

Milano



Comune
di Milano

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n. 884/2023

Aggiornamento dell'elenco degli immobili individuati come "patrimonio edilizio dismesso con criticità" ai sensi del comma 1 dell'art. 40 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

Maggio 2023



PREMESSE

Con **deliberazione n. 108 del 21/12/2021**, il Consiglio Comunale ha assunto le proprie determinazioni in ordine all'applicazione della disciplina di cui all'**art. 40 bis** della Legge Regionale n. 12/2005, compresa l'individuazione degli immobili che rientrano nel "patrimonio edilizio dismesso con criticità".

Il Consiglio Comunale ha, inoltre, dato atto che per gli immobili non individuati nella delibera, per i quali gli aventi titolo certifichino con **perizia asseverata giurata** il non uso dell'immobile, documentato anche mediante **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante**, e uno o più degli aspetti causa di criticità, mediante prova documentale o anche fotografica, **si procederà secondo quanto previsto al comma 1 dell'art. 40 bis con l'aggiornamento dell'elenco degli immobili mediante ulteriore deliberazione consiliare con periodicità semestrale.**

Con **deliberazione n. 77 del 29/09/2022**, il Consiglio Comunale ha effettuato il primo aggiornamento dell'elenco degli immobili individuati come "patrimonio edilizio dismesso con criticità" ai sensi del comma 1 dell'art. 40 bis della LR n. 12/2005.

PRESUPPOSTI PER L'INDIVIDUAZIONE

Nella deliberazione n. 108 del 21/12/2021 è stato specificato quanto previsto dall'art. 40 bis della Legge Regionale n. 12/2005 rispetto ai presupposti da verificare come di seguito riportato:

- **dismissione da almeno un anno** alla data di entrata in vigore della LR n. 11/2021, ovvero l'immobile risulti già dismesso antecedentemente alla data del 26/06/2020;
- **presenza di una o più criticità** relative ai seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale.

Tali condizioni sono da riferirsi al patrimonio edilizio esistente e, pertanto, **sono escluse le aree inedificate.**

PRESUPPOSTI PER L'INDIVIDUAZIONE

Sono esclusi immobili già oggetto di opere di recupero avviate o in corso, oggetto di convenzionamenti efficaci e oggetto di pianificazioni attuative adottate o approvate, ad eccezione degli immobili per i quali siano state avviate opere di bonifica, di "strip out" e di demolizione connesse ad interventi il cui progetto operativo è già stato approvato.

Per poter procedere all'applicazione delle disposizioni regionali l'immobile deve **risultare dismesso interamente o comunque per parti strutturalmente autonome (cielo-terra)**, in quanto da ricondursi alla definizione di edificio, anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 40 bis.

TEMPISTICHE

Per gli edifici individuati con le deliberazioni n. 108/21 e 77/22 i termini per la presentazione delle proposte di intervento sono di **24 mesi** dall'efficacia della delibera di individuazione degli stessi pertanto:

- per i 115 immobili individuati nella delibera 108 del 21/12/2021 il termine è il 22/12/2023;
- per i 7 immobili individuati nella delibera 77 del 29/09/2022 il termine è il 30/09/2024;

Dopo tale termine gli edifici perdono la possibilità di applicare gli incentivi volumetrici del 10 % e del 5% (per interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento) e le deroghe deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze. Disciplina in ogni caso applicabili solo negli ambiti non esclusi dalla delibera 108/21.

Il comune dovrà invitare la proprietà a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione riscontrata, e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici.

Oltre tale termine il comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio o degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno. Superato questo termine il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese anche tale termine.

PROPOSTE DI INTERVENTI PRESENTATI

Attualmente risultano essere state presentate 52 proposte di intervento di cui:

- **24 CON PDC E SCIA CONDIZIONATA ALTERNATIVA AL PDC**
- **11 SCIA PER SOLE DEMOLIZIONI O INTERVENTI MINORI**
(fino al risanamento conservativo);
- **17 PARERI PRELIMINARI**
(di cui 15 in istruttoria e 2 concluse per le quali non è ancora stato presentato titolo);

SEGNALAZIONI PERVENUTE CON ESITO POSITIVO

Rispetto alle segnalazioni pervenute, di seguito si riportano gli immobili che, a seguito di istruttoria tecnica, sono risultati possedere i presupposti relativi alla dismissione e alle criticità:

- Gonin 49-51
- Ovidio 4
- Benaco 12
- Meli 30
- Suzzani 229
- Manzotti 14
- Astesani 47
- Gaio 7
- Pitteri 85
- Certosa 165
- Lambruschini 25
- Pantelleria 6
- Via Medici del Vascello 14
- Viale Ortles 53
- Via Paruta 38a
- Via Gallarate 170

SEGNALAZIONI PERVENUTE CON ESITO POSITIVO

Per i nuovi immobili oggetto della presente proposta di delibera i termini per la presentazione di proposte di intervento decorreranno dall'efficacia della delibera stessa.

I **16** immobili segnalati risultano:

- dismessi antecedentemente alla data del 26/06/2020;
- possedere una o più criticità relative ai seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale;
- prevalentemente destinati ad attività produttive (12 produttivi – 2 terziario/commerciale e 1 cinema e 1 ex immobile ENEL).

