

# Lo studio di fattibilità

A differenza di un consueto studio di fattibilità, il lavoro sviluppato nell'ambito del progetto MI\_LAND ribalta il processo di definizione delle prospettive progettuali (indirizzate in questo caso a individuare una ipotesi di rifunzionalizzazione del Castello). Non assume cioè il quadro conoscitivo e le analisi come scenario di riferimento da cui far derivare una proposta progettuale. Ma delinea subito alcune possibili opzioni di intervento andando poi a costruire una serie di indagini mirate per confermare, ma anche per confutare, le ipotesi individuate.

È infatti evidente che rispetto ad alcuni criteri oggettivi come ad esempio la collocazione geografica e la configurazione del bene in oggetto, alcune opzioni appaiono non percorribili: a meno ovviamente di un grande sforzo progettuale e del conseguente rilevante sforzo economico-finanziario.

Tra le varie ipotesi che si possono prefigurare per un coerente riuso del Castello di Buccinasco, quelle che appaiono al momento più idonee sono rappresentate da funzioni che consentono il raggiungimento dei seguenti macro-obiettivi:

- *recupero conforme del bene rispetto al quadro normativo vigente;*
- *riuso coerente con la specificità architettonica;*
- *riuso congruente con la specificità paesaggistica-ambientale del luogo;*
- *auto sostenibilità economica dell'attività da insediare.*

## **Quali possibili destinazioni: le funzioni compatibili**

Per la collocazione geografica rispetto all'agglomerato di Buccinasco, il Castello si presta ad ospitare funzioni di interesse generale senza sovrapporsi col restante del complesso rurale del Borgo (ma con il Borgo può "costruire" opportunamente una reciprocità). Tipologicamente il Castello si presta a contenere attività d'interesse collettivo senza stravolgimenti architettonici (peraltro non ammessi in ragione dei vincoli che lo interessano). In base a queste semplici ma strategiche considerazioni si possono al momento prendere in esame alcune destinazioni tra le possibili.

Si tratta di tre funzioni che andranno ulteriormente verificate, ma che presentano un buon grado di fattibilità e sostenibilità, misurato non per il tramite di un solo indicatore ma di molteplici elementi.

Per il Castello ad oggi si possono prefigurare:

1. servizi di interesse collettivo da Piano dei Servizi di PGT  
(Cfr al concetto del *borgo neorurale*);
2. funzioni di carattere ricettivo  
(Cfr in particolare al modello dimora storica);
3. funzioni museali - espositive  
(Cfr ad un modello multifunzionale di *spazio culturale*).

Nelle pagine precedenti

© Adriano Carafòli courtesy Città

Metropolitana di Milano / Museo di

Fotografia Contemporanea, Cinisello

Balsamo-Milano

Per funzioni compatibili si intendono quelle che meglio si adattano al “contenitore”. Compatibili rispetto ad un quadro di riferimento che tiene conto delle prerogative della funzione stessa, e non deriva esclusivamente dall’analisi sulla condizione attuale del bene architettonico e del contesto ravvicinato in cui il Castello è inserito. Si è optato per questa soluzione immaginando di non dare a priori delle limitazioni, ma considerando possibile l’inserimento di una vasta gamma di attività: escludendo ovviamente quelle che, anche solo intuitivamente, sono incompatibili.

### ***Il rapporto col Piano di Recupero di Buccinasco Castello - Battiloca***

Il Piano di Recupero (PR) d’iniziativa privata rappresenta lo scenario concreto di fattibilità urbanistica, tecnica e funzionale per il recupero dell’intero bene (inteso come Buccinasco Castello – Battiloca). Identifica infatti – dal punto di vista del soggetto privato promotore dell’iniziativa- il legittimo equilibrio funzionale per la coesistenza di destinazioni plurime: coerenti con la storia del borgo e con le sue specificità architettoniche.

Rimane tuttavia irrisolta la destinazione del Castello: ad oggi per esso si prefigura infatti una possibile cessione all’Amministrazione comunale. Ne deriva la necessità di individuare una coerente destinazione affinché il bene -qualora diventi di proprietà comunale- sia correttamente recuperato e restituito ad un uso coerente con il suo valore storico e culturale.

Il progetto del PR (approvato con Delibera di CC n.66, 2013), pone le basi per la complessiva “*riqualificazione architettonica, urbanistica e sociale del nucleo storico di Buccinasco Castello. [...] Il PR si configura come strumento di pianificazione attuativa e nel caso specifico è finalizzato al recupero dell’ambito storico di “Buccinasco Castello – Battiloca”*” e prevede la riqualificazione dell’uso residenziale anche con edifici di nuova costruzione realizzati nell’ambito del sedime dei fabbricati esistenti, oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione atte a valorizzare opportunamente tutto l’ambito di intervento.

Il PR è caratterizzato dalla presenza dei seguenti elementi: a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale e paesaggistica; b) compresenza di tipologie e di modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Tav.01 19.09.2013 Relazione paesaggistica)”.

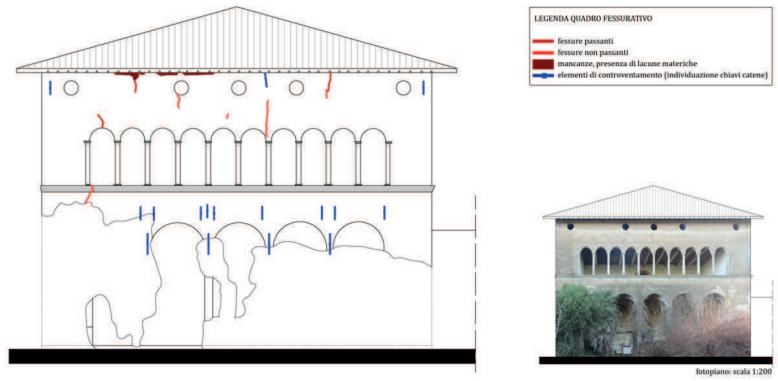
# Il degrado architettonico

Uno studio per la rifunzionalizzazione del Castello, in quanto architettura storica, non poteva prescindere da un'analisi delle condizioni di degrado materico. Si è quindi condotta una verifica di massima dello stato del “quadro fessurativo” delle facciate esterne. In seguito alle osservazioni visive si prefigurano interventi volti al monitoraggio di alcune fessurazioni individuate sui prospetti e considerate influenti nella stabilità della fabbrica architettonica dello storico fabbricato.

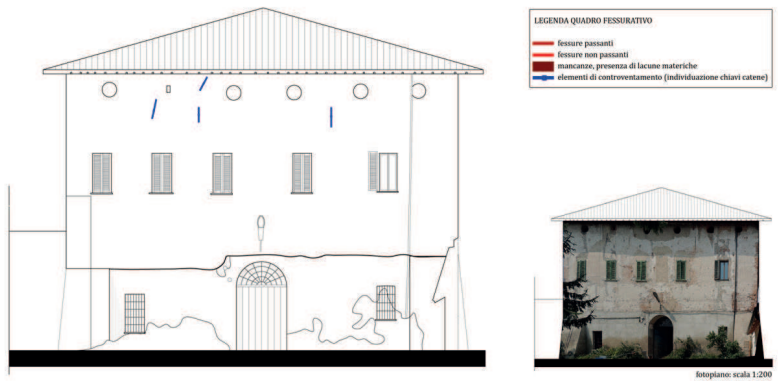
È opportuno ricordare che la proposta sviluppata nell'ambito del progetto MI LAND, non ha svolto indagini statico-strutturali sul fabbricato. Per varie ragioni, anche di sicurezza. Qualunque funzione si vorrà insediare, dovrà necessariamente passare da una fase di analisi statica mirata per verificare la fattibilità del recupero.



