



Provincia  
di Milano



PARCO  
AGRICOLO  
SUD  
MILANO

DELIBERAZIONE N° 52/2013

CONSIGLIO DIRETTIVO

Atti n. 297099 / 7.4/2013/236

Seduta del 11 dicembre 2013

*Presidente* **GUIDO PODESTA'**

*Vice Presidente* **ROSARIO PANTALEO**

*Vice Presidente* **GIOVANNI CARIELLO**

*Consiglieri*

<b>BRUNA BREMBILLA Assente</b>	<b>ROBERTO MAGAGNA</b>
<b>ANTONIO FALLETTA</b>	<b>CAMILLA MUSCIACCHIO Assente</b>
<b>ETTORE FUSCO</b>	<b>LIDIA MARIA ROZZONI</b>
<b>GIOVANNI GOTTARDI</b>	<b>RUSSOMANNO GIUSEPPE Assente</b>

*Con l'assistenza del Segretario Generale Dott. Alfonso DE STEFANO*

*Su proposta del Presidente Guido PODESTA'*

**Oggetto: Comune di Rodano – Parere di conformità al PTC del Parco Agricolo Sud  
Milano del Piano di recupero di Cascina Maestroni.  
Rich.: sig. Alberto Maestroni  
(Deliberazione immediatamente eseguibile)**

*Il Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano Dott. Alberto Di Cataldo*

L'atto si compone di   9   pagine di cui   5   pagine di allegati, parte integrante.

## IL CONSIGLIO DIRETTIVO

Vista la L.R. 30 novembre 1983, n. 86 "Piano generale delle aree protette regionali. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale" e successive modifiche e integrazioni;

Vista la l.r. 16 luglio 2007, n. 16 "Testo Unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi" e ss. mm. ii., che disciplina e conferma l'istituzione del Parco Agricolo Sud Milano già istituito con L. R. 24/90;

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n. 7/818 del 03.08.2000 di approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Lombardia (BURL) in data 21.09.2000;

Vista l'istanza presentata al Parco dal Comune di Rodano ai sensi dell'art. 11 delle N. T. A. del P. T. C. del Parco, proposta dal proprietario sig. Alberto Maestroni, in data 12/7/2013 prot. Gen. 180021/13;

Considerato che:

- Il piano ricade all'interno del PTC del Parco in un'area vincolata come art. 25 "territori agricoli di cintura metropolitana" ;
- Il Piano di Recupero in oggetto ha come scopo quello di trasformare l'antico complesso cascinale in nucleo residenziale, considerata la dismissione dell'attività agricola, prevedendo la demolizione e ricostruzione di alcuni edifici rurali ed il mantenimento con restauro conservativo dell'antico mulino.
- Il PGT approvato dal comune di Rodano individua infatti la cascina come "Nucleo di Antica Formazione" ricadente in zona classificata come subzona BR/T-zona a prevalenza residenziale di trasformazione consentendone il recupero della volumetria esistente con destinazione d'uso residenziale.

Vista la relazione istruttoria predisposta dall' Arch. Cristina Boca, Esperto Tecnico alle Infrastrutture del Parco Agricolo Sud Milano, in data 8/11//2013 prot. Gen. 270652/7.4/2013/236, in atti.

Visto il parere tecnico espresso dal Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano Alberto Di Cataldo, in data 9.12.2013 ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267 (testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

Considerata la necessità di rendere la **delibera immediatamente eseguibile** al fine di fornire le indicazioni necessarie per la presentazione della successiva Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs 42/2004 e ai sensi dell'art. 80 comma 5 della LR 12/05;

Atteso che il presente atto non ha riflessi finanziari e che quindi non è soggetto al parere di regolarità contabile previsto dall'art. 49 del D.lgs n. 267/2000;

Udito il relatore;

Con voti favorevoli   4  , contrari   /   astenuti   4   (Cariello, Magagna, Fusco, Gottardi) espressi nei modi di legge;

## DELIBERA

- 1) di esprimere **parere favorevole** del piano di recupero di Cascina Maestroni, in Comune di Rodano adottato dal Comune con Delibera della Giunta Comunale n. 36 del 25.6.2013, condizionato alla valutazione dell'impatto dell'utilizzo delle acque di falda, nell'ambito dell'intervento, sul Sito di Importanza Comunitaria (SIC IT2050009 "Sorgenti della Muzzetta"), così come indicato nella deliberazione della Giunta Provinciale n. 156/2011 del 17/05/2011 nell'ambito della Valutazione di Incidenza Ambientale del Piano di Governo del Territorio
- 2) di trasmettere il presente provvedimento al Comune di Rodano (MI);
- 3) di dare altresì atto che, contro il presente provvedimento, potrà essere presentato ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo regionale competente per territorio entro 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione o di piena conoscenza; ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione ai sensi del D.P.R. 24.11.71 n. 1199, o dalla comunicazione dell'atto impugnato o da quando l'interessato ne abbia avuto piena conoscenza.

