

ALLEGATO “1”
Alla proposta di deliberazione
di Consiglio Comunale n.475/2024

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
DIREZIONE SPECIALISTICA ATTUAZIONE DIRETTA PGT E SUE

RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA

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.

IL DIRETTORE
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
Arch. Marino Bottini
(f.to digitalmente)

IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE SPECIALISTICA
ATTUAZIONE DIRETTA PGT E SUE
Arch. Marco Porta
(f.to digitalmente)

1. Deliberazione di Consiglio comunale n. 108 del 21/12/2021

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".

Nella deliberazione, al fine di individuare gli immobili ai quali si applichino le disposizioni regionali, è stato specificato testualmente 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, siano da ritenersi escluse le aree inedificate.

Siano da ritenersi, inoltre, esclusi gli 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, in quanto la disposizione regionale è da ritenersi finalizzata a favorire interventi di recupero non ancora programmati o avviati.

Per poter procedere all'applicazione delle disposizioni regionali l'immobile debba, infine, 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;

Al fine di individuare gli immobili ai quali si applichino le disposizioni regionali, al comma 3 dell'art. 40 bis vengono, inoltre, specificati i seguenti casi di esclusione:

- *immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria (lett. a);*
- *immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta (lett. b);*
- *immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e agli interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), della LR n. 31/2014 (lett. b bis);*

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.

Con deliberazione n. 51 del 27/07/2023, il Consiglio Comunale ha effettuato il secondo 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.

2. Segnalazioni ai sensi del comma 1 dell'art. 40 bis della LR n. 12/2005

Ai fini dell'aggiornamento dell'elenco degli immobili ricompresi nel “patrimonio edilizio dismesso con criticità” nella presente relazione vengono trattate le seguenti segnalazioni pervenute, che, a seguito dell'istruttoria effettuata, si sono concluse con esito positivo successivamente all'approvazione del primo aggiornamento di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.77/2022 e del secondo aggiornamento di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.51 del 27/07/2023:

- Cosenz 28
- Medici del Vascello 40
- Monza 90
- Abruzzi 42
- Mecenate 87/4, 87/6

Di seguito si riportano le relative schede.

COSENZ 28

Proprietà Immobiliare Tagliabue SRL
Data segnalazione/integrazione 26/05/2023
PG 0292659/2023
Indirizzo via Enrico Cosenz 28
Municipio 9
Fg_Mappale/i 67_50, 52, 118
Descrizione Attività produttive con uffici e servizi accessori



Segnalazione

Sintesi	La Immobiliare Tagliabue SRL segnala, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 bis della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, come da ultimo modificata dalla Legge regionale 24 giugno 2021, n. 11, l'immobile di sua proprietà sito in via Cosenz 28
---------	---

Condizioni di abbandono e criticità

Anno/periodo di dismissione	Dal 2001
Criticità:	
Salute	Non specificatamente indicate
Sicurezza idraulica	Non specificatamente indicate
Problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza	Infiltrazioni di acqua
Inquinamento	Non specificatamente indicate
Degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale	Estesi danneggiamenti delle strutture causate da infiltrazioni d'acqua, parte della copertura e piccolo edificio già collassati, cedimento di parte delle pareti, degrado degli involucri e degli elementi interni, infissi rotti e vegetazione spontanea.

Area edificata	Sì
Immobili interamente dismessi o dismessi per parti strutturalmente autonome (cielo-terra)	Sì
Immobili già oggetto di opere di recupero avviate o in corso	No
Immobili già oggetto di convenzionamenti efficaci e oggetto di pianificazioni attuative adottate o approvate	No
Opere di bonifica, di "strip out" e di demolizione connesse a interventi con progetto operativo approvato	No

Motivi di esclusione (ai sensi del comma 3 dell'art. 40 bis)

Immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria	No
Immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta	No
Immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'art. 2, comma 1, lett. b) e c), della LR n. 31/2014	No

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

A seguito della segnalazione pervenuta in data 29/03/2023 (Prot. 30/03/2023.0188072.E.), la scrivente amministrazione ha segnalato l'incompletezza della documentazione con nota del 18/05/2023 (Prot. 18/05/2023.0275912.U). Conseguentemente in data 26/05/2023 (Prot. 26/05/2023.0292659.E) sono pervenute le integrazioni.

