PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE TEMPORANEA: VILLAGGIO RESIDENZIALE ESCLUSIVO PER LO IEO

Ubicazione: Via Ripamonti 428, Milano

1. Contesto e Premesse

L'area di Via Ripamonti 428 è attualmente adibita a parcheggio provvisorio per i dipendenti IEO, in regime di deroga urbanistica (PGT Verde Parco – Parco Sud), per compensare gli spazi occupati dai cantieri della nuova linea tranviaria.
Poiché i lavori stradali si concluderanno entro circa due anni e l'area tornerà nella piena disponibilità della proprietà, si propone un progetto di riqualificazione temporanea ad alto valore aggiunto. Il terreno risulta già completamente urbanizzato e predisposto (fondo stabilizzato, illuminazione, recinzioni, accessi carrai e pedonali attivi), permettendo un intervento rapido e a impatto zero sul suolo.

2. Il Progetto: Un "Albergo Diffuso" Sostenibile e Reversibile

Si propone di richiedere al Comune di Milano il rinnovo della deroga urbanistica per un periodo di **15 anni** (orizzonte temporale necessario per garantire la sostenibilità finanziaria dell'operazione), finalizzato alla realizzazione di una struttura ricettiva temporanea ad **uso esclusivo di pazienti, accompagnatori e personale dell'Istituto Europeo di Oncologia**.

Il villaggio sarà composto da **66 unità abitative indipendenti (bungalow)** semplicemente appoggiate a terra, completamente rimovibili a fine concessione e dotate di impianti fotovoltaici in copertura:

- **Capacità ricettiva:** 132 posti letto ottimali (2 ospiti per unità), estendibili fino a 198 posti letto massimi (3 ospiti per unità).
- **Caratteristiche delle unità (28,8 mq di Superficie Utile):**
    - Classe energetica **A+** con produzione energetica integrata.
    - Distribuzione interna funzionale: camera doppia (12,0 mq), soggiorno con cucina (13,4 mq) e bagno attrezzato per disabili (3,3 mq).
    - Dotazioni esterne: veranda/area privata di 10 mq, rampa di accesso per disabili e posto auto/bici dedicato adiacente all'unità.
    - Predisposizione per servizi di telemedicina e monitoraggio sanitario remoto.

3. Servizi Integrati e Viabilità Interna

Il complesso è progettato come un'oasi verde recintata e protetta da barriere vegetali, con percorsi pedonali e carrabili separati per garantire sicurezza e tranquillità. Sono previsti i seguenti servizi centralizzati:

- **Accoglienza e Sicurezza:** Portineria, reception alberghiera e manutenzione attive 24 ore su 24.

- **Ristorazione e Socialità:** Area ristorazione (trattoria/pizzeria) con servizio serale e d'asporto, affiancata da un bar-gelateria con area ricreativa esterna immersa nel verde.

4. Obiettivi Strategici e Valore Aggiunto

- **Per lo IEO (Pazienti e Staff):** Offrire una soluzione abitativa immediata, dignitosa e a costi contenuti a pochi passi dall'Istituto, eliminando i disagi degli spostamenti per i pazienti fuori sede e migliorando il welfare aziendale per i dipendenti.
- **Per il Comune di Milano (Pubblico Interesse):** Trasformare un'area temporaneamente infrastrutturata in un servizio socio-sanitario di forte utilità pubblica, senza consumo di nuovo suolo, con strutture amovibili ad altissima efficienza energetica e totalmente reversibili al termine dei 15 anni.
- **Per la Proprietà:** Valorizzare un asset immobiliare attualmente improduttivo attraverso un modello di business sostenibile e socialmente utile.

5. Sostenibilità Economica e Fattibilità Urbanistica

L'investimento complessivo stimato ammonta a circa **5,5 milioni di euro** (circa 85.000 € per singola unità, comprensivi di opere di urbanizzazione e servizi).

- **Partner già individuati:** Sono già state raccolte manifestazioni di interesse concrete sia da parte di gruppi finanziari per la copertura dell'investimento, sia da parte di primari operatori alberghieri per la gestione operativa della struttura.
- **Strategia per la deroga:** Consapevoli della complessità dell'iter amministrativo nel Parco Agricolo Sud Milano, la richiesta al Comune non si configurerà come un'operazione speculativa o aperta al turismo di massa, bensì come una **convenzione di pubblico interesse** strettamente vincolata alle esigenze socio-sanitarie dello IEO. La definizione degli accordi contrattuali tra le parti costituirà il passo successivo all'avvio dell'iter autorizzativo.

Principali miglioramenti apportati rispetto all'originale:

1. **Tono più istituzionale e persuasivo:** Sostituite espressioni informali (es. *"rendere commerciabile l'area"*, *"non è molto"*, *"Ho già investitori"*) con un linguaggio adatto a un tavolo di trattativa con la direzione di un ospedale o con l'amministrazione comunale.
2. **Focus sul "Pubblico Interesse" e sulla "Reversibilità":** Nel Parco Sud, la parola *"campeggio"* può generare resistenze politiche. Il nuovo testo sposta l'attenzione sul concetto di **residenzialità temporanea socio-sanitaria, amovibile e a impatto zero**, integrando i dettagli tecnici emersi dalle tavole (pannelli solari, metratura esatta dei singoli vani, barriere verdi).
3. **Struttura chiara e scannabile:** Suddivisione logica per argomenti (Contesto, Progetto, Servizi, Vantaggi per gli attori coinvolti, Piano Finanziario e Strategia Urbanistica).