LOCALIZZAZIONE SEGNALAZIONI IN MUNICIPI

I **16** immobili segnalati sono localizzati:

MUNICIPIO 2 (tot. 2)

- | | | |
|--------------|--|----------|
| ▪ Meli 30 | Ex Depositi, ufficio e funzioni accessorie | 1.615 mq |
| ▪ Paruta 38a | Ex sala cinematografica | 1.197 mq |

MUNICIPIO 3 (tot. 1)

- | | | |
|--------------|---|----------|
| ▪ Pitteri 85 | Ex Magazzini e immobili produttivi con uffici | 3.245 mq |
|--------------|---|----------|

MUNICIPIO 4 (tot. 2)

- | | | |
|----------------------|---|----------|
| ▪ Ovidio 4 | Ex officina-carrozzeria | 1.173 mq |
| ▪ Medici del Vasc.14 | Ex Compendio immobiliare uso terziario
(già nella R10 oggetto di ricorso con sospensiva) | 7.828 mq |

MUNICIPIO 5 (tot. 2)

- | | | |
|-------------|-----------------------------------|----------|
| ▪ Benaco 12 | Ex sito di produzione artigianale | 286 mq |
| ▪ Ortles 53 | Immobile ex ENEL | 2.766 mq |

MUNICIPIO 6 (tot. 1)

- | | | |
|---------------|--|-----------|
| ▪ Gonin 49-51 | Ex Uffici e magazzini (ex zuccherificio) | 36.014 mq |
|---------------|--|-----------|

LOCALIZZAZIONE SEGNALAZIONI IN MUNICIPI

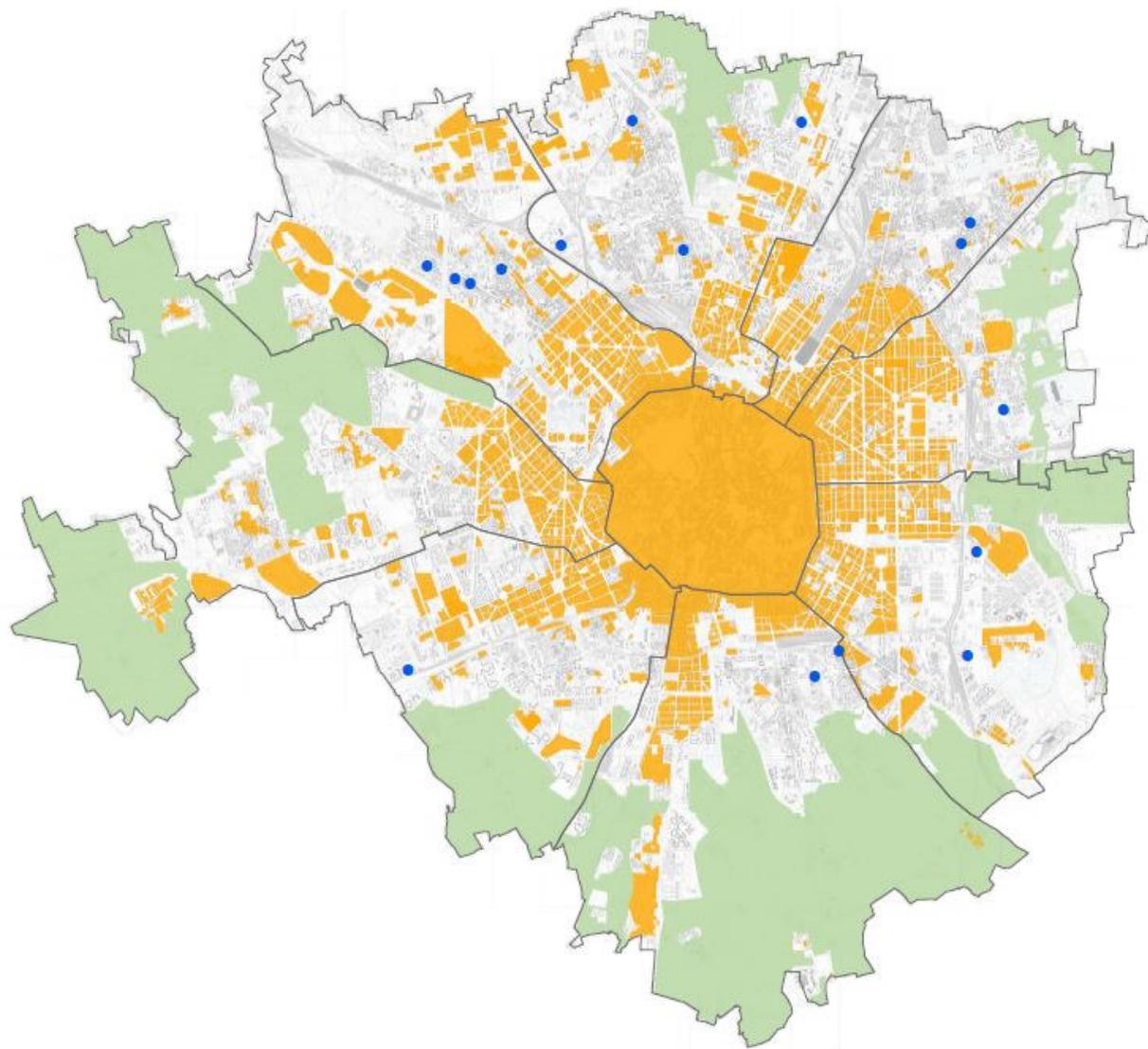
MUNICIPIO 8 (tot. 4)

▪ Gaio 7	Ex Capannone per la produzione artigianale	1.053 mq
▪ Certosa 165	Ex Complesso terziario/produttivo	8.357 mq
▪ Pantelleria 6	Ex uffici e magazzini	1.070 mq
▪ Gallarate 170	Ex Complesso industriale/commerciale	1.577 mq

MUNICIPIO 9 (tot. 4)

▪ Suzzani 229	Ex sito produttivo	12.866 mq
▪ Manzotti 14	Ex carrozzeria	708 mq
▪ Astesani 47	Ex edificio terziario/commerciale	2.365 mq
▪ Lambruschini 25	Ex Capannoni per la produzione artigianale	1.553 mq

MAPPATURA DELLE SEGNALAZIONI



tutti e 16 gli immobili ricadono all'esterno degli ambiti ai quali non si applicano incrementi e deroghe

Individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità

- Immobile idoneo o idoneo in parte

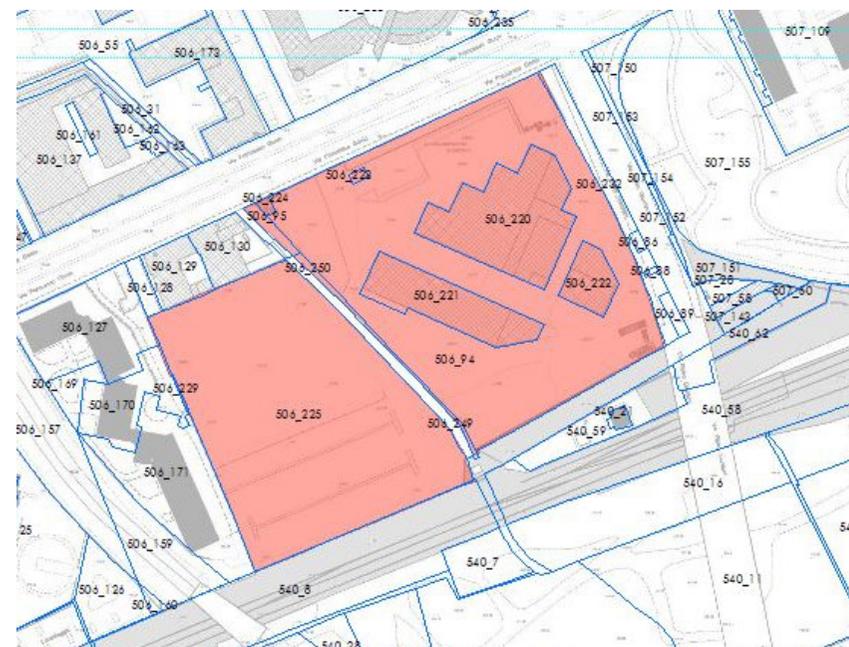
Ambiti ai quali non si applicano incrementi e deroghe

- Nuclei di antica formazione
Tessuti urbani compatti a cortina
Tessuti urbani della città giardino
Tipologia rurale
Insiemi urbani unitari
Composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico-testimoniale
- Ambiti del corso del fiume Lambro, del Parco Nord Milano e del Parco Agricolo Sud Milano

GONIN 49/51

Immobile dismesso precedentemente il 26/06/2020 in avanzato stato di degrado con presenza di materiali contenenti amianto.

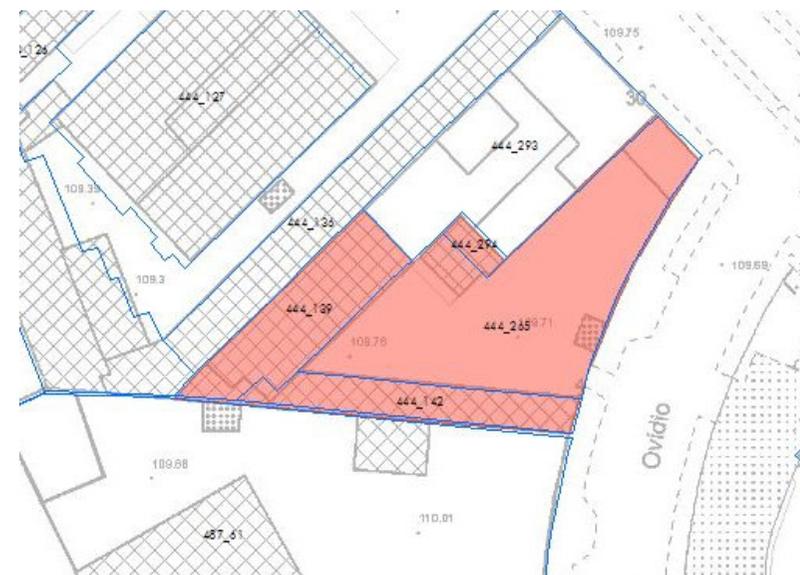
Proprietà	Savills Investment Management SGR Spa
Data segnalazione/integrazione	12/09/2022
PG	0470092/2022
Indirizzo	via Francesco Gonin 49-51
Municipio	6
Fg_Mappale/i	506_94-95, 220-225,250 oltre al mappale 238 non visibile nell'estratto mappa sottoriportato in quanto manufatto interrato
Descrizione	Ex Uffici e magazzini (ex zuccherificio)



OVIDIO 4

Immobile dismesso dal 1994. Forme di degrado riferibili a tutte le classi di unità tecnologiche. Coperture, tamponamenti e infissi esterni ammalorati e danneggiati. Pavimentazioni e partizioni interne deteriorate.

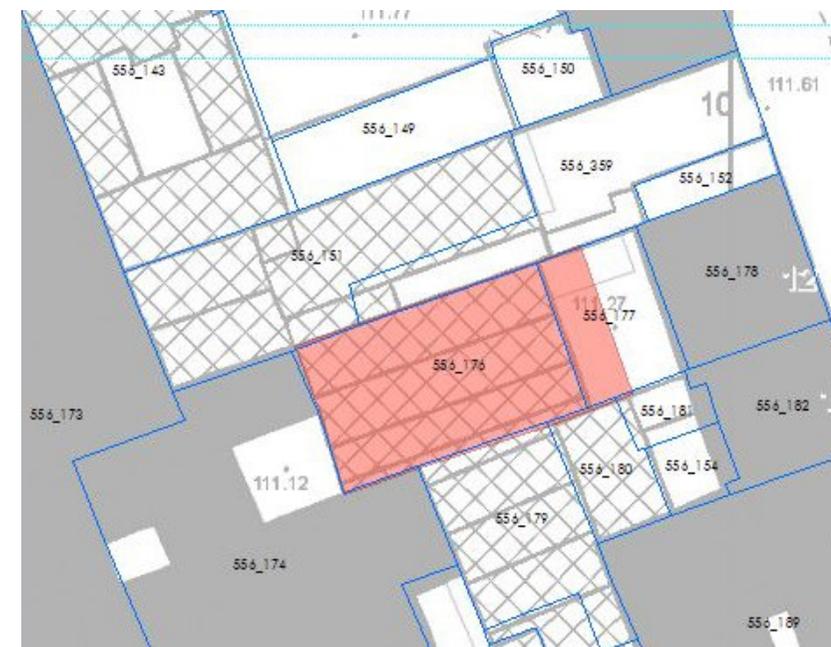
Proprietà	Officine Pennestri Srl/ Ovidio 4 SRL (Promissaria acquirente)
Data segnalazione/integrazione	4/10/2022
PG	0515053/2022
Indirizzo	Piazza Ovidio 4
Municipio	4
Fg_Mappale/i	444_139, 142, 265, 294
Descrizione	Ex officina-carrozzeria