La segnalazione così integrata attesta la sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo del comma 1 dell'art. 40 bis della Legge Regionale n. 12/2005 per l'immobile in oggetto. La verifica è risultata, pertanto, assolta con esito positivo come da comunicazione inoltrata alla parte con nota del 25/07/2023 (Prot. 25/07/2023.0398568.U).

La segnalazione può ritenersi idonea per l'individuazione dell'immobile come "patrimonio edilizio dismesso con criticità" ai sensi dell'art. 40 bis della LR n. 12/2005.

MEDICI DEL VASCELLO 40

Proprietà MDV_NEWCO 40 SRL
Data segnalazione/integrazione 25/07/2023
PG 0399246/2023
Indirizzo via Giacomo Medici del Vascello, 40
Municipio 9
Fg_Mappale/i 562_11,72,77,129
Descrizione Direzionale e servizi accessori



Segnalazione

Sintesi	La società MDV_NEWCO 40 SRL segnala, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 bis della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, come da ultimo modificata dalla Legge regionale 24 giugno 2021, n. 11, l'immobile di sua proprietà sito in via Giacomo medici del Vascello 40
---------	---

Condizioni di abbandono e criticità

Anno/periodo di dismissione	Da giugno 2017
Criticità:	
Salute	Non specificatamente indicate
Sicurezza idraulica	Non specificatamente indicate
Problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza	Infiltrazioni di acqua
Inquinamento	Non specificatamente indicate
Degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale	Degrado degli involucri e degli elementi interni, infissi rotti e vegetazione spontanea, impianti rimossi e danneggiati. Atti di vandalismo e occupazioni abusive.

Area edificata	Sì
Immobili interamente dismessi o dismessi per parti strutturalmente autonome (cielo-terra)	Sì
Immobili già oggetto di opere di recupero avviate o in corso	No
Immobili già oggetto di convenzionamenti efficaci e oggetto di pianificazioni attuative adottate o approvate	No
Opere di bonifica, di "strip out" e di demolizione connesse a interventi con progetto operativo approvato	No

Motivi di esclusione (ai sensi del comma 3 dell'art. 40 bis)

Immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria	No
Immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta	No
Immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'art. 2, comma 1, lett. b) e c), della LR n. 31/2014	No

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

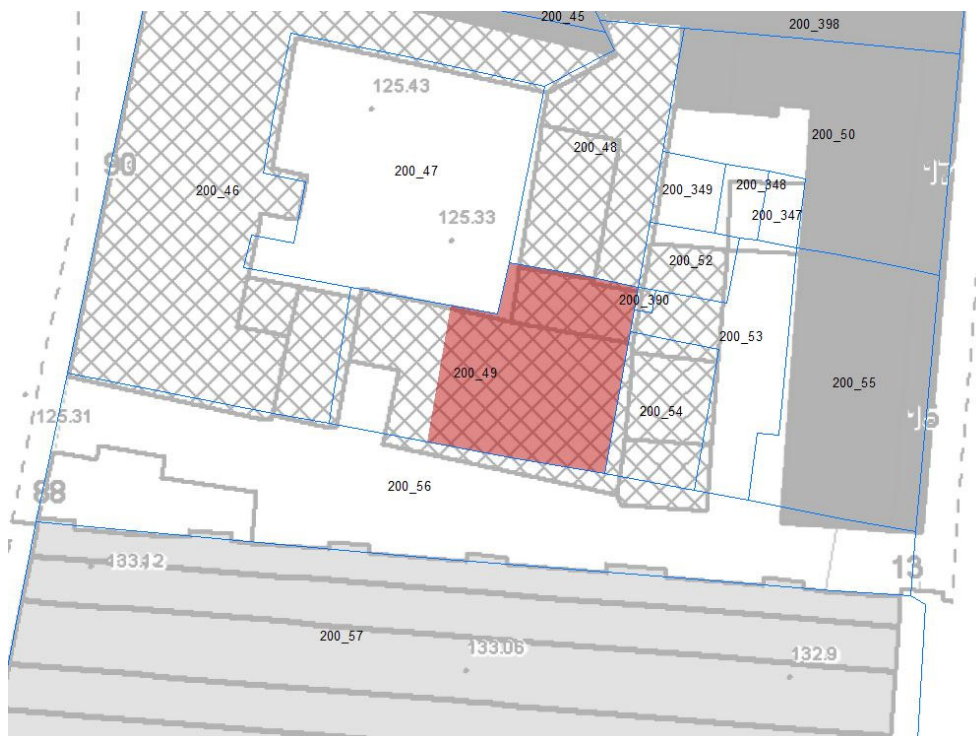
A seguito della segnalazione pervenuta in data 19/06/2023 (Prot. 19/06/2023.0333533.E) la scrivente amministrazione ha segnalato l'incompletezza della documentazione con nota del 13.07.2023 (Prot. 13/07/2023.0378822.U) Conseguentemente in data 21/07/2023 (Prot. 25/07/2023.0399246.E) sono pervenute le integrazioni.