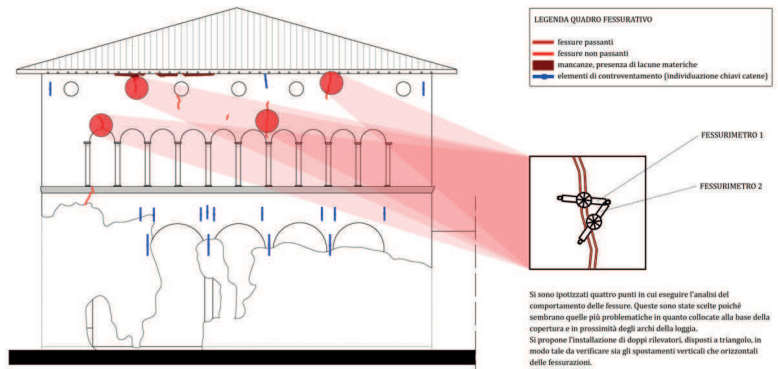
Prospetto Nord: fotopiano e rilievo del quadro fessurativo



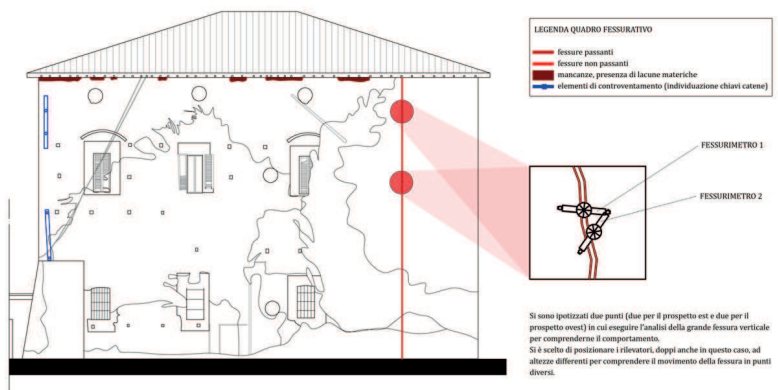
Progetto di diagnosi:  
localizzazione prove diagnostiche per il monitoraggio delle fessure



Prospetto Est: fotopiano e rilievo del quadro fessurativo



Progetto di diagnosi:  
localizzazione prove diagnostiche per il monitoraggio delle fessure





# Ipotesi ricettività: dimora storica

In Lombardia sono molte le forme di ricettività che oggi si possono organizzare. Ai sensi della LR n.15/2007 la Lombardia disciplina le seguenti strutture alberghiere:

*a) motel; b) villaggio albergo; c) albergo meubl  o garni; d) albergo - dimora storica; e) albergo - centro benessere; e bis) albergo diffuso.*

Ai sensi dell'art.22 sono "aziende alberghiere le aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante.

Le aziende alberghiere si distinguono in: a) alberghi quando offrono alloggio prevalentemente in camere; b) residenze turistico alberghiere quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o pi  locali, dotati di servizio autonomo di cucina.














Le tipologie che Regione Lombardia individua per le strutture ricettive alberghiere sono: albergo diffuso, villaggio albergo, albergo - dimora storica. In particolare per la tipologia albergo - dimora storica, s'intende un "albergo la cui attivit  si svolge in immobile di pregio storico o monumentale, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle".

La soluzione dimora storica consentirebbe di conservare il pi  possibile la connotazione del passato, e quindi di proporre un'unicit  dell'offerta ricettiva del Castello (compatibilmente con lo stato di degrado degli spazi e, soprattutto, di tenuta delle strutture portanti: non va dimenticato che lo studio di fattibilit  non ha condotto rilievi di carattere statico, e che non tutti gli ambienti sono risultati accessibili).

Questo risulterebbe oltremodo accentuato se il recupero architettonico fosse improntato su una cultura progettuale minimalista, conservando anche le tracce delle progressive trasformazioni.