---

## IL CONSIGLIO DIRETTIVO

- Stante l'urgenza del provvedimento, per le ragioni richiamate in premessa,
- Sentita la proposta del Presidente;

Con voti favorevoli 4, contrari // astenuti 4(Cariello, Magagna, Fusco, Gottardi) espressi nei modi di legge;

## DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del d.lgs. n. 267/00.

Pareri espressi sulla proposta della presente deliberazione ed inseriti nell'atto ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. n. 267/00

Pareri espressi sulla proposta della presente deliberazione ed inseriti nell'atto ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00

Parere favorevole di regolarità tecnica/amm.va

IL DIRETTORE DEL SETTORE  
PARCO AGRICOLO SUD MILANO  
Dott. Alberto Di Cataldo



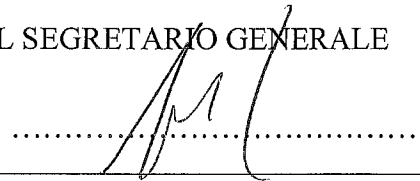
Data

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE




IL SEGRETARIO GENERALE



**PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale dà disposizione per la pubblicazione della presente deliberazione, mediante affissione all'Albo Pretorio, ai sensi del 1° comma dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267/00.

IL SEGRETARIO GENERALE



Milano, li.....

**ESTREMI DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data:

.....

- \* in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/00.
- \* per decorrenza dei termini di cui al 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/00.

Milano, li.....

**OGGETTO: Comune di Rodano (MI)**  
**Piano di recupero Cascina Maestroni**  
**Parere del Parco Agricolo Sud Milano**

ESIBENTE	<b>Comune di Rodano(MI)</b>
Titolo	<b>Piano di Recupero Cascina Maestroni, via Garibaldi,2</b>
n° pratica - data	<b>N° 180021 del 12/7/2013</b>
Tipologia Piano	<b><i>Piano ATTUATIVO</i></b>

*per l'esercizio delle funzioni amministrative quale soggetto competente in materia ambientale per il  
Parco regionale Parco Agricolo Sud Milano*

Il responsabile dell'istruttoria, visti gli elaborati prodotti a corredo dell'istanza, come da elenco:

- Tav. 01 - Inquadramento territoriale;
- Tav. 01.1-Evoluzione storica;
- Tav. 02 - Rilievo fotografico - scala 1:200;
- Tav. 03 - Rilievo planoaltimetrico, planimetria generale piano terra- scala 1:200;
- Tav. 04 - Rilievo planoaltimetrico, pianta piano primo e copertura- scala 1:200;
- Tav. 05 - Prospetti e sezioni edifici esistenti- scala 1:200;
- Tav. 06 - Calcoli planivolumetrici edifici esistenti- scala 1:200;
- Tav. 07 - Piante e prospetti stato intermedio - scala 1:500/200;
- Tav. 08 - Stato di progetto piano interrato- scala 1:200;
- Tav. 09 - Stato di progetto piante piano terra e piano primo - scala 1:200;
- Tav. 10 - Stato di progetto piante piano sottotetto e copertura - scala 1:200;
- Tav. 11 - Prospetti e sezioni stato di progetto - scala 1:200;
- Tav. 12 - Calcoli planivolumetrici edificio in progetto;
- Tav. 13 - Computi planivolumetrici regime delle aree;
- Tav. 14 - Progetto opere di urbanizzazione in superficie;
- Tav. 15 - Progetto opere di urbanizzazione in sottosuolo;
- Tav. 16 - Computi superfici- scala 1:500;
- Tav. 17 - Simulazione grafica tridimensionale;
- Relazione tecnico- strutturale;
- Allegato A- Computo metrico estimativo per opere di urbanizzazione;
- Allegato B- Relazione tecnica
- Allegato C- Determinazione Oneri di Urbanizzazione;
- Valutazione previsionale di clima acustico;
- Bozza di Convenzione di Piano di Recupero ai sensi art 46 legge 12/05;
- Deliberazione Consiglio Comunale, esame ed adozione n.36 del 25.6.2013

evidenzia quanto segue:

**1. Oggetto dell'istanza**

Il Piano di Recupero di Cascina Maestroni , nel Comune di Rodano (MI), è stato adottato dal Comune con Delibera della Giunta Comunale n. 36 del 25.6.2013.