BENACO 12

Immobile dismesso dal 2011. Avanzato stato di degrado della copertura, dell'involucro e degli elementi interni. Privo di coibentazione, serramenti e impianti di riscaldamento, idrico sanitario ed elettrico.

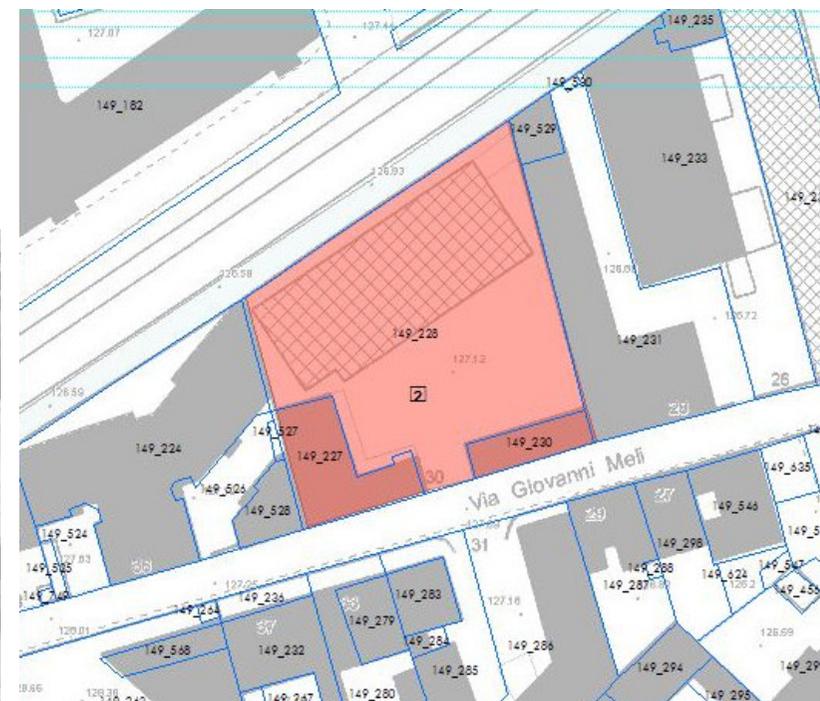
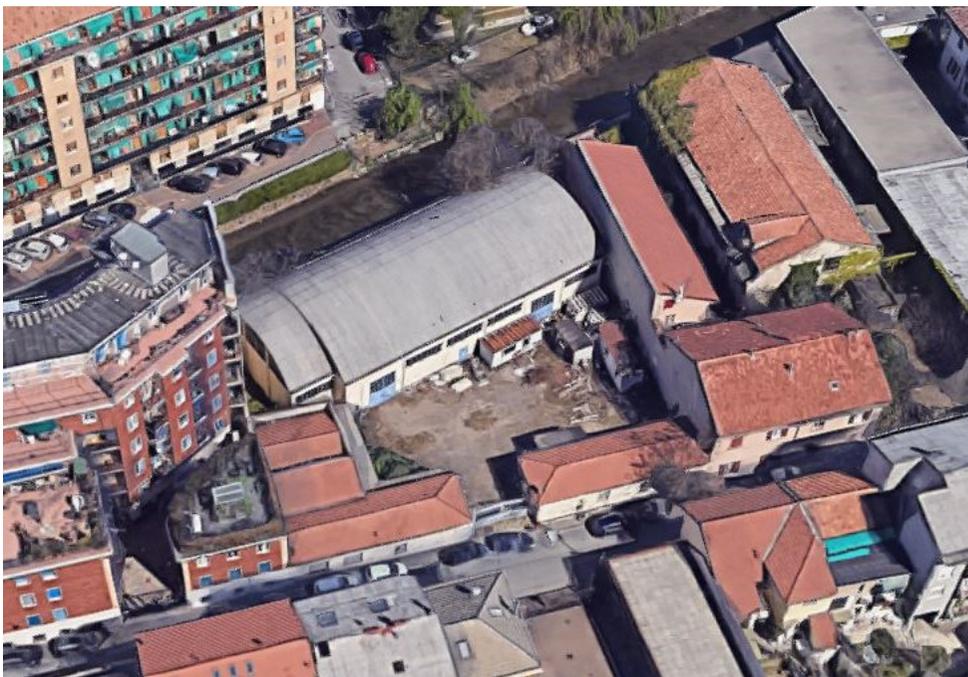
Proprietà T.F., T.S., T. M., A. M.
Data segnalazione/integrazione 25/10/2022
PG 0557468/2022
Indirizzo Via Benaco 12
Municipio 5
Fg_Mappale/i 556_176, 177 (parte)
Descrizione Ex sito di produzione artigianale



MELI 30

Immobile dismesso dal 2018. Involucro in stato di deterioramento, parziale assenza del manto di copertura, distacchi di gronda e infissi, infiltrazioni d'acqua.