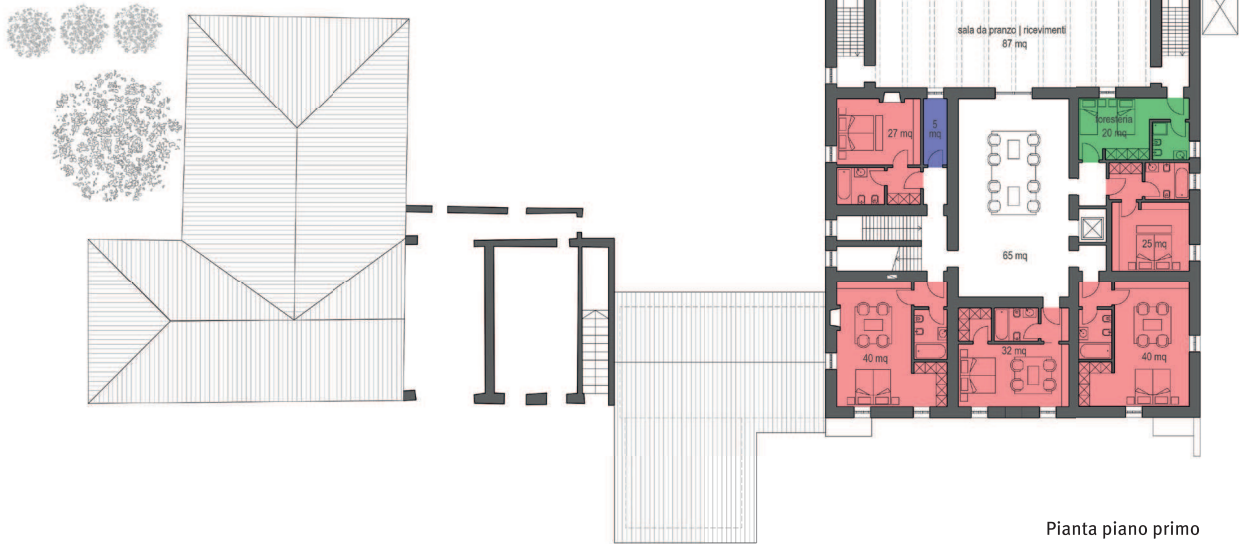
PT

P1 | P2

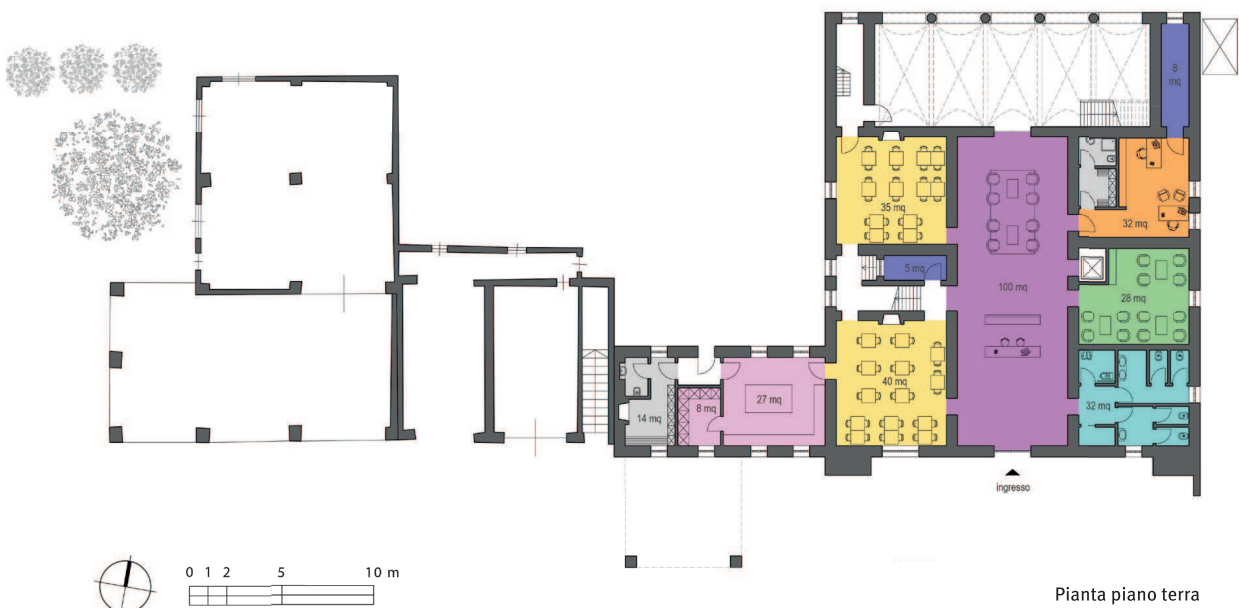
- |  |   |
|--|---|
|  Hall   Reception |  Camere                    |
|  Wc pubblico      |  Foresteria                |
|  Sala da pranzo   |  Lavanderia                |
|  Area relax       |  Deposito   Locale tecnico |
|  Cucina           |  Locale accessorio         |
|  Ufficio          |  Distribuzione             |
|  Spogliatoio      |   |



Pianta piano secondo



Pianta piano primo



Pianta piano terra

# Ipotesi centro polifunzionale: servizi di interesse collettivo

Per servizi di interesse collettivo si intende quell'insieme di funzioni che rivestono un ruolo nodale nell'organizzazione di un contesto territoriale: conferendo al sistema dei luoghi e degli edifici, una funzione di sostegno e connessione civile e sociale (in riferimento alla Legge Regionale n.12/05, il concetto di servizio interesse collettivo, o di interesse pubblico o generale, viene esteso a comprendere tutti i servizi e le attrezzature).

Sono considerati di interesse collettivo, i servizi e le attrezzature pubbliche:

- *realizzati tramite iniziativa pubblica diretta;*
- *ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.*

In questo quadro sintetico di riferimento emerge un utile elemento d'indirizzo per le scelte progettuali inerenti il Castello: la possibilità di interpretare in maniera duttile il concetto e la modalità di inserimento dei servizi di interesse collettivo in un contesto/luogo/bene.

Un secondo elemento che consente, al momento, di prefigurare l'inserimento nel Castello di servizi d'interesse collettivo è rappresentato dalla dimensione del borgo e quindi dal peso insediativo del Piano di Recupero. Con oltre 63.000 mc (da Relazione PR del luglio 2013), il peso insediativo si aggira, parametricamente, intorno ai 420 abitanti teorici (1 abitante = 150 mc). Un valore rilevante che comporta la necessità/opportunità di offrire all'insediamento del rinnovato Borgo una opportuna dotazione di servizi.

Che quindi in una logica innovativa potrebbero essere ospitati nel Castello: così da dare congrua destinazione all'immobile, rendendolo al contempo centrale nell'assetto dei comportamenti d'uso del borgo (ma non escludendolo per un uso aperto al resto dei cittadini di Buccinasco).

PT

P1 | P2

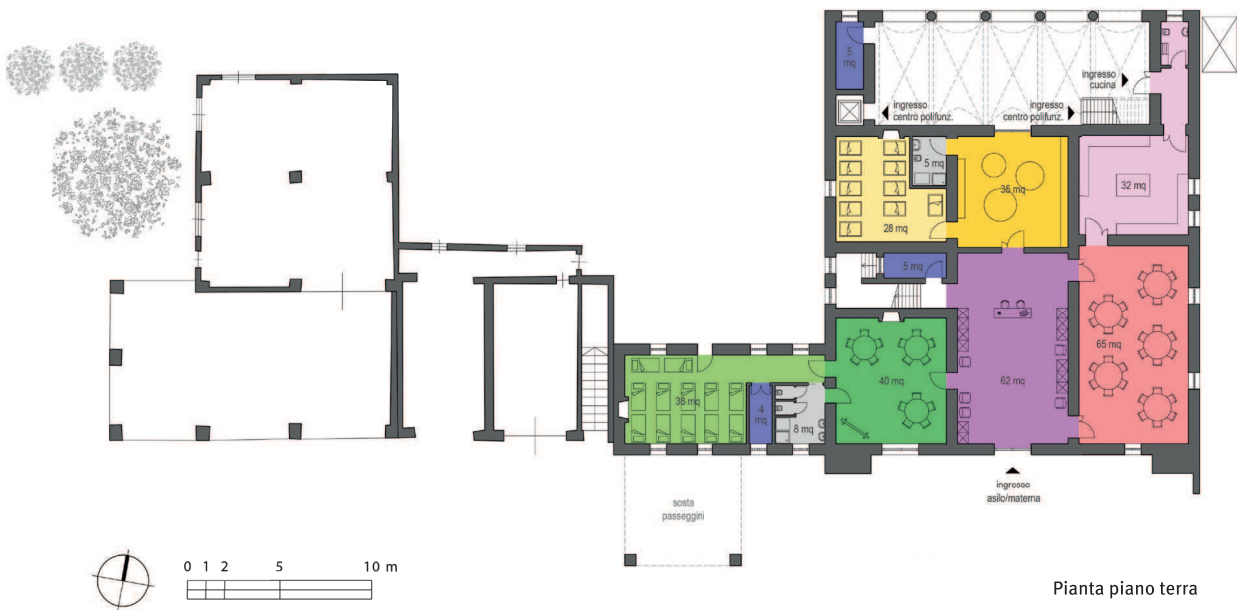
- |   |                        |   |                                |
|---|------------------------|---|--------------------------------|
|  | Hall                   |  | Poliambulatorio                |
|  | SM   Aula didattica    |  | Spazio per gli anziani         |
|  | SM   Aula gioco-riposo |  | Archivio                       |
|  | N   Aula gioco         |  | Ufficio                        |
|  | N   Aula riposo        |  | Deposito   Locale tecnico      |
|  | Wc Bambini             |  | Locale accessorio   Lavanderia |
|  | Spogliatoio            |  | Wc pubblico                    |
|  | Cucina                 |  | Distribuzione                  |



Pianta piano secondo



Pianta piano primo



Pianta piano terra





# Ipotesi centro culturale: funzioni espositive e museali

Per funzioni espositive e museali s'intendono quelle classiche forme di valorizzazione di un bene che hanno come fine la promozione culturale di un contesto. Anche in questo campo negli ultimi anni si è assistito a una vera e propria riconfigurazione di alcuni concetti base. Essi hanno portato non solo a un nuovo apparato normativo che regola i beni culturali, ma anche a nuove prassi di promozione e gestione dei beni (delle collezioni, dei luoghi dei musei, ecc.).