Con istanza del 12/7/2013, prot. prov. n. 180021 il Comune di Rodano ha trasmesso al Parco la documentazione relativa all'oggetto richiedendo il parere di competenza.

## 2. Il contesto storico

Rodano è un comune posto 13 km. a est da Milano, lungo la strada provinciale Rivoltana. Il territorio ha una superficie di 12,9 km quadrati circa ed è composto da 4 frazioni: Cassignanica, Lucino, Millepini e Pobbiano, oltre naturalmente a Rodano. Si è avuta una trasformazione da agricola a residenziale negli ultimi anni con interventi già realizzati e completati.

## 3. Contenuti del Piano

Questa cascina rappresenta insieme ad altre due già recuperate il nucleo storico rurale del paese di Rodano.

La cascina Maestroni compare per la prima volta nel catasto teresiano del 1721, anche se sembra essere l'ala ovest della vicina cascina Ghiringhella. Fino al 1897, si nota come questi edifici si siano modificati ed ampliati.

Recentemente si è anche dovuto intervenire per il rifacimento della copertura o per deterioramenti vari, ma comunque ad oggi il suo stato di conservazione generale appare molto degradato e infatti l'attività agricola è stata trasferita altrove dal 2008 proprio per queste motivazioni.

Il Piano di recupero presentato, si pone come obiettivo la trasformazione d'uso delle strutture rurali da agricole a residenza, prevedendo opere di demolizione, nuova costruzione e ristrutturazione

La Cascina Maestroni è infatti il tipico nucleo dell'architettura rurale lombarda con tutti i fabbricati disposti attorno ad una corte centrale aperta ed è formata da:

- La casa Padronale, risalente al 1800 su due piani, che presenta un loggiato ad archi al piano terra con portico affrescato. La copertura è in amianto e quindi deve essere bonificata. *Lo stato di conservazione è degradato, solai crollati, molta umidità.*
- Un edificio abitativo risalente al 1866. *Anche qui la copertura deve essere bonificata anche qui molta umidità e crolli dei solai.*
- edificio a due piani: piano terra usato per manutenzione e riparazione attrezzi, ricovero mezzi sotto il portico; il primo piano risulta essere collegato alla casa padronale

*La copertura è stata rifatta e la conservazione delle parti in legno è sufficiente*

- In origine era una stalla, poi è divenuto fienile. *E' stata rifatta la copertura quindi è sufficiente*

- abitazione salariati  
*conservazione pessima, problemi nei pavimenti, nelle murature e nei solai che in parte sono crollati*

- granaio, impianto di essiccazione cereali  
*stato precario soprattutto nelle strutture verticali che compromettono molto la stabilità*

- stalla, porcilaia e caseificio in origine, poi quando questa attività è stata abbandonata perché non più competitiva sono stati adibiti a ricovero legnami e deposito.

*Lo stato di conservazione pessimo*

- Granaio e fienile

*stato di conservazione fatiscente.*

L'insediamento agricolo oggi è costituito da edifici in stato di abbandono e degrado e, così come previsto dall'art. 25 del PTC del Parco, il proprietario "*si impegna a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzare nuovi volumi rurali ad uso abitativo in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene richiesta la trasformazione d'uso*", così come si evince dalla documentazione allegata all'istanza.

Per quanto concerne le cubature, nella tav.6 sono identificate le varie destinazioni d'uso e le volumetrie:

edifici uso agricolo mc 6.734,58  
edifici uso residenz 2.328,72

per un totale esistente di mc 9.063,30

Vista la situazione delle strutture è stato fatto un approfondito studio statico che è allegato al presente piano di recupero, in quanto così come è la struttura risulta inadeguata a sopportare un recupero a fini residenziali.

Comunque gli edifici 6 7 8 - troppo vicini al sedime stradale- non sono oggi compatibili con una destinazione residenziale e quindi sarà necessaria una loro traslazione pur mantenendo inalterato lo spirito della cascina.

Non basterà procedere ad un risanamento conservativo o una manutenzione straordinaria per raggiungere i requisiti minimi richiesti dalle vigenti norme: sarà necessario demolire alcuni edifici e creare nuove strutture in grado di garantire le richieste prestazionali delle nuove norme in campo residenziale.

