

COMMITTENTE



**arexpo**

Arexpo S.p.A.  
Sede legale ed uffici: via Cristina Belgioioso 171 - 20157  
codice fiscale/partita IVA: 07468440966  
www.arexpo.it

Comune di Milano  
DIR. URBANISTICA  
AREXPO S.P.A.  
PG 0430755 / 2019  
Del 30/09/2019 11:23:38

A. A. PIANIFICAZIONE  
TEMATICA E

COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE URBANISTICA  
Area Pianificazione Tematica e  
Valorizzazione Aree

LEGALE RAPPRESENTANTE:

Dott. Marco Carabelli  
Arexpo S.p.A.

PROGETTISTA:

Arch. Daniela De Pascalis

DE PASCALIS  
DANIELA  
architetto  
11214

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
P.G. N. 3007 DEL 30/09/2019  
COMPOSTO DA PAG. 10

Il Direttore di Area

Arch. Giancarlo Tancredi

IN COLLABORAZIONE CON



LendLease

sede legale ed uffici:  
Via della Moscova 3, 20121, Milano  
www.lendlease.com/it/

**lendlease S.r.l.**  
Via della Moscova, 3  
20121 Milano  
C.F.P.IVA 13183270159

**LAND**

LAND Italia S.r.l.

Via Varese 16, 20121, Milano  
www.landsrl.com

☐ **Systematica**

Systematica S.r.l.

Via Lovanio 8, 20121 Milano  
www.systematica.net

**CARLO  
RATTI  
ASSOCIATI®**

Carlo Ratti Associati S.r.l.

C.so Quintino Sella 26, 10131 Torino  
www.carloratti.com

## PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO – PROPOSTA DEFINITIVA

### MIND – PROGETTO DI RIGENERAZIONE PER UNO SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE

**TITOLO ELABORATO:** RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DEI MANUFATTI COSTITUENTI IL COMPLESSO DELLA CASCINA TRIULZA

**NUMERO ELABORATO:** DOC 4.A.01 REV 01

**DATA:** settembre 2019





## Relazione di stima del valore dei manufatti costituenti il complesso della Cascina Triulza

### 1) Descrizione del complesso della Cascina Triulza,

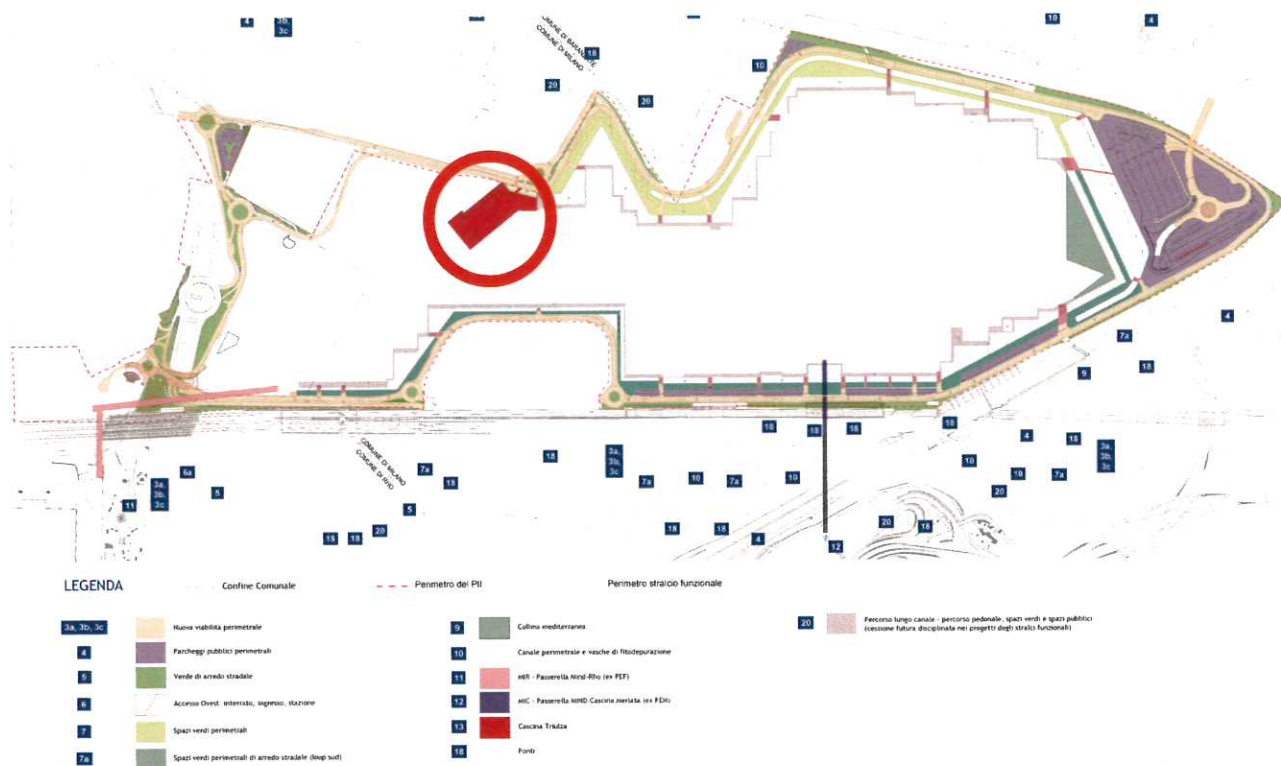
Il complesso di **Cascina Triulza** (costituita dai manufatti della "residenza", della "stalla" e del "Fienile", nonché dall'area di pertinenza), rappresenta un importante caposaldo della legacy di Expo Milano 2015 ed è inserito all'interno dell'Unità 3 della variante urbanistica dell'Accordo di Programma Expo approvato con d.p.g.r. n. 7471 del 4 agosto 2011 (l' "AdP"), secondo la cui normativa tecnica di attuazione è destinato ad ospitare **attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale** (con la cessione dei manufatti costituenti Cascina e l'area ad essa pertinenziale) e concorre alla dotazione complessiva delle aree e delle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale ricomprese nel Programma Integrato di Intervento ("PII").

Di seguito uno stralcio delle Tavole allegate alla proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento con l'identificazione dei manufatti e delle aree di pertinenza, oggetto di cessione, nel rispetto di quanto previsto dalla norma tecnica dell'Adp. Il sedime è coerente anche con l'atto di impegno unilaterale sottoscritto in data 21/05/2018 da Arexpo S.p.A. e dall'IRCCS Istituto Ortopedico Galeazzi, estendendo il perimetro di cessione (ivi individuato come dotazione minima) e coerenziandolo con le determinazioni progettuali del PII (coerenze al contorno, elementi esistenti e di progetto, accessi e contiguità ad altre aree/opere in cessione o asservimento).