Ecco che allora anche in ragione dei caratteri architettonico-edilizi del Castello, si possono immaginare percorsi di valorizzazione indirizzati verso un riuso per funzioni museali ed espositive (ovviamente una funzione non esclude l'altra). Si tratterà quindi di esplorare questa ipotesi in un quadro più esteso di limiti e potenzialità che non vanno ricercati solo nel contesto ravvicinato, ma in un ambito più esteso, sia geografico che tematico.

Questa soluzione appare come la più ardua, ma anche la più affascinante. In ragione di un respiro di ampia portata, che dovrebbe necessariamente e gradualmente intercettare interessi (e risorse) di un ambito geografico sempre più allargato. Ne deriverebbe una polarità di riferimento per il territorio ravvicinato (Buccinasco e la bassa milanese), senza mancare di rispondere alla sempre più articolata domanda/offerta di cultura che la realtà milanese-lombarda manifesta. In questo quadro l'offerta culturale del Castello dovrebbe candidarsi ad essere luogo di sperimentazione culturale intrecciando forme di comunicazione tradizionali e innovative.

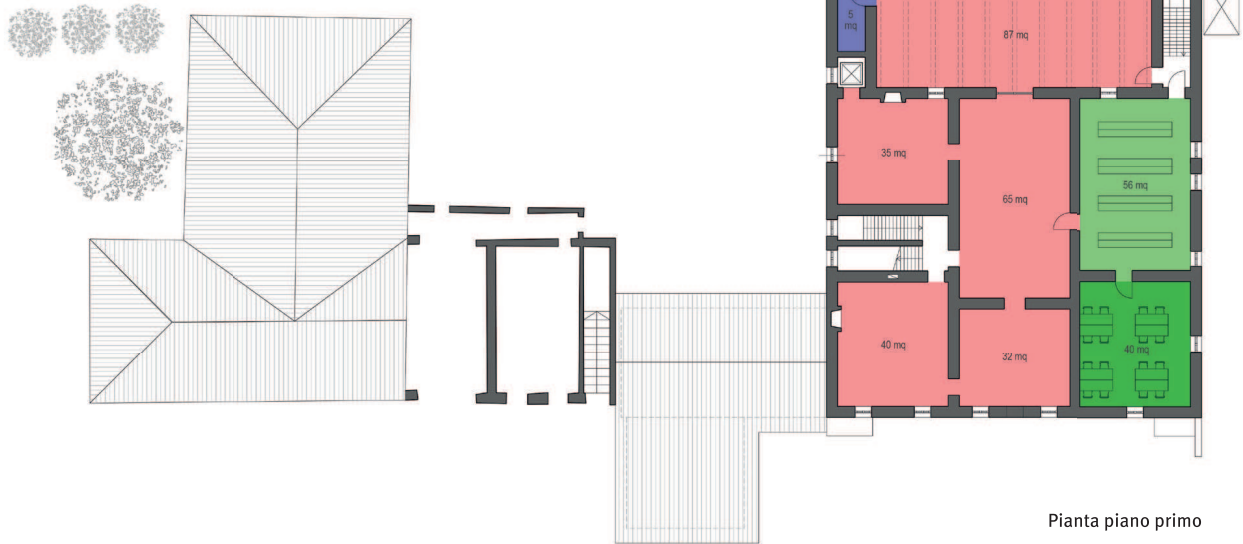
PT

P1 | P2

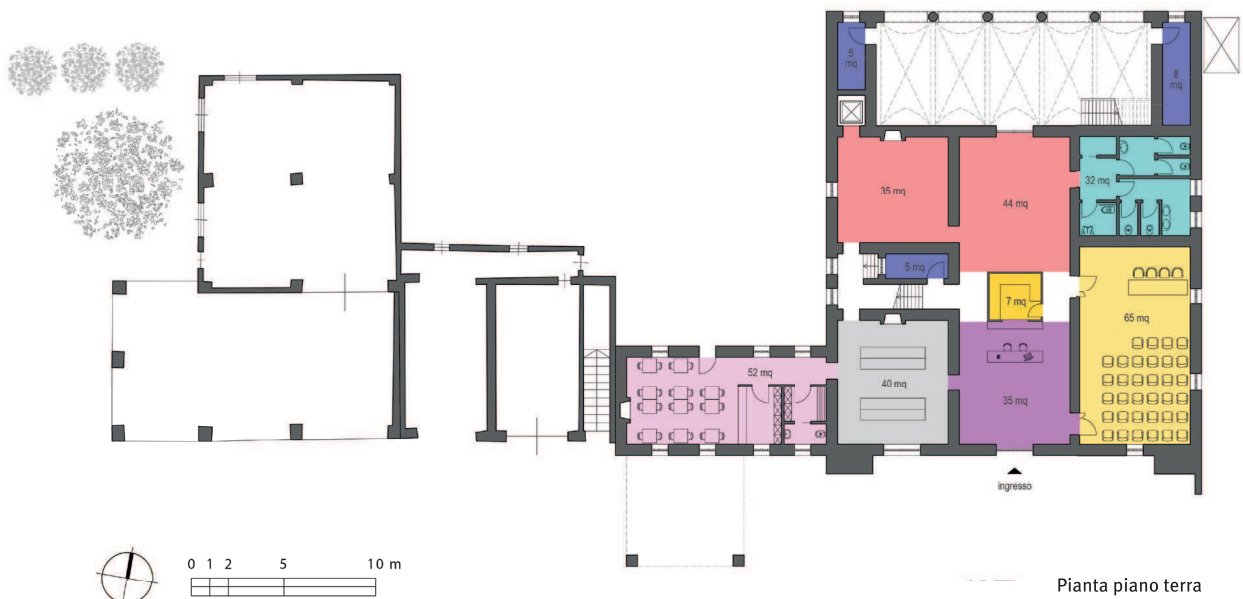
- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: purple;">■</span> Hall   Reception   | <span style="color: red;">■</span> Spazio espositivo          |
| <span style="color: pink;">■</span> Spazio polifunzionale  | <span style="color: green;">■</span> Biblioteca               |
| <span style="color: grey;">■</span> Bookshop   | <span style="color: darkgreen;">■</span> Sala lettura         |
| <span style="color: lightpink;">■</span> Caffetteria   | <span style="color: purple;">■</span> Archivio                |
| <span style="color: cyan;">■</span> Wc pubblico  | <span style="color: orange;">■</span> Ufficio                 |
| <span style="color: yellow;">■</span> Guardaroba   | <span style="color: blue;">■</span> Deposito   Locale tecnico |
| <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Distribuzione | <span style="color: lightblue;">■</span> Locale accessorio    |
|  | <span style="color: teal;">■</span> WC                        |



Pianta piano secondo



Pianta piano primo



Pianta piano terra

# Ipotesi scuola alberghiera: funzioni didattiche e formative

Oltre alle tre principali ipotesi di rifunionalizzazione del Castello, si è sviluppata una quarta ipotesi, di larga massima, sul possibile inserimento di funzioni di carattere formativo con l'opzione scuola alberghiera.