La segnalazione così integrata attesta la sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo del comma 1 dell'art. 40 bis della Legge Regionale n. 12/2005 per l'immobile in oggetto. La verifica è risultata, pertanto, assolta con esito positivo come da comunicazione inoltrata alla parte con nota del 07/09/2023 (Prot. 07/09/2023.0457122.U).

La segnalazione può ritenersi idonea per l'individuazione dell'immobile come "patrimonio edilizio dismesso con criticità" ai sensi dell'art. 40 bis della LR n. 12/2005.

MONZA 90

Proprietà Sigg. C.M.F.D.C.M.M.
G.M.G.A.
Data segnalazione/integrazione 20/07/2023
PG 0393010/2023
Indirizzo Viale Monza 90
Municipio 2
Fg_Mappale/i 200_49
Descrizione Deposito laboratorio



Segnalazione

Sintesi	I Sigg C.M.F.D.C.M.M. e G.M.G.A. segnalano, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 bis della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, come da ultimo modificata dalla Legge regionale 24 giugno 2021, n. 11, l'immobile di sua proprietà sito in viale Monza 90
---------	--

Condizioni di abbandono e criticità

Anno/periodo di dismissione	06/03/2020
Criticità:	
Salute	Non specificatamente indicate
Sicurezza idraulica	Non specificatamente indicate
Problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza	Infiltrazioni di acqua
Inquinamento	Non specificatamente indicate
Degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale	Degrado degli involucri e degli elementi interni, fenomeni di allagamento, copertura instabile

Area edificata	Sì
Immobili interamente dismessi o dismessi per parti strutturalmente autonome (cielo-terra)	Sì
Immobili già oggetto di opere di recupero avviate o in corso	No
Immobili già oggetto di convenzionamenti efficaci e oggetto di pianificazioni attuative adottate o approvate	No
Opere di bonifica, di "strip out" e di demolizione connesse a interventi con progetto operativo approvato	No

Motivi di esclusione (ai sensi del comma 3 dell'art. 40 bis)

Immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria	No
Immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta	No
Immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'art. 2, comma 1, lett. b) e c), della LR n. 31/2014	No

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

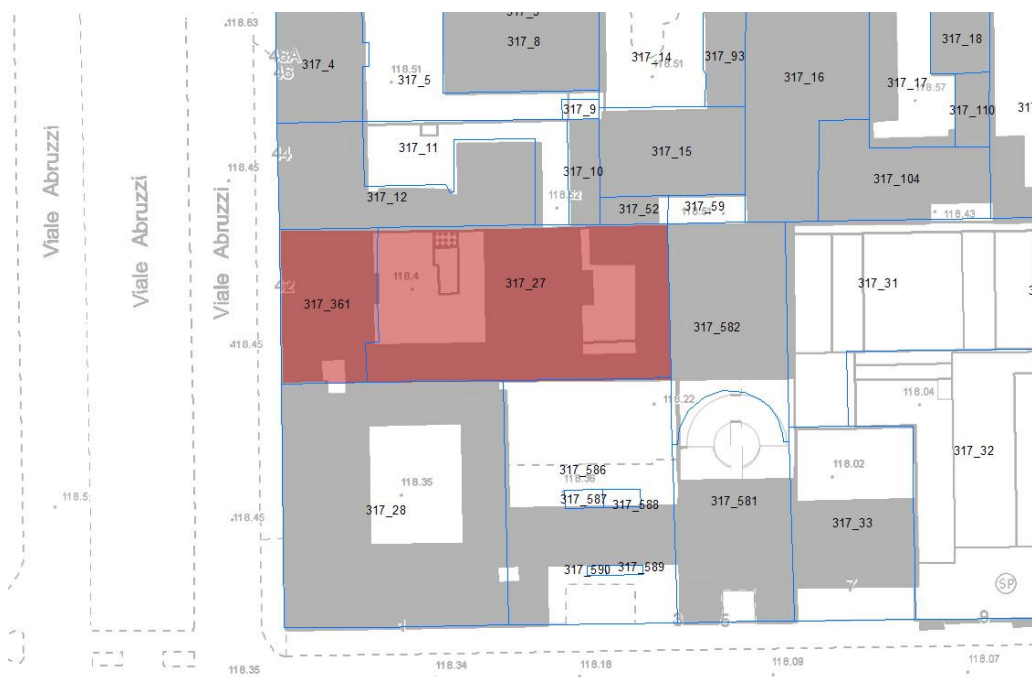
A seguito della segnalazione pervenuta in data 26/06/2023 (Prot. 26/06/2023.0346296.E.), la scrivente amministrazione ha segnalato l'incompletezza della documentazione con nota del 13.07.2023 (Prot. 13/07/2023.0378810.U.) Conseguentemente in data 19/07/2023 (Prot. 20/07/2023.0393010.E.) sono pervenute le integrazioni.