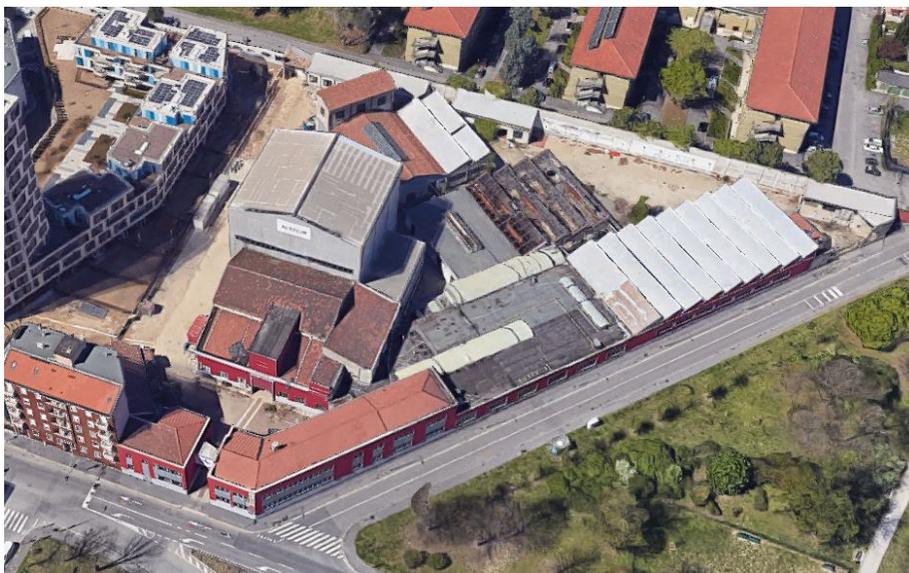
Proprietà Fanti SRL
Data segnalazione/integrazione 23/11/2022
PG 0628581/2022
Indirizzo via Giovanni Meli 30
Municipio 2
Fg_Mappale/i 149_227-228, 230
Descrizione Ex Depositi, ufficio e funzioni accessorie



SUZZANI 299

Immobile dismesso dal 2016. Elevato livello di contaminazione dell'area con valori superiori alle concentrazioni consentite per le aree industriali.

Proprietà Immobiliare Iempa Srl
Data segnalazione/integrazione 20/10/2022
PG 0547706/2022
Indirizzo via Giovanni Suzzani 229
Municipio 9
Fg_Mappale/i 78_52-59, 257-258
Descrizione Ex sito produttivo



MANZOTTI 14

Immobile dismesso dal 2020. Condizioni fatiscenti dovute alle mancate opere manutentive.
Atti vandalici e indebite occupazioni.

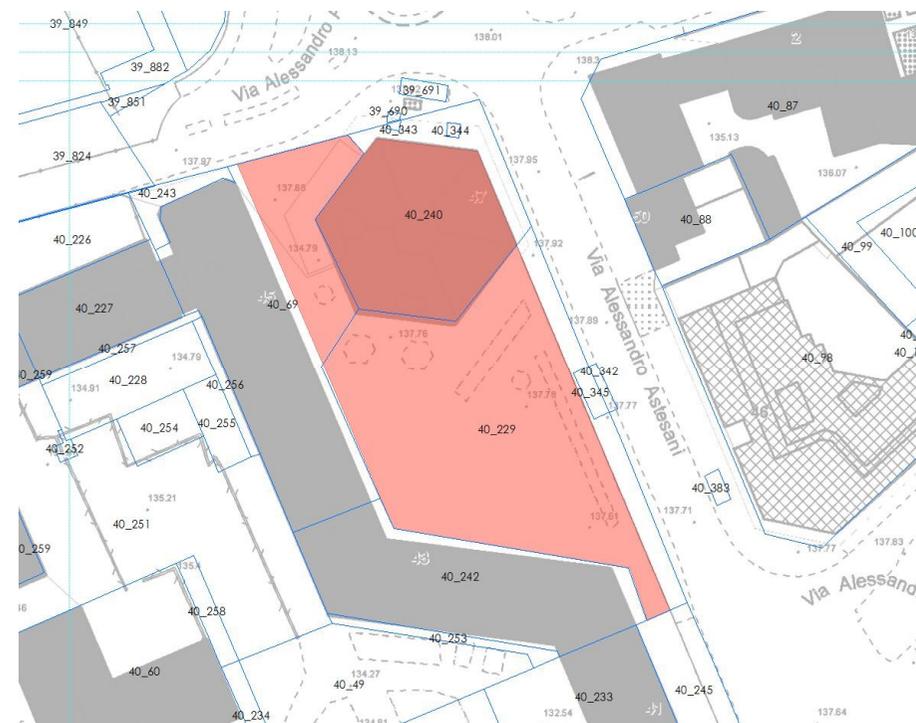
Proprietà Manzotti Green Srl
Data segnalazione/integrazione 18/11/2022
PG 0617694/2022
Indirizzo via Luigi Manzotti 14
Municipio 9
Fg_Mappale/i 135_59
Descrizione Ex carrozzeria



ASTESANI 47

Immobile dismesso dal 2014. Stato di degrado dell'involucro, infiltrazioni d'acqua, infissi rotti, presenza di muffe e formazioni fungine diffuse.