Sono state osservate alcune offerte formative del panorama didattico milanese-lombardo, al fine di delineare alcune possibili funzioni base.

Le attività/necessità per l'opzione funzionale scuola alberghiera dovrebbero riguardare:

1. *laboratori di cucina;*
2. *laboratorio di pasticceria;*
3. *laboratori di bar;*
4. *laboratori di sala da pranzo;*
5. *laboratorio di sommelier;*
6. *laboratorio di front-office;*
7. *laboratori di informatica con software di gestione alberghiera;*
8. *spazi di deposito/magazzino e/o conservazione alimenti;*
9. *uffici;*
10. *foresteria.*

Eventuali residenze per gli studenti (non indicate, però, nelle due soluzioni progettuali).

Inoltre, per una scuola di cucina, considerato il maggior numero di funzioni che dovrebbe attendibilmente avere rispetto a quelle elencate, il Castello potrebbe non essere sufficiente. La discriminante fondamentale sembra essere rappresentata dal numero degli studenti (non individuabili con certezza in questo momento).

Per cui non è da escludere un ampliamento fuori dal Castello, verso le stalle e altri fabbricati con l'installazione di cucine e laboratori, servizi alla didattica o foresteria.

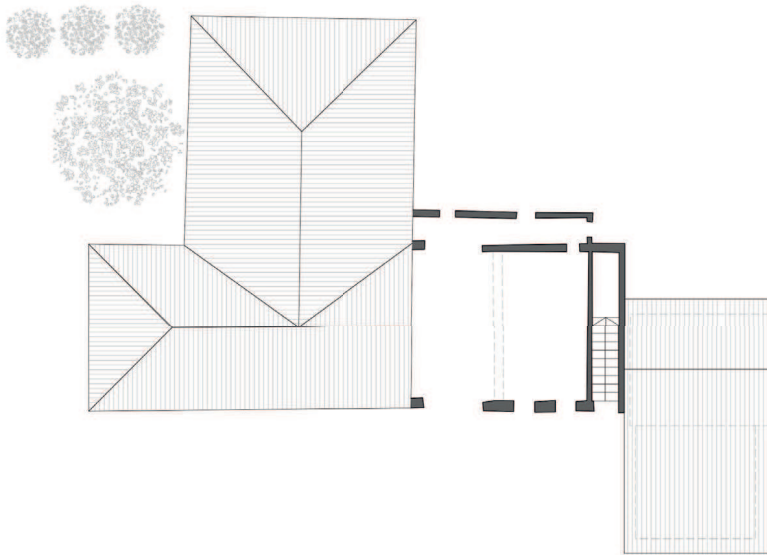
PT

P1 | P2

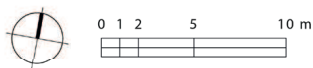
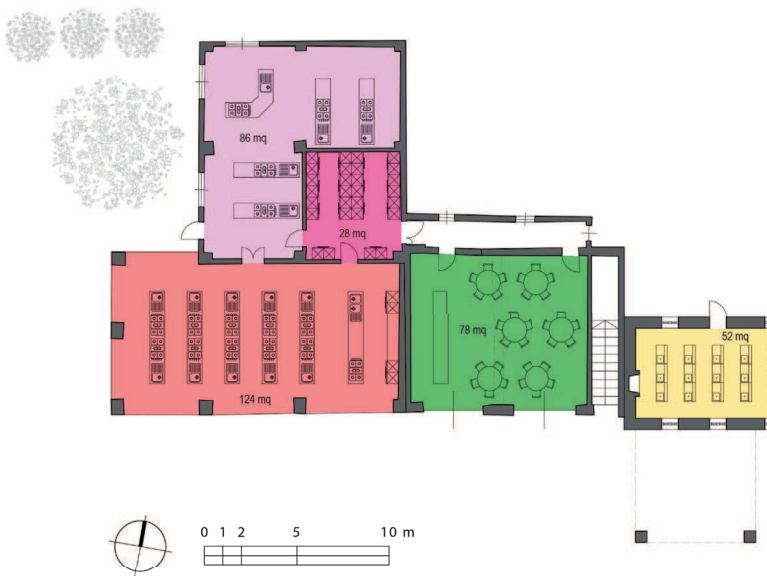
- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: #800080;">■</span> Hall   Sala polifunzionale | <span style="color: #FF0000;">■</span> Lab. di sala              |
| <span style="color: #008000;">■</span> Bar   Area ristoro         | <span style="color: #008080;">■</span> Lab. di Front-Office      |
| <span style="color: #00B0F0;">■</span> Servizi igienici           | <span style="color: #808080;">■</span> Lab. di informatica       |
| <span style="color: #008000;">■</span> Ristorante didattico       | <span style="color: #A9A9A9;">■</span> Spogliatoio M/F           |
| <span style="color: #FFD700;">■</span> Lab. di sommelier          | <span style="color: #FF8C00;">■</span> Uffici                    |
| <span style="color: #FFD700;">■</span> Lab. di bar                | <span style="color: #6A0DAD;">■</span> Archivio                  |
| <span style="color: #FF0000;">■</span> Lab. di cucina             | <span style="color: #00B0F0;">■</span> Lavanderia                |
| <span style="color: #FF69B4;">■</span> Lab. di pasticceria        | <span style="color: #A0522D;">■</span> Foresteria                |
| <span style="color: #FF0000;">■</span> Cella frigo                | <span style="color: #4169E1;">■</span> Deposito   Locale tecnico |
| <span style="color: #008000;">■</span> Segreteria                 | <span style="border: 1px solid black;">□</span> Distribuzione    |
| <span style="color: #FF8C00;">■</span> Biblioteca                 |  |



Pianta piano secondo



Pianta piano primo



Pianta piano terra










# Una proposta per il giardino

Il Castello è circondato su tre lati da uno spazio verde. Quest'area, vincolata insieme all'edificio ai sensi della Legge n.1089/1939 (Tutela delle cose d'interesse artistico o storico) era in passato destinata a "giardino produttivo", ovvero ad area verde con funzione sia di "piacere" che di micro-produzione di frutta. Oggi il giardino del Castello, che comprende un orto, si trova in condizioni di abbandono. Necessita di interventi strutturali non solo per un suo riuso ma anche per la conservazione delle molte specie arboree e arbustive presenti. Lo studio di fattibilità comprende anche il rilievo del giardino e una serie di indicazioni di massima per il suo recupero, in quanto parte integrante del Castello.