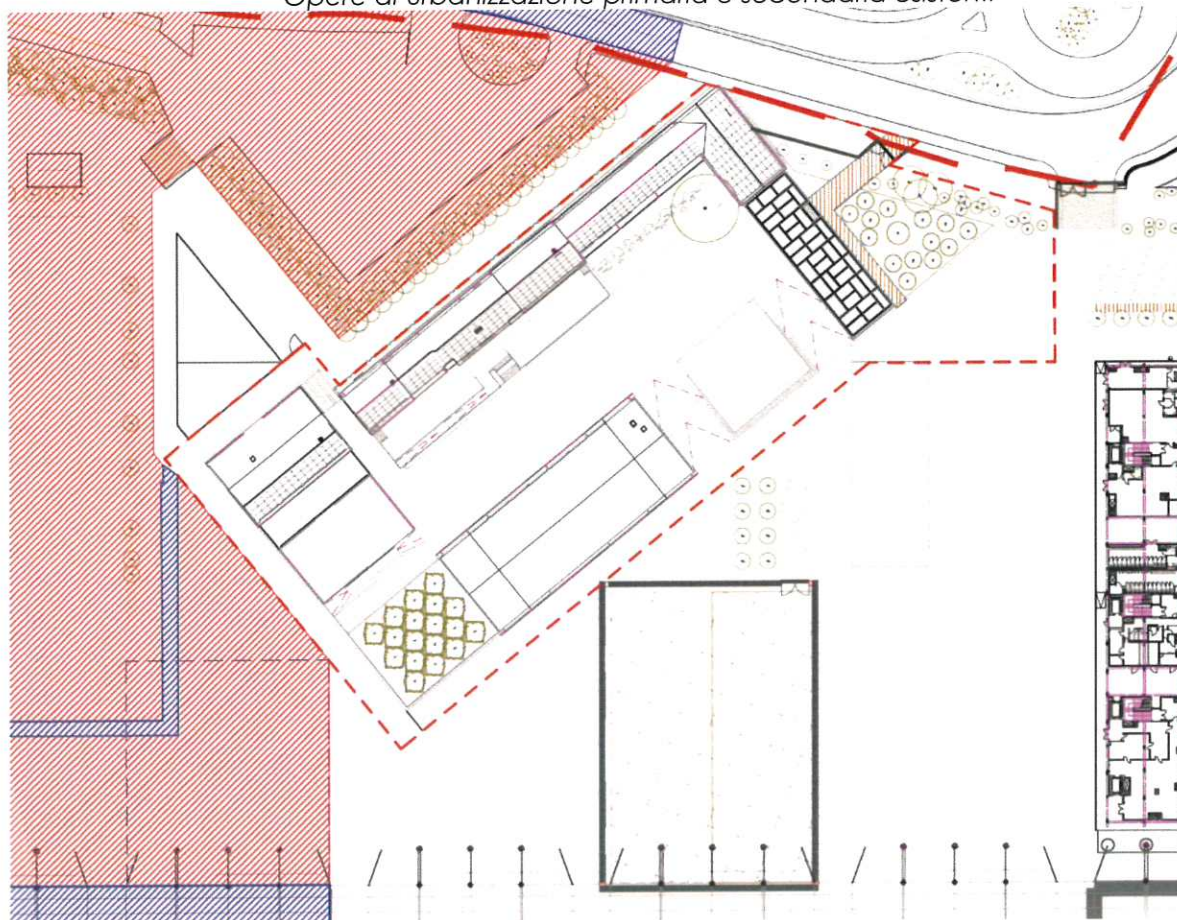


*Il complesso immobiliare di Cascina Triulza*

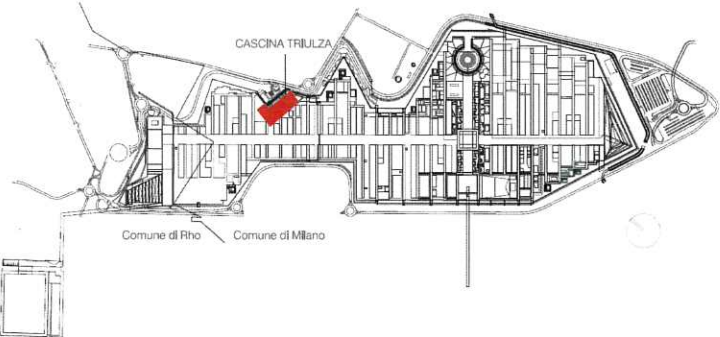




Individuazione del complesso immobiliare di Cascina Triulza nella TAV 4.01  
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti



Il perimetro (tratteggio rosso) del complesso immobiliare di Cascina Triulza:  
Opere e aree in cessione al Comune di Milano

Localizzazione	
Ambito territoriale	Comune di Milano
Descrizione dell'opera	<p>Realizzata recuperando il complesso rurale denominato Cascina Triulza (unico manufatto con interesse storico preesistente all'interno del sito ex-Expo2015), l'intervento realizzato da Expo 2015 Spa ha mantenuto e privilegiato il carattere morfologico rurale del complesso della Cascina Triulza, prevedendo la ricomposizione percettiva e fisica della corte chiusa, scelta progettuale che ha rappresentato l'esito di un lavoro di ricomposizione dei profili dei manufatti, attraverso interventi di demolizione delle superfetazioni e di integrazione di nuovi edifici distribuiti attorno a quella corte di cui si era persa la leggibilità spaziale.</p> <p>L'intervento ha interessato il recupero e la riconversione funzionale dei seguenti fabbricati, con l'obiettivo di salvaguardare i fabbricati e le porzioni di fabbricati con valore paesaggistico e storico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fabbricato 1: LA RESIDENZA, quale fabbricato - con funzioni originarie abitative rurali per nuclei familiari - di valore paesaggistico e storico-materiale;</li> <li>Fabbricato 2: IL GRANAIO, composto da due nuclei di valenza molto diversa: un corpo storico dal valore storico-materiale a nord, collegato da una tettoia ad un capannone rurale posto a sud di recente costruzione in calcestruzzo prefabbricato;</li> <li>Fabbricato 3: LA STALLA, composta da un nucleo centrale - riconoscibile nell'impianto architettonico rurale tipico e dal valore storico-materiale- e da un gruppo di corpi di fabbrica rurali contigui di successiva edificazione - in calcestruzzo prefabbricato;</li> <li>Il deposito, struttura in calcestruzzo prefabbricato priva di alcuna valenza storica, che è stata oggetto di demolizione integrale, stante anche il cattivo stato di conservazione;</li> <li>L'AUDITORIUM - parte integrante del Fabbricato 2, realizzato ex-novo, che per forma e dimensione riprende i volumi e i materiali dei fabbricati esistenti in cui il valore paesistico è rivisito in chiave contemporanea.</li> </ul> <p>Tutti i fabbricati facenti parte del complesso sono permanenti ad eccezione dell'Auditorium, costruito adiacente alla porzione originaria dell'ex-Granaio e assentito come edificio temporaneo - con caratteristiche strutturali di opera definitiva.</p> <p>A corredo degli interventi sui fabbricati, sono state realizzate opere paesaggistiche, di sistemazioni esterne e di arredo degli spazi pertinenziali del complesso, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La Corte della cascina, carattere distintivo dei complessi rurali, con l'Orto posto lungo tutto il fronte principale del complesso;</li> <li>Il Pergolato, realizzata a ricostituire percettivamente la tipica corte chiusa;</li> <li>La Piazzetta alberata di ingresso;</li> <li>Il Frutteto, posto ad est tra la cascina e il canale.</li> </ul>
Descrizione dell'opera	<p>A seguito delle opere di ristrutturazione di <b>Expo2015 Spa</b>, gli spazi del complesso della Cascina Triulza comprendono, i seguenti corpi edilizi:</p> <p>Fabbricato 1: <b>Ex-Residenza</b> Spazi espositivi polifunzionali, uffici, spazi di servizio e di rappresentanza.</p> <p>Fabbricato 2: <b>Ex-Granaio</b></p>