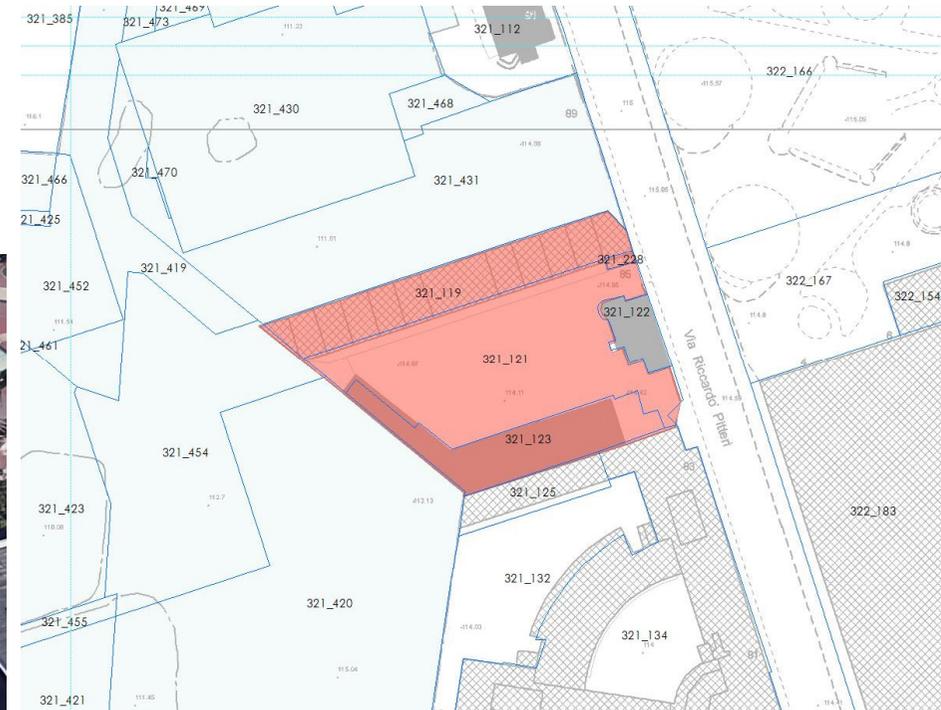
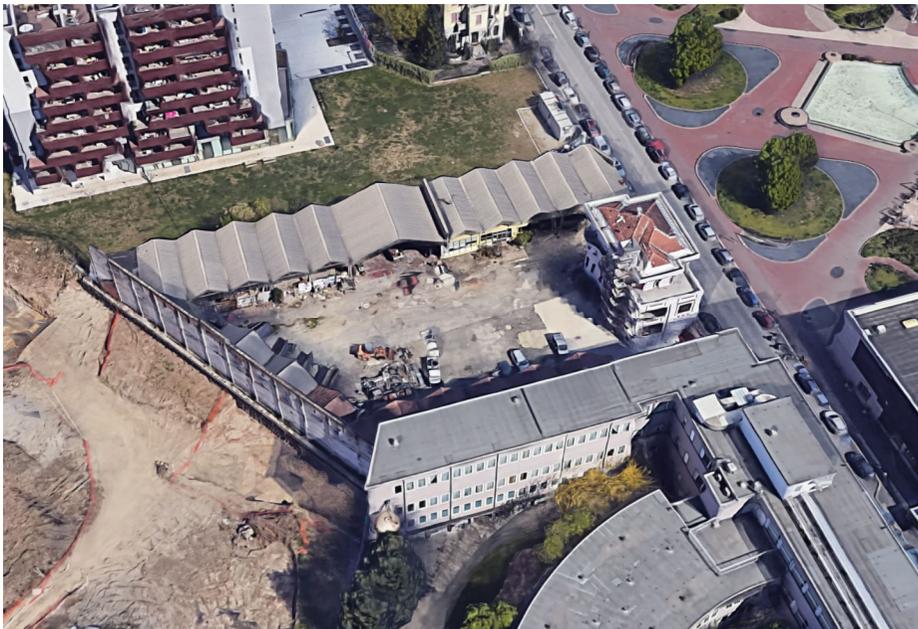
Proprietà MZ40 Srl
Data segnalazione/integrazione 20/12/2022
PG 0697774/2022
Indirizzo via Alessandro Astesani 47
Municipio 9
Fg_Mappale/i 40_240, 229, 69 (sub 701)
Descrizione Ex edificio terziario/commerciale



PITTERI 85

Immobilie dismesse dal 2018. Immobili fatiscenti, infissi rotti a rischio di intrusione.

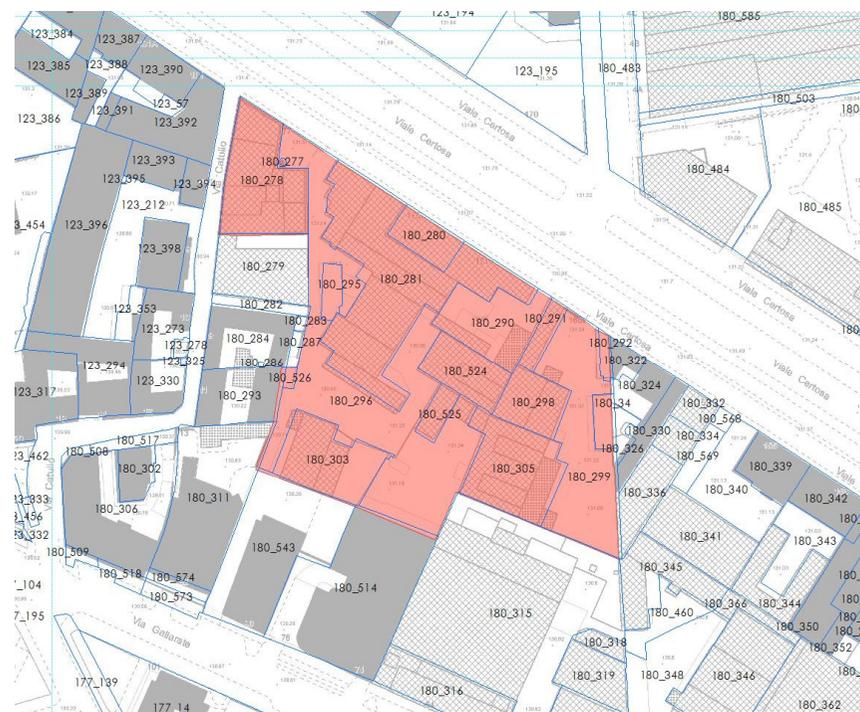
Proprietà Immobiliare Sacpi Sas
Data segnalazione/integrazione 27/12/2022
PG 0709141/2022
Indirizzo via Riccardo Pitteri 85
Municipio 3
Fg_Mappale/i 321_119, 121, 123, 228
Descrizione Ex Magazzini e immobili produttivi con uffici