Non si tratta di un vero e proprio progetto di verde. Ma di una sollecitazione per leggere il giardino non come un semplice spazio pertinenziale del Castello, ma la stanza all'aperto dove collocare attività correlate a quanto avviene all'interno. In base alla funzione che sarà individuata per il Castello andrà ovviamente calibrata la proposta di riconfigurazione dello spazio esterno. Ma è indubitabile che in caso di collocazione di Servizi d'interesse collettivo il giardino possa funzionare a sistema, accogliendo ad esempio gli eventuali bambini della scuola materna/nido. O che la presenza dell'eventuale orto possa fornire aromi per la cucina della funzione ricettiva.

Non va trascurata inoltre la percezione che si avrebbe dell'ambiente esterno dalla Tangenziale Ovest: ove la massa verde opportunamente ridisegnata in simbiosi con il Castello concorrerebbe a valorizzare il paesaggio rurale di una porzione esemplare della bassa milanese.

## LEGENDA PAVIMENTAZIONI VEGETALI E MINERALI


-  Strada asfaltata
-  Terra battuta non costipata, fango
-  Terra battuta costipata per passaggio mezzi agricoli
-  Manto erboso (diverse specie erbacee)
-  Macchia arbustiva (diverse specie arbustive)
-  Vegetazione di ripa (composta da specie erbacee ed arbustive)
-  Aree coltivate (orto)

## INDIVIDUAZIONE DELLE SPECIE ARBOREE

AREA SUD CASTELLO	
S.1	<i>Quercus rubra</i> L. Quercia rossa
S.2	<i>Quercus rubra</i> L. Quercia rossa
S.3	<i>Picea abies</i> Abete rosso
S.4	<i>Picea abies</i> Abete rosso
S.5	<i>Ficus carica</i> L. Fico
S.6	<i>Taxus baccata</i> L. Tasso
S.7	<i>Acer negundo</i> Acero americano
S.8	<i>Acer negundo</i> Acero americano

AREA NORD CASTELLO	
N.1	<i>Salix fragilis</i> L. Salice fragile
N.2	<i>Juglans nigra</i> L. Noce nero
N.3	<i>Juglans nigra</i> L. Noce nero
N.4	<i>Betula pendula</i> Betulla
N.5	<i>Quercus robur</i> L. Farnia
N.6	<i>Tilia europaea</i> Tiglio comune
N.7	<i>Tilia europaea</i> Tiglio comune
N.8	<i>Corylus avellana</i> L. Nocciolo
N.9	(albero secco, deceduto)
N.10	<i>Picea abies</i> Abete rosso
N.11	<i>Picea abies</i> Abete rosso
N.12	<i>Prunus domestica</i> L. Susino
N.13	<i>Ficus carica</i> L. Fico
N.14	<i>Taxus baccata</i> L. Tasso
N.15	<i>Trachycarpus excelsus</i> Palma di Chusan

AREA EST CASTELLO	
E.1	<i>Salix alba</i> L. Salice bianco
E.2	<i>Acer negundo</i> Acero americano
E.3	<i>Acer negundo</i> Acero americano

 AREA NON RILEVATA



## LEGENDA PAVIMENTAZIONI VEGETALI E MINERALI

-  Strade asfaltate
-  Terra battuta costipata
-  Calcestruzzo
-  Pavimentazione da esterni
-  Manto erboso (diverse specie erbacee)
-  Macchia arbustiva (diverse specie arbustive)
-  Vegetazione di ripa (composta da specie erbacee ed arbustive)
-  Aree coltivate (orto)

## INDIVIDUAZIONE DELLE SPECIE ARBOREE

AREA SUD CASTELLO	
S.2	<i>Quercus rubra</i> L. Quercia rossa
S.3	<i>Picea abies</i> Abete rosso
S.4	<i>Picea abies</i> Abete rosso
S.5	<i>Ficus carica</i> L. Fico
S.6	<i>Taxus baccata</i> L. Tasso
S.7	<i>Acer negundo</i> Acero americano
S.8	<i>Acer negundo</i> Acero americano

AREA NORD CASTELLO	
N.1	<i>Salix fragilis</i> L. Salice fragile
N.2	<i>Juglans nigra</i> L. Noce nero
N.3	<i>Juglans nigra</i> L. Noce nero
N.4	<i>Betula pendula</i> Betulla
N.5	<i>Quercus robur</i> L. Farnia
N.6	<i>Tilia europaea</i> Tiglio comune
N.7	<i>Tilia europaea</i> Tiglio comune
N.8	<i>Corylus avellana</i> L. Nocciolo
N.10	<i>Picea abies</i> Abete rosso
N.11	<i>Picea abies</i> Abete rosso
N.12	<i>Prunus domestica</i> L. Susino
N.13	<i>Ficus carica</i> L. Fico
N.14	<i>Taxus baccata</i> L. Tasso
N.15	<i>Trachycarpus excelsus</i> Palma di Chusan

AREA EST CASTELLO	
E.1	<i>Salix alba</i> L. Salice bianco
E.2	<i>Acer negundo</i> Acero americano
E.3	<i>Acer negundo</i> Acero americano

 AREA NON RILEVATA





Rilievo del giardino del castello - individuazione delle specie arboree



Ipotesi progettuale del giardino del castello



# Prospettive di sviluppo

## **I possibili passi per sviluppare la progettualità**

L'avvio del processo di riuso funzionale di un bene storico passa attraverso alcune verifiche preliminari di fattibilità, utili a tracciare un chiaro programma di attività per la futura gestione del bene.

Questo lavoro ne identifica quattro.

### **1 *Definizione dell'idea-forza, della strategia di progetto e degli obiettivi.***

Nel caso del Castello di Buccinasco la strategia da adottare per la rifunzionalizzazione del bene consta della scelta di uno degli scenari prospettati. L'identificazione di uno degli scenari è necessaria in quanto indirizza le scelte successive, evita sovrapposizioni di interessi esterni e si incardina su un settore di mercato definito. L'ipotesi di sviluppare tutti gli scenari sarebbe diseconomico in termini di risorse umane impiegate, coinvolgimento di attori esterni e soprattutto per l'ambiguità di obiettivi nei confronti di potenziali finanziatori pubblici e privati. Si deve segnalare che gli scenari relativi allo spazio culturale e al centro per servizi collettivi aprono l'edificio alla multifunzionalità, e pertanto la specializzazione tematica non è dettata dalla funzione prevalente, ma piuttosto dall'integrazione dei servizi offerti alla frazione di Buccinasco Castello interessata dal Piano di recupero.

### **2 *Identificazione dell'ambito territoriale e tematico di riferimento.***

La funzione identifica fin da subito due primi ambiti di lavoro: il territorio a cui si rivolge l'attività che si propone di insediare, e l'ambito tematico prevalente in cui la funzione ipotizzata si colloca. L'ambito territoriale ottimale che emerge dagli scenari progettuali è differente in quanto le funzioni prospettate attivano reti e target di utenza a diversa scala.