La segnalazione così integrata attesta la sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo del comma 1 dell'art. 40 bis della Legge Regionale n. 12/2005 per l'immobile in oggetto. La verifica è risultata, pertanto, assolta con esito positivo come da comunicazione inoltrata alla parte con nota del 07/09/2023 (Prot. 07/09/2023.0457137.U).

La segnalazione può ritenersi idonea per l'individuazione dell'immobile come "patrimonio edilizio dismesso con criticità" ai sensi dell'art. 40 bis della LR n. 12/2005.

ABRUZZI 42

Proprietà ABRUZZI SPV SRL
Data segnalazione/integrazione 24/08/2023
PG 0436930/2023
Indirizzo Viale Abruzzi 42
Municipio 3
Fg_Mappale/i 317_361, 27
Descrizione Immobile residenziale/servizi privati



Segnalazione

Sintesi	La società ABRUZZI SPV SRL segnala, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 bis della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, come da ultimo modificata dalla Legge regionale 24 giugno 2021, n. 11, l'immobile di sua proprietà sito in viale Abruzzi 42
---------	--

Condizioni di abbandono e criticità

Anno/periodo di dismissione	2009
Criticità:	
Salute	Non specificatamente indicate
Sicurezza idraulica	Non specificatamente indicate
Problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza	Non specificatamente indicate
Inquinamento	Contaminazione riscontrata
Degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale	Copertura degradata, privo di impianti di riscaldamento/climatizzazione, impianti elettrici/meccanici non funzionanti

Area edificata	Sì
Immobili interamente dismessi o dismessi per parti strutturalmente autonome (cielo-terra)	Sì
Immobili già oggetto di opere di recupero avviate o in corso	No
Immobili già oggetto di convenzionamenti efficaci e oggetto di pianificazioni attuative adottate o approvate	No
Opere di bonifica, di "strip out" e di demolizione connesse a interventi con progetto operativo approvato	No

Motivi di esclusione (ai sensi del comma 3 dell'art. 40 bis)

Immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria	No
Immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta	No
Immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'art. 2, comma 1, lett. b) e c), della LR n. 31/2014	No

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

A seguito della segnalazione pervenuta in data 05/07/2023 (Prot. 06/07/2023.0366272.E) la scrivente amministrazione ha segnalato l'incompletezza della documentazione con nota del 08.08.2023 (Prot. 08/08/2023.0422930.U). Conseguentemente in data 18/08/2023 (Prot. 23/08/2023.0436388.E) e in data 21/08/2023 (Prot. 24/08/2023.0436930.E) sono pervenute le integrazioni.

