO (€/mq)	COSTO TOTALE (€)		UTILE ATTIVITA' SOMMINISTRAZIONE (€/anno)	AFFITTO				TOTALE			
														€	
GALLERIA	P -2 parcheggio/magazzini	17615	0	€	1 200,00	€ 21 138 000,00		€/giorno	giorni/anno						
	P -2 parcheggio/magazzini	17615	0	€	1 200,00	€ 21 138 000,00			mq	€/mq	250 €	810 000,00			
	G.D.O. -2	6670	0	€	1 500,00	€ 10 005 000,00		somministrazione	3240		250 €	300 000,00			
	P -1 parcheggio/magazzini	14470	0	€	1 200,00	€ 17 364 000,00		somministrazione commerciale	1200		300 €	1 212 000,00			
									4040						
	PT ristrutturazione + passerelle	3240	0	€	1 200,00	€ 9 388 000,00		commerciale	6670		300 €	2 001 000,00			
	pelle	10000		€	550,00										
	PT nuovo (cubotti)	4040	0	€	1 650,00	€ 6 666 000,00									
		69610			GALLERIA	€ 85 699 000,00									
								€	-		€	4 323 000,00	€	4 323 000,00	€
								parcheggi	n. posti						
								parcheggi	1000	€	2 250 000,00				
									500	€	1 125 000,00				
										€	3 375 000,00	€	3 375 000,00	€	3 375 000,00