#### *Scenario 1 – Servizi d'interesse collettivo: scala locale.*

In tale scenario l'edificio storico diventa nuovo centro funzionale ai nuovi abitanti della frazione Castello e dei cittadini di Buccinasco. In una logica intercomunale le funzioni possono ovviamente interessare abitanti dei Comuni limitrofi (in particolare verso sud per facilità di connessione viabilistica).

*Scenario 2 – Funzione ricettiva dimora storica: scala extraregionale.* Tale funzione colloca l'edificio sul mercato della ricettività regionale e oltre, in quanto identifica un preciso settore d'accoglienza. La dimora storica entra in competizione con strutture dello stesso circuito localizzate in altri territori. Caratteristica di Buccinasco è la vicinanza a Milano e l'indotto relativo al sistema fieristico e convegnistico a cui tale funzione si riferisce in termini di mercato.

*Scenario 3 – Spazio culturale: scala metropolitana.*

Il Castello si colloca in un quadro ampio di sviluppo del sistema culturale dell'area metropolitana milanese, candidandosi a ospitare funzioni culturali per il territorio in cui si colloca, identificandosi come nodo di una rete culturale diffusa sempre più fitta ed interconnessa.

L'ambito tematico di riferimento si diversifica in base allo scenario. La scelta ha una diretta implicazione in riferimento a: il quadro delle politiche regionali, nazionali ed europee in cui si colloca; la tipologia di finanziamenti; le modalità di gestione degli spazi e delle attività; i rapporti con soggetti terzi coinvolgibili nel progetto. Se da un lato gli scenari restringono il campo delle attività e delle relazioni, vi è comunque da riconoscere il carattere multifunzionale di due destinazioni identificate, le quali vanno ad inserirsi in un contesto urbanistico e abitativo ancora in fase di attuazione e potenziale trasformazione.

### 3 *Individuazione del soggetto responsabile del progetto di rifunzionalizzazione.*

La forma di gestione del bene potrà essere differente in base alla tipologia di proprietà del bene e alla funzione scelta. Pur essendo alcune funzioni più di carattere pubblico non è da escludere una potenziale proprietà privata con relativa funzione pubblica.

A fini esemplificativi si citano alcune possibili opzioni:

*- Proprietà privata con funzione privata: è il caso principale dello scenario ricettività a dimora storica. In tal caso il bene storico offre servizi ricettivi ai privati e la gestione è svolta da un'impresa.*



- *Proprietà privata con funzione pubblica: tale scenario riguarda le funzioni di carattere collettivo (asilo, centro ricreativo, poliambulatorio, etc...) e le funzioni culturali (esposizione, biblioteca, bookshop, etc...) ma la gestione è di carattere privato (azienda nel campo sanitario – socioassistenziale, agenzie per eventi, fondazioni e enti privati per la diffusione della cultura).*

- *Proprietà pubblica con funzione pubblica: nel caso in cui la proprietà ceda il bene al Comune di Buccinasco o altro ente di carattere sovracomunale i servizi potranno essere gestiti da personale pubblico interno di tali enti (gestione in-house). L'edificio diventa patrimonio pubblico e i servizi connessi aumentano la dote dell'offerta pubblica. Tale gestione è difficilmente applicabile allo scenario dimora storica.*

- *Proprietà pubblica con gestione privata: tale caso prevede la cessione del bene a un ente pubblico come nello scenario precedente ma la gestione viene affidata tramite call con evidenza pubblica a un soggetto terzo per un periodo di tempo definito. Il soggetto potrà essere di natura privata ma con fini statutari pubblici (associazioni culturali e imprese sociali) al fine di garantire i servizi richiesti dall'ente locale.*

#### 4 Identificazione delle procedure di gestione e monitoraggio.

Il processo di rifunzionalizzazione dovrà avere tempi pianificati ma non certi; prevedere un coinvolgimento di attori ampio ma non illimitato e definire un programma di monitoraggio del processo, inteso anche come occasione di valutazione dei risultati.

Tali considerazioni saranno necessarie e obbligatorie in un quadro in cui la proprietà sia pubblica, in una logica di monitoraggio di potenziali finanziamenti pubblici regionali, nazionali, europei. La definizione di un monitoraggio servirà a definire momenti intermedi per verificare l'avanzamento del progetto o il raccordo con istituzioni di più alto livello amministrativo. Anche in una logica di gestione privata la definizione di un processo di controllo e monitoraggio dell'investimento è fondamentale per l'attuazione del business plan dell'idea imprenditoriale, e soprattutto come momento di verifica nei confronti del finanziatore privato.

#### **La strategia attuativa: dal piano di recupero al marketing territoriale**

Le sorti e le decisioni relative alla funzione più consona per il Castello di Buccinasco, sono direttamente dipendenti dall'attuazione del Piano di recupero (PR) di iniziativa privata.

Se da un lato il PR avrà presumibilmente tempi lunghi di attuazione, dall'altra parte il processo di rifunzionalizzazione del Castello può rappre-

sentare un'occasione di accelerazione dell'iter. Attivando interessi privati e pubblici a differenti scale, coinvolgendo nuova cittadinanza insediabile presso la frazione, e candidando tale luogo a diventare un nuovo spazio dell'abitare a scala metropolitana.

Il nuovo ruolo del Castello può diventare strumento di valorizzazione economica locale in sinergia con altre funzioni del territorio.

Mettendolo in competizione sull'intera area metropolitana in termini di attrazione d'investimenti privati, ma anche pubblici qualora il processo di recupero si strutturi su una forte collaborazione pubblico-privata.

Siamo quindi di fronte ad un potenziale "anno zero" della rinascita economica territoriale della frazione Castello (e per Buccinasco), in cui si può decidere se avviare una strategia di marketing territoriale, in un coordinamento pubblico-privato, locale e sovraordinato.

L'occasione del PR non è da interpretare come un mero processo di trasformazione urbanistica, ma come momento di ripensamento strategico dell'area meridionale del Comune, di natura prettamente agricola e con ambizioni di attrattività a livello regionale. In tale logica la strategia da applicare è quella di costruire, insieme all'amministrazione pubblica (o alle pubbliche amministrazioni, si pensi a Parco Agricolo Sud e Regione Lombardia), un quadro di sviluppo a medio termine incentrato sugli aspetti abitativi, culturali, ambientali e agricoli che contraddistinguono tale territorio.

Il processo che si può pertanto avviare tra proprietà privata e amministrazione pubblica potrà contare delle seguenti attività:

- *definizione degli obiettivi comuni di marketing territoriale;*
- *definizione di un piano d'investimento complessivo a breve – medio – lungo periodo in modo da gerarchizzare la spesa necessaria e prospettare diverse fasi di implementazione della strategia;*
- *scouting e costante monitoraggio delle opportunità di finanziamento; affinamento e sviluppo del progetto architettonico e urbanistico in coerenza con potenziali investitori privati;*
- *analisi del sistema di relazioni esterne esistenti ai fini di costruzione di partenariati di progetto e possibile ampliamento delle reti;*
- *analisi delle forme giuridiche più adatte alle funzioni da insediare anche in relazione alla possibilità di attrazione di finanziamenti e partecipazione a bandi di finanziamento;*
- *costruzione o, in prima istanza, simulazione del partenariato da avviare.*

# Stima dei costi

Lo studio di fattibilità ha infine condotto alcune valutazioni parametriche sul costo di recupero e attrezzamento del Castello.