CERTOSA 165

Immobile dismesso dal 2019. Coperture e solai presentano danneggiamenti causati dalle infiltrazioni d'acqua meteorica. Distaccamento grondaie, crollo di parte della copertura e vegetazione infestante.

Proprietà	Green Stone SICAF Spa
Data segnalazione/integrazione	18/01/2023
PG	0029101/2023
Indirizzo	viale Certosa 165
Municipio	8
Fg_Mappale/i	180_34, 277-278, 280-281, 290-292, 295-296, 298-299, 303, 305, 524-526
Descrizione	Ex Complesso terziario/produttivo



LAMBRUSCHINI 25

Immobilie dismesse dal 2020. Coperture fatiscenti, traviature lignee deteriorate, specie arboree spontanee, abbandono di oggetti di vario genere.

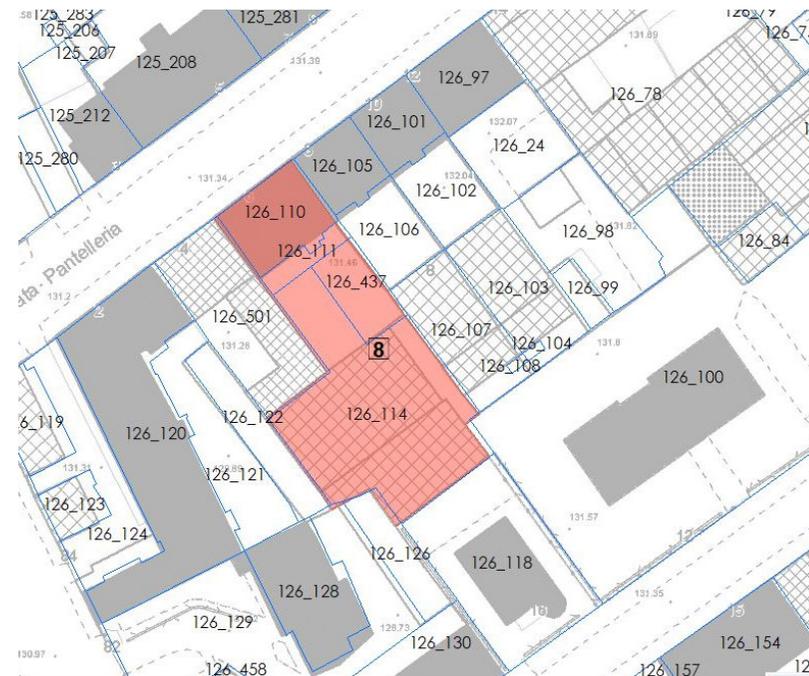
Proprietà Impronta Srl
Data segnalazione/integrazione 21/02/2023
PG 0103279/2023
Indirizzo Via Raffaele Lambruschini 25
Municipio 9
Fg_Mappale/i 129_12-124
Descrizione Ex Capannoni per la produzione artigianale



PANTELLERIA 6

Immobile dismesso dal 2012. Coperture fatiscenti, specie arboree spontanee.

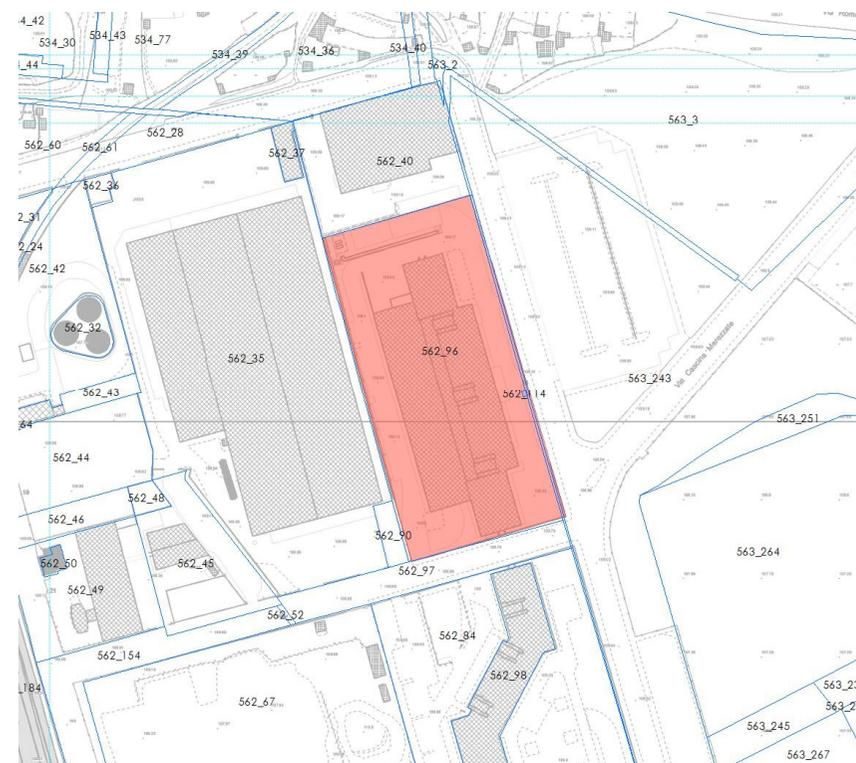
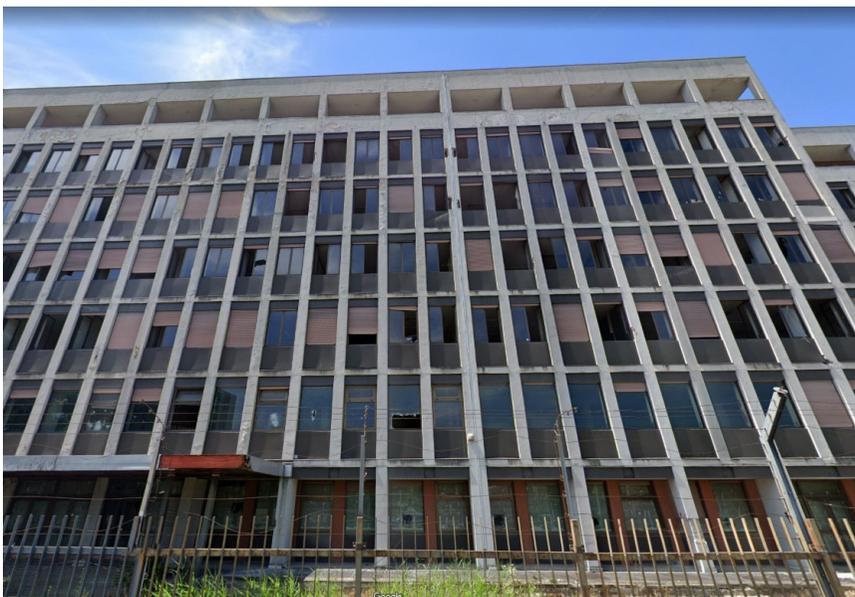
Proprietà La Roggia Srl
Data segnalazione/integrazione 31/01/2023
PG 0056241/2023
Indirizzo Via Pantelleria 6
Municipio 8
Fg_Mappale/i 126_110, 111, 114, 437
Descrizione Ex uffici e magazzini