	<p>Cucina/ristorante ad uso pubblico.</p> <p>Fabbricato 3: <b>Ex-Stalla</b> Spazi espositivi, uffici e spazi di rappresentanza – ad uso privato.</p> <p><b>Auditorium e foyer</b> Ad uso privato.</p> <p><b>Spazi esterni pertinenziali – corte</b> Arredo urbano, pergolato, piazza alberata, giardini tematici.</p> <p>Successivamente, a seguito delle opere di ristrutturazione effettuate da <b>Arexpo Spa</b> e come disciplinato dalla convenzione Arexpo-Comune di Milano, sono sopravvenute le seguenti modiche:</p> <p><b>Ex-Residenza</b> Gli spazi espositivi sono stati oggetto di ristrutturazione interna senza opere strutturali allo scopo di rifunzionalizzare l'edificio a ad uso uffici per Arexpo Spa e per Fondazione Triulza.</p> <p><b>Ex-Stalla</b> Il fabbricato è stato oggetto di rifunzionalizzazione che ha previsto la chiusura con tamponamenti vetrati trasparenti con un frangole posto sul lato sud, e la realizzazione di impianti meccanici di condizionamento. È stata mantenuta la destinazione d'uso come spazio espositivo; e ricavati un ufficio e una sala riunione a supporto. Le opere sono temporanee con caratteristiche strutturali di opere definitive.</p>
<b>Strutture</b>	<p>Il progetto strutturale, per il riutilizzo dei corpi di fabbrica esistenti, ha definito la realizzazione di strutture spaziali del tutto indipendenti da quelle esistenti, costituite da murature in laterizio pieno e semipieno, sia ai fini di preservare l'involucro storico e le sue strutture originarie dalle azioni derivanti dalla nuova destinazione d'uso, sia per realizzare opere ed interventi strutturali poco invasivi sui manufatti esistenti, soggetti ad un recupero coerente con le condizioni originarie.</p> <p>Per perseguire tali propositi si è operato nel seguente modo:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I nuovi interventi sono state realizzati in adiacenza alle murature esistenti, senza praticare nicchie o scassi che depauperano la capacità resistente del materiale originario;</li> <li>2. Gli orizzontamenti ed i nuovi pilastri sono sconnessi con l'esistente e opportunamente distanziati dalle murature per evitare il fenomeno del martellamento a seguito delle azioni orizzontali dovute al vento e al sisma;</li> <li>3. Le nuove strutture sono state calcolate avendo cura oltre che della capacità resistente anche del grado di comfort alle vibrazioni per l'uso previsto (locali suscettibili di affollamento);</li> <li>4. Le strutture esistenti sono state messe in sicurezza mediante presidi e rinforzi.</li> </ol> <p>Vita nominale strutture 50 anni – Classe d'uso III – Coefficiente d'uso 1,5 Decreto Ministeriale 14 Gennaio 2008 – NTC2008 e successive modifiche ed integrazioni</p>
<b>Impianti</b>	<p><b>Impianti meccanici</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impianto di climatizzazione;</li> <li>• Impianto idrico sanitario e di scarico;</li> <li>• Impianto antincendio.</li> </ul> <p><b>Impianto di climatizzazione</b> La tipologia degli impianti di climatizzazione delle singole zone risulta:</p> <p>Fabbricato 1 ExResidenza Produzione di acqua refrigerata ad alta temperatura. L'aria primaria è aspirata attraverso i servizi igienici ed i locali condizionati.</p> <p>Fabbricato 2 ExGranaio Nel bar e ristorante sono stati realizzati impianti a tutt'aria con parziale ricircolo costituiti da condizionatori dedicati per ciascuna utenza.</p>

Lo spazio convegni risulta dotato di un impianto di climatizzazione estiva ed invernale del tipo a "tutt'aria" articolata su una unità di trattamento centralizzata.

#### **Impianto Idrico Sanitario e di scarico**

Il complesso è collegato alle due reti distinte di acqua (potabile e non). E' presente un sistema di pressurizzazione a servizio della rete di acqua non potabile.

L'acqua calda di consumo per uso sanitario è prodotta mediante scaldacqua in pompa di calore ad eccezione dei servizi di supporto alla stalla per i quali esiste apposito bollitore elettrico. Le acque di scarico sono convogliate nei collettori esistenti collegati alla rete fognaria comunale.

#### **Impianto Antincendio**

L'impianto antincendio a servizio della sala convegni è composto da estintori portatili a polvere e dei naspi UNI25 distribuiti uniformemente all'interno della sala. La rete antincendio a servizio dei naspi viene alimentata tramite la rete antincendio di Piastra. All'interno dei locali tecnici posti al piano interrato dell'auditorium esistono degli estintori portatili a polvere e degli estintori a CO2 opportunamente distribuiti.

#### **Impianti Elettrici**

Gli edifici sono alimentati in bassa tensione tramite cabina di trasformazione MT/BT.