La valutazione dei costi non riguarda esclusivamente i lavori per il recupero architettonico del Castello, ma si estende tre delle quattro ipotesi di destinazione funzionale: individuando il costo delle attrezzature e degli arredi (non è stimata l'ipotesi scuola di cucina).

Le stime sono effettuate sulla base di valori parametrici: costo al mq per la ristrutturazione architettonico-edilizia di un immobile storico (non è quindi una valutazione da computo metrico estimativo che segue una progettazione preliminare, definitiva o esecutiva, bensì una valutazione di massima con costi indicativi).

## STIMA PARAMETRICA INTERVENTO

---

### Opere di recupero architettonico-edilizio

SLP 1.224 mq                                      Costo al metro quadro: € 2.000,00

Costo totale (lavori a corpo):  
€ 2.447.400,00

---

### Costi arredi e attrezzature

Servizi d'interesse collettivo (mq 724)                                      € 104.550,00

Funzione ricettiva (mq 826)    € 148.760,00

Spazio culturale multimediale (mq 747)                                      € 71.800,00

---

### Costi restauro intervento elementi puntuali – Quadro economico

Totale:                      MAX € 298.480,00                      MIN € € 165.875,00







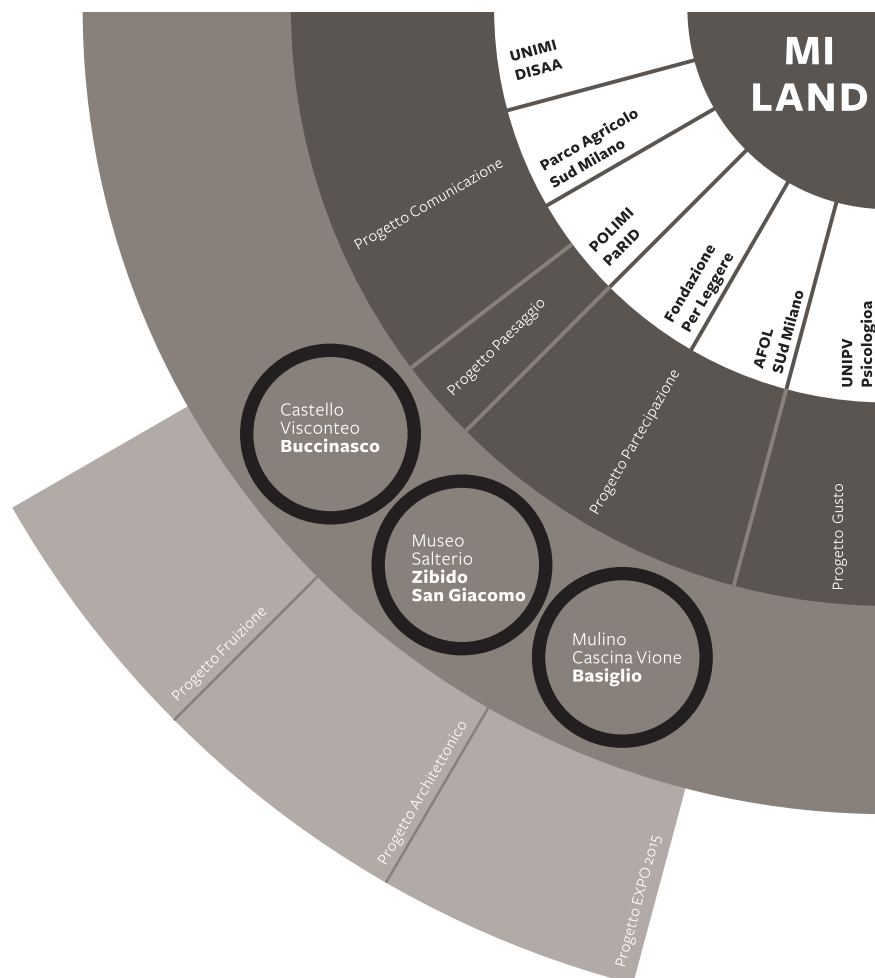
# Il progetto con Fondazione Cariplo

*MI LAND agro-cultura integrata nel sud-milanese* nasce per iniziativa dei Comuni di Zibido San Giacomo, Basiglio e Buccinasco nella primavera del 2013 (e si è chiuso nel settembre 2016). MI LAND è un insieme di azioni coordinate che si proponevano di valorizzare il patrimonio culturale e naturale, agricolo e storico dei nostri territori. Prioritaria finalità era costruire un sistema integrato in grado di rafforzare la competitività dell'area sul piano economico e culturale, con interventi su singoli luoghi e iniziative di coinvolgimento dei cittadini residenti e non.

## *L'azione per Buccinasco*

All'interno di MI LAND ogni partner ha svolto una specifica Azione che, in sinergia con altre, si è occupata di valorizzare un bene storico, un luogo, un'attività: il territorio nel suo complesso. L'Amministrazione di Buccinasco aveva deciso di riflettere sulla ridestinazione del Castello, inserendo in MI LAND uno Studio di fattibilità per identificare un suo possibile riuso: all'esito progettuale si sono poi aggiunte, nell'ambito del progetto partecipato, varie iniziative: mostre, incontri con le scuole, presentazioni, e questo libro.

<b>Partner</b>	<b>Ruolo/Azione</b>
Comune di Zibido San Giacomo (Capofila)	Museo di Cascina Salterio + Azioni di valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici
Comune di Basiglio	Biblioteca Mulino c.na Vione: progetto di valorizzazione
Comune di Buccinasco	Castello: progetto di rifunzionalizzazione
Parco Agricolo Sud Milano	Progetto: Marchio di qualità ambientale Progetto: guide interattive di promozione del patrimonio artistico e culturali
Politecnico di Milano PaRID, Laboratorio di Ricerca e Documentazione Internazionale per il Paesaggio (Dip. ABC)	Co-progettazione e gestione del progetto di educazione e formazione al paesaggio



## Partner

## Ruolo/Azione

Università di Pavia, Dipartimento di Scienze del Sistema Nervoso e del Comportamento

Co-progettazione e gestione del progetto di educazione e formazione al gusto/educazione alimentare

Fondazione "Per Leggere - Biblioteche Sud Ovest Milano"

Co-progettazione e gestione del progetto di educazione e biblioteca tematica del paesaggio e della memoria alimentare

AFOL - Agenzia per la Formazione, l'Orientamento e il Lavoro Sud Milano a.s.c.

Co-progettazione e gestione del progetto di formazione al paesaggio

Università degli Studi di Milano, Dipartimento di Scienze Agrarie e Ambientali (DISAA)

Co-progettazione e gestione dell'Orto didattico del Museo Salterio