MEDICI DEL VASCELLO 14

Immobile dismesso dal 2017. Decadimento finiture, impianti non funzionanti, infiltrazioni a danno della struttura. Fenomeni di occupazioni abusiva e atti di vandalismo.

Proprietà MDV NEWCO Srl
Data segnalazione/integrazione 27/02/2023
PG 0116082/2023
Indirizzo Via Medici del Vascello 14
Municipio 4
Fg_Mappale/i 562_96, 114
Descrizione Ex Compendio immobiliare uso terziario



ORTLES 53

Immobile dismesso dal 2003. Assenza di serramenti, porzioni di fabbricato interne crollate, balaustre scale interne deteriorate.

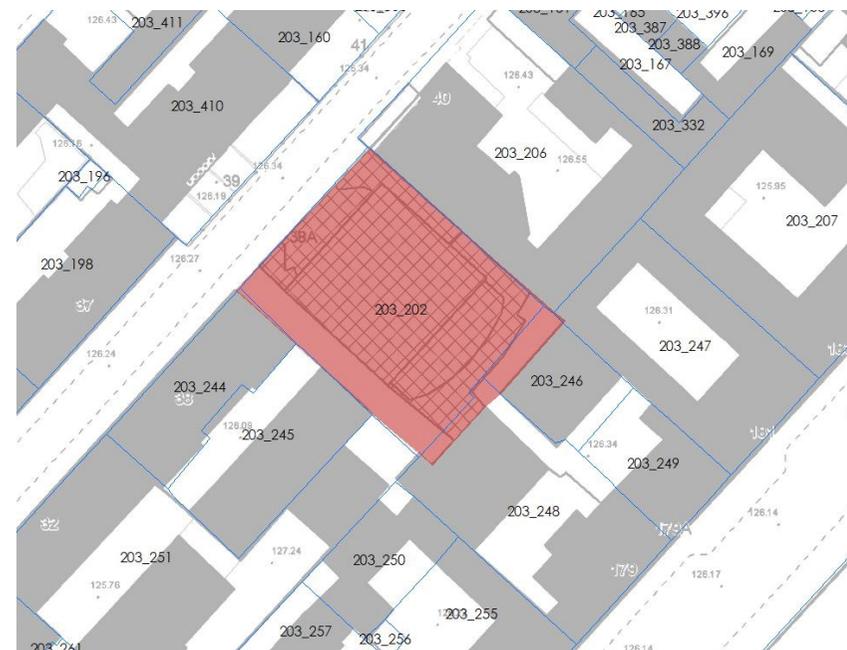
Proprietà Smart House Orobia S.r.l.
Data segnalazione/integrazione 29/03/2023
PG 0185387/2023
Indirizzo Viale Ortles 53
Municipio 5
Fg_Mappale/i 553_144
Descrizione Immobile ex ENEL



PARUTA 38a

Immobile dismesso dal 2008. Degrado diffuso delle finiture. Intonaco di pareti e soffitti scrostato con rischio di distacco, macchie di umidità diffuse.

Proprietà Cinema Zodiaco Srl
Data segnalazione/integrazione 05/04/2023
PG 0201742/2023
Indirizzo Via Paruta 38a
Municipio 2
Fg_Mappale/i 203_202
Descrizione Ex sala cinematografica



GALLARATE 170

Immobile dismesso dal 2016. Pessimo stato di conservazione degli immobili, ammaloramento progressivo dei principali elementi architettonici, guaine e coperture danneggiate che favoriscono le infiltrazioni d'acqua.

Proprietà Gallarate 170 Srl
Data segnalazione/integrazione 19/04/2023
PG 0225710/2023
Indirizzo Via Gallarate 170
Municipio 8
Fg_Mappale/i 123_244 parte
Descrizione Ex Complesso industriale/commerciale