A valle del QMT sono presenti due trasformatori, di potenza apparente 800 kVA, che alimentano il quadro generale di bassa tensione (QGBT). È presente un sistema statico di continuità (UPS) del tipo a doppia conversione.

La distribuzione primaria ha origine dal QGBT (luce/FM normale + luce/FM continuità).

L'impianto elettrico ha un'alimentazione derivata da un campo fotovoltaico posato sul tetto dell'edificio residenza.

#### **Distribuzione primaria e secondaria**

Dal quadro generale di bassa tensione e dal quadro QUPS sono alimentati i quadri di zona, installati nei vari fabbricati della Cascina Triulza, che alimentano, a loro volta, le singole utenze in campo.

Oltre ai quadri di zona, i due suddetti quadri principali alimentano anche utenze installate all'interno della cabina di trasformazione medesima e, precisamente: due quadri di servizio, il quadro illuminazione esterna (QILL) e il quadro centrale termica (QCT).

#### **Impianto di illuminazione**

L'impianto d'illuminazione garantisce i livelli d'illuminamento previsti dalla norma UNI EN 12464-1, per gli ambienti interni, e dalla norma UNI EN 12464-2, per gli ambienti esterni, sia in condizione ordinarie sia in condizioni di emergenza.

Nella sala Auditorium sono stati installati di apparecchi d'illuminazione a LED.

#### **Impianti Speciali**

Al servizio del complesso Triulza sono stati installati, ai fini della sicurezza delle persone (safety) e delle cose (security) i seguenti impianti:

- Impianto cablaggio strutturato per rete dati ICT;
- Impianto di supervisione e controllo (scada);
- Impianto TVCC per videosorveglianza;
- Impianto antintrusione/controllo accessi;
- Impianto rilevazione incendi ed impianto evacuazione sonora per emergenza EVAC.

<b>Approvazioni e autorizzazioni per Expo2015</b>	<p><b>Commissione Paesaggio del Comune di Milano</b>  P.G. 221748/2012  Parere favorevole Commissione Paesaggio del Comune di Milano in data 05/04/2012.</p> <p><b>Conferenza dei Servizi Permanente per Expo 2015 (CdS):</b>  Conferenza dei Servizi Permanente istituita con Atto Commissariale del 14/10/11 finalizzata all'approvazione dei progetti delle opere necessarie alla realizzazione e all'allestimento del sito di impianto di Expo Milano 2015, in conformità di quanto disposto dall'art. 97 del D.Lgs. 163/2006.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 17/08/2012 – Determinazione Presidenziale n. 10.</li> <li>• 17/04/2013 – Decreto n. 3596/2013;</li> <li>• 10/03/2014 – Determinazione n. 11;</li> <li>• 18/03/2015 – Determinazione Presidenziale n. 3.</li> </ul> <p><b>VVF Comando Provinciale Milano</b>  C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parere di conformità del 19.09.2013 prot. nr. 0036549 (pratica VVF nr. 364881).</li> </ul>
<b>Approvazioni e autorizzazioni successive a Expo2015</b>	<p><b>Atto di proroga dell'Auditorium</b>  Parere della Commissione Tecnica Amministrativa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Provveditorato Interregionale alle OO.PP. per la Lombardia e Emilia Romagna – sede di Milano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adunanza del 31/05/2016 Voto n.20/MI</li> </ul> <p>Durata complessiva della permanenza dei manufatti di 5 anni a partire dalla data di apertura dell'Esposizione Universale, tenutasi in data 01/05/2015, condizionata all'ottemperanza delle prescrizioni/osservazioni di cui al parere della C.T.A. sopra citato.</p> <p><b>Chiarimenti in merito alla proroga dell'Auditorium</b>  Parere della Commissione Tecnica Amministrativa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Provveditorato Interregionale alle OO.PP. per la Lombardia e Emilia Romagna – sede di Milano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adunanza del 29/05/2018 Voto n.7/MI</li> </ul> <p>“Visto che le opere sono state collaudate alla data del 01/05/2015, con vita nominale di 10 anni, non si rileva la necessità di procedere con proroghe ovvero con ulteriori proroghe nel periodo di vigenza della predetta vita nominale” “ferma restando la corretta gestione e manutenzione delle opere.”</p> <p><b>Fabbricato 1: ex-Residenza</b>  SCIA P.G. 431436/2017 del 27/09/2017  Esecuzione di sole opere interne temporanee senza interventi di tipo strutturale, senza cambio di destinazione d'uso, come disciplinato dall'Atto Integrativo all'Accordi di Programma Expo e dalla Convenzione Arexpo-Comune di Milano.</p> <p><b>Fabbricato 3: ex-Stalla</b>  SCIA P.G. 0206065/2018 del 10/05/2018  Esecuzione di opere interne ed esterne (tra cui la realizzazione di facciate) temporanee, senza cambio di destinazione d'uso, come disciplinato dall'Atto Integrativo all'Accordi di Programma Expo e dalla Convenzione Arexpo-Comune di Milano.</p> <p><b>Fabbricato 3: ex-Stalla - VVF Comando Provinciale Milano</b>  Parere di Conformità condizionato per Attività n.69 Cat.B, del 20.02.2018 prot. nr. 00009922</p> <p><b>Fabbricato 2: ex-Granaio</b>  SCIA P.G. 226241/2018 del 23/05/2018  Esecuzione di sole opere interne temporanee come disciplinato dalla convenzione Arexpo-Comune di Milano senza interventi di tipo strutturale e senza cambio di destinazione d'uso.</p>



## 2) Le funzioni pubbliche e di interesse generale insediate nella Cascina Triulza

Già durante Expo Milano 2015, coerentemente a quanto disciplinato nell'AdP, la Cascina Triulza era stato il cuore espositivo delle organizzazioni del Terzo Settore, ospitando organizzazioni non lucrative espressione attiva della società civile italiana ed internazionale.

Conclusasi l'Esposizione Universale, **la vocazione individuata dal PII per la Cascina Triulza è quella di realizzare un centro polifunzionale di formazione e di comunicazione culturale e scientifica, ospitando servizi di interesse pubblico e generale, quali attività di comunicazione e divulgazione scientifica e di formazione**, anche in partnership con l'Università degli studi di Milano, Human Technopole (che saranno insediati nel Parco) e le associazioni del Terzo Settore.

L'ampiezza e l'orizzonte di questa iniziativa si connota con valenze sociali che vanno oltre la sfera economica e che integrano, in un luogo aperto, elementi di scienza, istruzione, ricerca, salute, cultura e coesione sociale, proponendosi l'obiettivo di creare un **luogo** che sia **motore del progresso culturale** e di uno sviluppo basato sul **ruolo educativo della scienza**, favorendo le **contaminazioni tra i saperi di alto livello** e cogliendo la sfida della contemporaneità nella prefigurazione di soluzioni future per la società, per il benessere degli individui, per la qualità della vita e per la cura delle persone.