Il Parco nel gennaio 2012 aveva dato un parere preliminare al progetto - con alcune prescrizioni a cui i progettisti avevano ottemperato - presentato poi al comune di Rodano.

L'impianto urbanistico prevede la riproposizione della tipologia a corte unica aperta. Come è stato specificato, però, non si tratta di recuperare gli edifici esistenti bensì la loro sostituzione con una pianificazione attuativa.

L'art. 38 "modalità di intervento nei nuclei di antica formazione" permette limitate variazioni da apportare per attribuire nuova destinazione residenziale agli edifici. E più precisamente:

1. Corpo di fabbrica su lato nord e est (A2) si prevede la sostituzione con nuovi edifici che rispettino il sedime
2. casa padronale, intervento di salvaguardia, mantenimento altezze di colmo
3. corpo 7 e 8, slittamento del sedime rispetto alla posizione originaria
4. la ricostruzione a cortina degli edifici esistenti è prevista nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali, con altezze in linea. Gli edifici avranno due piani e circondaeranno su 3 lati la corte aperta.
5. I box saranno interrati (meno 2,5 metri) accessibili tramite rampa. L'area sarà quindi solo pedonale con vialetti lastricati, verde decorativo e illuminazione idonea.

**Il dimensionamento dell'intervento** è stato calcolato sulla base della quantificazione e riproposizione delle volumetrie esistenti .

La tav. 6 quantifica la volumetria per i fabbricati rurali della cascina esistente.

La volumetria di progetto (tav.12) è in applicazione del PGT e dell'art 12 della l.r.33/2007 per gli edifici ad alta prestazione energetica.

- volume di **progetto** è pari a mc 9.042,20 mentre quello esistente è di mc 9.063,30
- superf.coperta in progetto mq 1.917,25                      esistente mq.1.838,60
- superf. A parcheggio in progetto mq 2.722,37

La superf. Territoriale è mq. 8.8.58,61

I materiali sono fedeli alla tradizione locale, con graticcio murario sul lato nord, coperture in coppo, intonaci colorati ocra arancio, serramenti in legno

Il Piano di Recupero dichiara di prevedere i seguenti interventi:

- nel calcolo degli oneri viene individuata la superficie Complessiva residenziale in mq 3426 per l'altezza virtuale di circa 3 metri che determina un volume virtuale di mc 10278.
- urbanizzazione primaria: cessione al comune di aree ( indicate su tav. 13= a mq 90,00)
- urbanizzazione secondaria: cessione al comune di aree ( pari a mq.2313); opere a scomputo
- parcheggio alberato posto tra le cascine e le villette presso Lucino, da cedere all'Amministrazione Comunale

#### 4. Valutazione dell'intervento e incidenza sul sistema paesaggistico e ambientale

<i>Valori riconosciuti dal PTC del Parco</i>	Il PTC del Parco individua del Piano di Recupero di Cascina Maestroni ricadente all'interno dei "Territori agricoli di cintura metropolitana" (art 25).
--	---

Considerate le trasformazioni conseguenti alla realizzazione del Piano di Recupero, si evidenziano le seguenti valutazioni e criticità:

<i>valutazioni urbanistiche relative al cambio di destinazione d'uso</i>	Il Piano di Recupero prevede l'edificazione di nuovi edifici attraverso il recupero delle volumetrie degli edifici esistenti in demolizione e la loro nuova costruzione, visto lo stato di dismissione degli stessi e l'avanzato stato di degrado, mantenendo dimensione e sedime attuale. . <b>In ogni caso, è fortemente raccomandato l'uso di materiali e colori compatibili con la tradizione rurale ed il mantenimento di tutte le peculiarità caratterizzanti e distintive della cascina</b> <b>Gli aspetti di carattere paesaggistico e architettonico, si rimandano alle valutazioni della Commissione per il Paesaggio del Parco, in sede di esame per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica.</b>
--	--

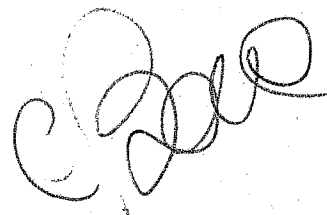


5. Considerato quanto sopra, si

**PROPONE**

di esprimere **parere favorevole**, al Piano di Recupero *di Cascina Maestroni* del Comune di Rodano adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 26/6/2013, alla conformità al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

Esperto Tecnico alle Infrastrutture  
*Arch. Cristina Boca*

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, positioned to the right of the typed name.