L'attuale presenza all'interno degli spazi della Cascina Triulza della sede della **Fondazione Triulza, soggetto gestore della stessa selezionato ad esito di procedura pubblica da Arexpo S.p.A. e della sede di Arexpo S.p.A.**, (soggetto attuatore del PII) **rafforza da subito la vocazione della Cascina quale luogo attivo e vitale, connotandolo come un vero e proprio "hub" di scambio, collaborazione e partnership nel costruire e promuovere la formazione e la comunicazione culturale e scientifica, rivolta alla cittadinanza.**

Già a partire dall'estate 2018, tutta la Cascina Triulza è stata completamente rifunzionalizzata per creare **nuovi spazi espositivi, di divulgazione e formazione** affidati alla gestione di Fondazione Triulza.

Questa, nella qualità di soggetto appartenente al Terzo Settore, assicurerà una gestione aperta ed inclusiva della Cascina Triulza, garantendone un accesso pubblico ed indiscriminato, e coinvolgendo nella propria attività di gestione non solo gli attori e le componenti che avevano con successo partecipato ad Expo Milano 2015, ma anche tutti i soggetti che parteciperanno allo sviluppo dell'Area Mind, nonché tutta la cittadinanza.

Tale attività sarà simbiotica rispetto alla vita dell'Area, contemplando attività di connessione tra le funzioni pubbliche e private che saranno protagoniste dello sviluppo della stessa, nell'ambito di un sistema condiviso di spazi e servizi.

Con riferimento alle funzioni in oggetto, si segnala che nella Cascina Triulza non solo è insediata la Fondazione Triulza ma, dal gennaio 2018, la stessa è anche sede legale ed operativa, di Arexpo S.p.A.

Se, da una parte, quindi, la Fondazione Triulza prosegue nell'attività di inclusione e di apertura, organizzando manifestazioni ed eventi riferibili al mondo del c.d. Terzo Settore; dall'altra, la Cascina Triulza svolge, non solo spazialmente e fisicamente, ma anche simbolicamente, un ruolo centrale nella rigenerazione dell'Area, ospitando la sede legale ed operativa di Arexpo S.p.A.

La presenza contestuale dei predetti soggetti negli spazi di Cascina Triulza ne caratterizza la natura di luogo di interesse pubblico e generale coerente con la destinazione urbanistica prevista sin dall'Accordo di Programma del 2011, le cui NTA qualificano la Cascina quale luogo di insediamento di servizi di interesse pubblico e generale

### **Fondazione Triulza**

Fondazione Triulza è una Fondazione costituita nel 2013. Oggi conta tra fondatori diretti e di secondo livello **67 organizzazioni del terzo settore e dell'economia civile.**

Nel 2015 Fondazione Triulza, a seguito di una specifica procedura comparativa indetta da Expo 2015 S.p.A., ha gestito nella Cascina Triulza il padiglione della società civile, primo nella storia delle esposizioni universali. Durante i 6 mesi dell'evento, 208 organizzazioni no profit da tutto il mondo hanno organizzato più di 800 eventi; 450 comuni hanno presentato le eccellenze del loro territorio, 203 aziende hanno supportato la vita del padiglione. Il programma di gestione ha visto 3.000 artisti coinvolti. Il mobility center basato in Cascina ha ospitato 35.000 utenti, mentre con Banco alimentare sono stati raccolti 30.000 kg di cibo. Il padiglione è stato visitato da 1,6 milioni di persone mentre 98.000 tra bambini e adulti sono stati direttamente coinvolti nelle attività e negli eventi.

L'esperienza di Cascina Triulza ha avuto un'ampia visibilità con attenzione da parte dei media testimoniata da più di 9.000 articoli sulla stampa e 500 servizi tra radio e televisioni.

A seguito della conclusione di Expo Milano 2015, Fondazione Triulza si è aggiudicata una procedura comparativa indetta da Arexpo S.p.A. (nel frattempo divenuta piena proprietaria dell'Area) avente ad oggetto l'affidamento della concessione del servizio di gestione e valorizzazione della Cascina Triulza fino al 31 dicembre 2020 (fatta salva la possibilità per Arexpo di recedere anticipatamente, per la cessione al Comune di Milano della proprietà della Cascina Triulza e delle aree ad essa adiacenti, in ottemperanza agli obblighi dell'art. 5 delle NTA dell'AdP e nel rispetto di quanto previsto nel PII).

In qualità di soggetto gestore della Cascina Triulza, la Fondazione Triulza ha lanciato nel 2016 il primo Human Factory Day, una giornata di incontro tra mondo della ricerca e terzo settore nonché lanciato e gestito 5 bandi per il riuso di alcuni beni mobili utilizzati da Expo durante l'Esposizione Universale, assegnando a 194 organizzazioni e pubbliche



amministrazioni oggetti ed arredi. Nelle estati 2016 e 2017, Fondazione Triulza ha aperto la Cascina Triulza al pubblico, organizzando e gestendo 334 laboratori per bambini, 23 spettacoli e il servizio di ristorazione aperto al pubblico dei visitatori.

In termini futuri, la presenza di Fondazione Triulza con tutti i suoi fondatori e partner garantirà, a partire proprio dai locali della Cascina Triulza, un dialogo tra ricerca e sociale.

**L'obiettivo** è quello di garantire la presenza e il protagonismo della società civile all'interno del progetto di sviluppo più innovativo del Paese che può acquisire così tutte le caratteristiche per diventare uno dei primi casi di **Parco scientifico tecnologico "e sociale"** con i seguenti obiettivi strategici:

- Relazioni interdisciplinari tra attori molto diversi tra loro che portino a un forte "meticcio" tra soggetti protagonisti dell'area;
- Memoria della "legacy di Expo";
- Dialogo costante con il territorio e le sue comunità
- Impatto sociale dello sviluppo dell'area.

Partendo da quanto fatto fino ad ora e tenendo presente le prospettive di medio lungo periodo, ovvero la nascita dell'Lab-Hub dell'Innovazione Sociale in Cascina Triulza, Fondazione Triulza potrà accompagnare la realizzazione dello sviluppo urbanistico dell'Area con i **contenuti** che diano un contributo concreto per la creazione dell'identità dell'Area a cui solo il contributo delle organizzazioni della società civile può aggiungere e accreditare una valenza sociale.

Per fare ciò, Fondazione Triulza, nei locali di Cascina Triulza implementerà una strategia che, tenendo conto delle condizioni esterne del sito, della presenza di Arexpo nella struttura, dell'insediamento dello Human Technopole e dell'Ospedale Galeazzi IRCCS e in coerenza con i propri obiettivi, accompagni lo sviluppo del futuro del Parco Scientifico Tecnologico.

Tale strategia si concretizzerà in **5 assi strategici**:

1. creare un luogo di eccellenza del terzo settore
2. avviare un rapporto con lo sviluppatore dell'Area
3. collaborare con enti locali e territori per la diffusione della conoscenza dello sviluppo dell'area
4. lavorare con gli attori dell'Area per uno sviluppo armonico del nuovo Parco e per avviare insieme progetti su obiettivi comuni
5. sviluppare azioni e progetti con dimensione europea ed internazionale.

Fondazione Triulza, partendo dagli obiettivi generali comuni descritti, ha avviato e sta avviando, in particolare, delle **progettazioni concrete, tra cui**:

- **Human Factory**, lanciato nel 2016 vuole fare di Cascina Triulza uno spazio di incontro tra ricerca e terzo settore, dove far incontrare i bisogni delle organizzazioni del terzo settore e dell'economia civile con le dotazioni del mondo della ricerca, per sviluppare insieme progetti di innovazione sociale. Per avviare progetti concreti vengono anche

coinvolte le imprese socialmente responsabili e vengono attivati gli strumenti di ricerca finanziamenti e contributi.

- **BEEurope**, è una filiera di servizi dedicati al terzo settore per incentivare la partecipazione delle sue organizzazioni a progetti, partnership e finanziamenti Europei ed internazionali. L'internazionalizzazione del terzo settore si concretizza in un master per euro-progettisti lanciato nel 2017, un sistema di accompagnamento alla scrittura dei progetti, una piattaforma di individuazione di opportunità di finanziamento su misura per le organizzazioni, un sistema di coinvolgimento sui temi di cittadinanza europea delle organizzazioni no profit.
- **Dalla scuola alla città del futuro**, con questo progetto Cascina Triulza conferma la sua natura di ponte tra ciò che succede nell'area e i cittadini e vuole promuovere un concorso tra le scuole dei territori limitrofi sul futuro dell'area. Si tratta dell'occasione di ripercorrere con bambini e ragazzi la legacy di Expo e di iniziare a coinvolgere loro, e attraverso di loro le famiglie e le comunità, nel futuro sviluppo dell'area. Allo stesso tempo sarà l'opportunità di avviare azioni di divulgazione scientifica e tecnologica tra studenti delle elementari, secondarie e superiori.
- **Officina dell'impatto sociale**, un'opportunità per i protagonisti dello sviluppo del sito di confrontarsi con le organizzazioni di terzo settore sui temi di impatto sociale e sostenibilità. L'Officina promuove dei tavoli tematici che si aprono a organizzazioni e cittadini. Si tratta quindi di un metodo di lavoro condiviso che, mettendo al centro l'impatto sociale e la sostenibilità, garantisca un processo corale di progettazione e monitoraggio dello sviluppo del sito. Tra i temi a titolo esemplificativo, la sostenibilità ambientale, l'inserimento lavorativo dei giovani, la responsabilità sociale della ricerca, la lotta allo spreco alimentare.

In questi progetti Fondazione Triulza sta investendo il sistema di **relazioni** creato all'interno del terzo settore e dell'economia civile, le relazioni istituzionali, internazionali e con le imprese sviluppato durante Expo Milano 2015, le nuove relazioni avviate dopo Expo con le Università ed i centri di ricerca nonché con i protagonisti dello sviluppo dell'area. Con questi ultimi sono già state condivise idee ed azioni del progetto.

I progetti potranno inoltre usufruire della **visibilità e credibilità** che Fondazione Triulza ha sviluppato negli anni con i diversi operatori del mondo dell'informazione che ancora oggi seguono con attenzione le proposte e attività di Cascina Triulza.

Sempre in coerenza con quanto sopra Fondazione Triulza gestisce i **servizi** specifici all'area e alle funzioni insediate. In particolare:

- 1) Ristorante, bar e catering dati in gestione a una cooperativa sociale di tipo B
- 2) Spazi per eventi
- 3) Formazione
- 4) Laboratori per bambini.



La presenza in Cascina della Fondazione Triulza, in stretta collaborazione con Arexpo, permette alla Fondazione e ai suoi fondatori di essere soggetti protagonisti dei riusi temporanei, di partecipare alla progettazione/programmazione dell'area e di dialogare con i principali stakeholder. Allo stesso tempo Fondazione Triulza può portare il suo contributo in termini di impatto sociale e di dialogo con il territorio, fin nella costruzione iniziale e condivisa dello scenario di sviluppo tendenziale.

Al termine della durata del contratto di concessione sottoscritto da Fondazione Triulza ed Arexpo, nel caso in cui il Comune di Milano dovesse decidere di non acquisire la Cascina Triulza, ovvero in ogni caso di affidare ad Arexpo la gestione della stessa, tramite eventuali atti di asservimento o convenzionamento, Arexpo, fatta salva la sua presenza nella Cascina Triulza a presidio dello sviluppo dell'Area, indirà una nuova procedura di gara finalizzata all'individuazione di un soggetto gestore della Cascina Triulza che possa assicurare la funzione pubblica e di interesse generale della medesima, anche sotto il profilo, strategico, dell'inclusione e della coesione territoriale e sociale.

#### **Arexpo S.p.A.**

Arexpo è la Società, istituita con Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia del 31 maggio 2011, n. IX/1789, a prevalente capitale e controllo pubblico i cui soci sono il Governo Italiano attraverso il MEF (39%), la Regione Lombardia (21%), il Comune di Milano (21%), Fondazione Fiera Milano (16%), Città Metropolitana (2%) ed il Comune di Rho (1%), il cui oggetto societario è l'acquisito e la messa a disposizione ad Expo 2015 S.p.A. delle aree sulle quali svolgere l'Esposizione Universale registrata per il 2015, nonché il presidio allo sviluppo ed alla rigenerazione delle predette aree a seguito della conclusione dell'evento.

Tale sviluppo, secondo quanto voluto dai soci di Arexpo S.p.A., asseconderà la vocazione scientifica e di ricerca assegnata all'Area dagli Enti facenti parte dell'Accordo di Programma del 2011 e prevede l'inestricabile commistione tra funzioni di interesse pubblico (di ricerca, di istruzione e sanitaria) e funzioni connesse e strumentali a queste che saranno realizzate nell'ambito dello sviluppo privato (commerciali, ricettive, direzionali, sportive).

Con riferimento alle funzioni di interesse pubblico, in particolare, Arexpo sta coordinando, proattivamente, l'insediamento del progetto scientifico denominato "Human Technopole", il trasferimento sull'Area delle facoltà scientifiche dell'Università degli Studi di Milano, nonché l'insediamento dell'Istituto Ortopedico Galeazzi S.p.A. che, in una porzione dell'Area, sta realizzando la sua nuova sede.

Lo sviluppo dell'Area che ha ospitato a suo tempo l'Expo Milano 2015 poggia sul presupposto tecnico ed economico che le predette funzioni pubbliche e private, con la supervisione di matrice pubblicistica di Arexpo, vengano realizzate parallelamente, non potendosi configurare efficaci sviluppi separati ed autonomi che per l'appunto, anche

nell'ambito della pianificazione urbanistica indicata nell'Accordo di Programma del 2011 sono stati ideati in modo unitario.

Così come anticipato, da gennaio 2018, la Cascina Triulza, è sede della Società Arexpo S.p.A. Ciò consente ad Arexpo di coordinare direttamente sul campo la realizzazione e lo sviluppo del programma post Expo, in piena coerenza ai principi di efficacia, efficienza e buon governo che ispirano la sua azione.

### **La Cascina Triulza nel PII**

La Cascina Triulza, la cui proprietà verrà trasferita al Comune di Milano contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione, sarà destinata all'insediamento di servizi di interesse pubblico e generale. A tal fine, il Comune di Milano affida ad Arexpo S.p.A. ai sensi e per gli effetti della L.R. 24 luglio 2018, n. 10, l'attività di committenza ausiliaria concernente l'individuazione, mediante apposita procedura ad evidenza pubblica, di un operatore senza finalità di lucro che svolga, in concessione, il servizio di gestione della Cascina nel rispetto dei principi di socialità, inclusione, apertura al pubblico, attrazione, sviluppo e valorizzazione educativa, formativa, culturale e scientifica mediante l'esecuzione di un progetto di gestione di interesse pubblico e collettivo qualificato, che dovrà in ogni caso contemplare, a presidio del coordinamento tra il predetto progetto, l'attuazione del PII e le funzioni che si insedieranno in MIND, la presenza nei locali della Cascina del personale di Arexpo. Il progetto di gestione aggiudicatario dovrà essere economicamente sostenibile e potrà prevedere, a tal fine, un contributo da parte di Arexpo. Le modalità di affidamento e gestione vengono regolati dalla convenzione urbanistica del PII, con l'obiettivo di consentire l'efficace valorizzazione inclusiva della Cascina nell'ambito sia nella fase di avvio dell'attuazione del PII, sia in fase di consolidamento delle attività insediate nell'area..



### 3) Consistenze e Valore del complesso della Cascina Triulza,

#### a. Tabella dati dimensionali

Le consistenze del complesso immobiliare della Cascina Triulza sono le seguenti:

<b>SUPERFICIE LOTTO</b>	<b>MQ</b>
<b>SUPERFICIE LOTTO</b>	10.333

<b>SUPERFICIE LORDA FABBRICATI</b>	<b>MQ</b>
FABBRICATO 1 - <b>EX-RESIDENZA</b>	1.936
FABBRICATO 2 - <b>EX-GRANAIO e AUDITORIUM</b>	1.012
FABBRICATO 3 - <b>EX-STALLA</b>	1.162
<b>TOTALE</b>	<b>4.110</b>

#### b. Valore dei Manufatti

Come risultante dalla relazione di stima effettuata dalla Agenzia del Territorio del 2011, propedeutica alla acquisizione da parte di Arexpo S.p.A. dei beni, il valore dei manufatti del Complesso della Cascina Triulza ammontava a **7.348.182,00 €**.

Tale relazione si riferiva al complesso rurale costituito da un insieme di edifici aventi le caratteristiche tipologiche e funzionali tipiche dell'azienda Agricola. Gli immobili che componevano il compendio erano costituiti da un edificio centrale (ex casa padronale) destinato ad abitazioni, box e magazzini e da tre fabbricati, aventi destinazione stalle, fienili e portici, come di seguito illustrato.



A seguito dei lavori di riqualificazione e ristrutturazione degli immobili svolti in preparazione dell'Evento Universale del 2015, come sopra descritti, alcune parti del compendio sono state oggetto di demolizione senza ricostruzione, altre parti sono state invece riconfigurate con parziali demolizioni.

In particolare, i manufatti insistenti sui seguenti mappali sono stati demoliti e non ricostruiti:

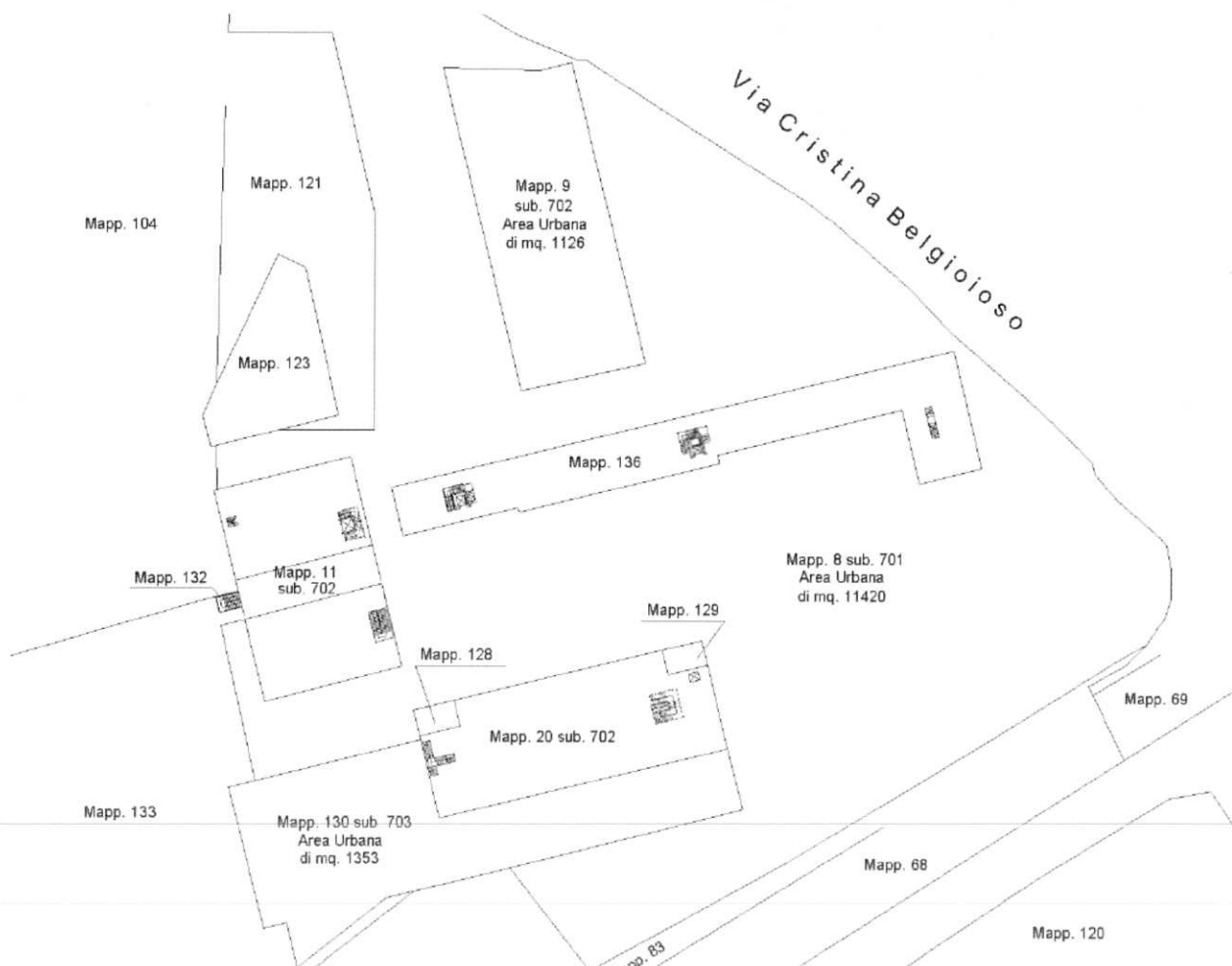
Fabbricati a destinazione agricola					
Fabb.	Piano	Destinazione funzionale	Superficie (mq)	coeff. Di ragguaglio (mq)	superficie ragguagliata (mq)
Map. 9	Terra	stalla	994,00	1,00	994,00
		Portico	836,00	0,50	418,00
Box					
Fabbricato	Piano	Destinazione funzionale	Superficie (mq)	coeff. Di ragguaglio (mq)	sup ragguagliata (mq)
sub.6	Terra	Box	37,00	1,00	37,00
sub.7	Terra	Box	38,00	1,00	38,00
sub.8	Terra	Box	38,00	1,00	38,00
sub.9	Terra	Box	40,00	1,00	40,00

i manufatti insistenti sui seguenti mappali sono stati parzialmente demoliti e le nuove consistenze sono le seguenti:

Fabbricati a destinazione agricola					
Fabb.	Piano	Destinazione funzionale	Superficie (mq)	coeff. Di ragguglio (mq)	superficie raggugliata (mq)
Map.20	Terra	Stalla	1.002,00	1,00	1.002,00

Ricapitolando, la tabella delle superfici viene così rideterminata e conseguentemente si può stimare il valore dei manufatti esistenti in **4.758.282,00 €**, come di seguito dettagliato:

determinazione del valore complessivo degli immobili				
Fabbricato	Destinazione funzionale	sup raggugliata (mq)	Valori unitari (€/mq)	Valore complessivo
Mappali 11, 20	Stalle e portici	1.803,00	1.000,00	1.803.000,00
Mappali 12, 13, 14	Magazzini	945,95	1.000,00	945.950,00
Mappale 14	Residenziale	772,82	2.600,00	2.009.332,00
<b>TOTALE</b>		<b>3.521,77</b>		<b>4.758.282,00</b>





**c. Maggior valore dei Manufatti:**

**Valore delle opere realizzate da Expo 2015 S.p.A.**

Le opere sopra descritte appaltate da Expo 2015 S.p.A. come definite nel CME del progetto Esecutivo posto a base di gara di appalto, ammontano a 12.777.010,23 €.

A valle della effettuazione del Collaudo tecnico amministrativo e del relativo certificato del 04.07.2016, il valore dell'appalto Cascina Triulza è certificato in **11.078.113,98 €**.

**Valore delle opere realizzate da Arexpo S.p.A.**

Il Valore delle opere realizzate da Arexpo 2015 S.p.A. ammonta a **1.356.734,48 €**, come definite nel CME del progetto Esecutivo posto a base di gara di appalto.

I valori finali verranno saranno definiti nel Collaudo tecnico amministrativo e del relativo certificato.

**Il valore totale delle opere realizzate da Expo 2015 S.p.A. e da Arexpo 2015 S.p.A. ammonta a 12.434.848,40 €**

**d. Valore di cessione dei Manufatti:**

In relazione alla determinazione del valore dei manufatti oggetto di cessione al Comune di Milano, si è determinato un valore complessivo **pari a 17.193.130,40 € comprensivo del valore dei manufatti e delle opere di ristrutturazione intervenute sugli stessi.**

**Tale importo supera il valore di ricostruzione dell'immobile e pertanto ci si è attestati ad un valore maggiormente congruo che non considera il valore residuo del manufatto, pari a 4.758.282,00 € e considera un ulteriore abbattimento percentuale del valore complessivo.**

In ragione dell'abbattimento del valore come da linee guida del comune di Milano in materia di opere a scomputo, tale valore viene decurtato del 12%.

descrizione	valore €
valore complessivo manufatti	<b>17.193.130,40</b>
valore residuo manufatti esistenti	- <b>4.758.282,00</b>
<b>valore attuale</b>	<b>12.434.848,40</b>
coefficiente abbattimento valore per opere di urbanizzazione	<b>12%</b>
valore abbattimento per opere di urbanizzazione	- <b>1.492.181,81</b>
valore attuale abbattuto	<b>10.942.666,59</b>
valore parametrico aree di pertinenza €/mq	<b>102,32</b>
valore aree di pertinenza	<b>+1.057.333,41</b>
<b>Valore complessivo manufatti, opere e aree</b>	<b>12.000.000,00</b>

In relazione alle consistenze sopra descritte l'incidenza di valore al mq sulla superficie lorda costruita è di circa 2.662 €/mq, che risulta in linea con i valori di zona come da recenti indagini e perizie.

## Report fotografico



Cascina Triulza – Vista della ex-Residenza



Cascina Triulza – Vista della ex-Stalla prima (sx) e dopo (dx) l'intervento di chiusura con tamponamenti vetrati trasparenti



Cascina Triulza – Vista del ex-Granaio



Cascina Triulza – Vista dell'Auditorium





Cascina Triulza – Vista della Corte e dell'Orto



Cascina Triulza – Vista del Pergolato e della Piazzetta alberata