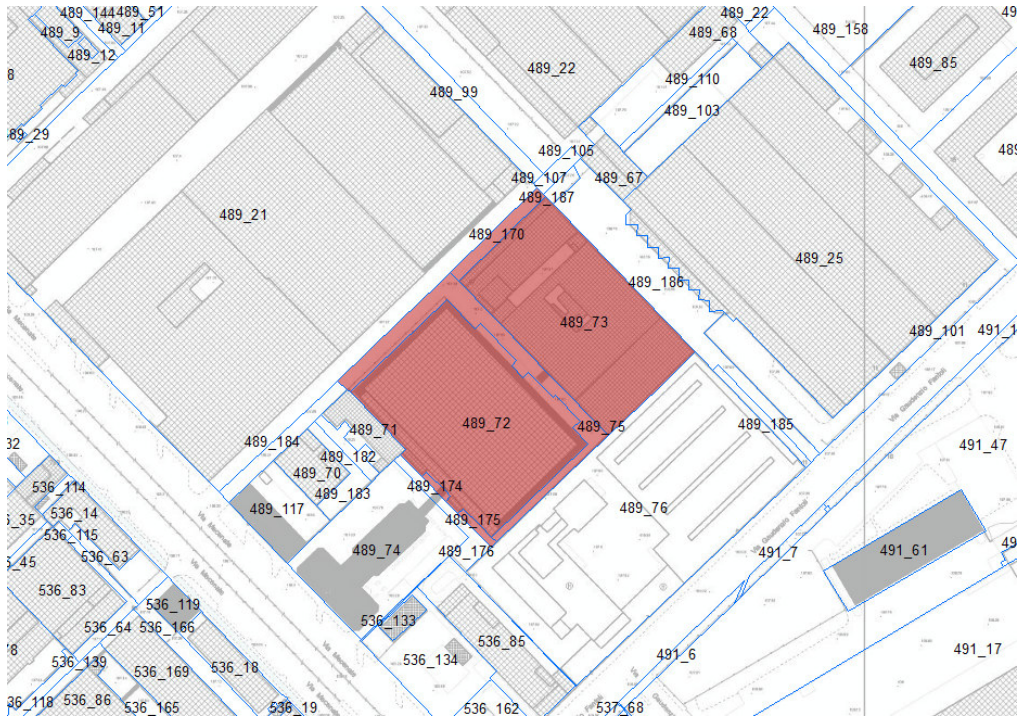
La segnalazione così integrata attesta la sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo del comma 1 dell'art. 40 bis della Legge Regionale n. 12/2005 per l'immobile in oggetto. La verifica è risultata, pertanto, assolta con esito positivo come da comunicazione inoltrata alla parte con nota del 03/10/2023 (Prot. 03/10/2023.0500562.U.).

La segnalazione può ritenersi idonea per l'individuazione dell'immobile come "patrimonio edilizio dismesso con criticità" ai sensi dell'art. 40 bis della LR n. 12/2005.

MECENATE 87/4, 87/6

Proprietà FIDESIMM SRL
Data segnalazione/integrazione 11/03/2024
PG 0139176/2024
Indirizzo Via Mecenate 87/4, 87/6
Municipio 4
Fg_Mappale/i 489_72, 73, 75, 170,174, 175
Descrizione Complesso immobiliare (edifici produttivi e uffici pluripiano)





Segnalazione

Sintesi	La società FIDESIMM SRL segnala, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 bis della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, come da ultimo modificata dalla Legge regionale 24 giugno 2021, n. 11, l'immobile di sua proprietà sito in via Mecenate 87/4, 87/6
---------	--

Condizioni di abbandono e criticità

Anno/periodo di dismissione	2015
Criticità:	
Salute	Non specificatamente indicate
Sicurezza idraulica	Non specificatamente indicate
Problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza	Non specificatamente indicate
Inquinamento	Non specificatamente indicate
Degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale	Degrado degli involucri e degli elementi interni, infissi rotti, impianti rimossi e danneggiati. Atti di vandalismo e occupazioni abusive.

Area edificata	Sì
Immobili interamente dismessi o dismessi per parti strutturalmente autonome (cielo-terra)	Sì
Immobili già oggetto di opere di recupero avviate o in corso	No
Immobili già oggetto di convenzionamenti efficaci e oggetto di pianificazioni attuative adottate o approvate	No
Opere di bonifica, di "strip out" e di demolizione connesse a interventi con progetto operativo approvato	No

Motivi di esclusione (ai sensi del comma 3 dell'art. 40 bis)

Immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria	No
--	----

Immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta	No
Immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'art. 2, comma 1, lett. b) e c), della LR n. 31/2014	No

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

A seguito della segnalazione pervenuta in data 23/02/2024 (Prot. 23/02/2024.0105629.E.), la scrivente amministrazione ha segnalato l'incompletezza della documentazione con nota del 07/03/2024 (Prot. 07/03/2024.0133290.U.). Conseguentemente in data 11/03/2024 (Prot. 11/03/2024.0139176.E.) sono pervenute le integrazioni.

La segnalazione così integrata attesta la sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo del comma 1 dell'art. 40 bis della Legge Regionale n. 12/2005 per l'immobile in oggetto. La verifica è risultata, pertanto, assolta con esito positivo come da comunicazione inoltrata alla parte con nota del 15/03/2024 (Prot. 15/03/2024.0151218.U.).

La segnalazione può ritenersi idonea per l'individuazione dell'immobile come "patrimonio edilizio dismesso con criticità" ai sensi dell'art. 40 bis della LR n. 12/2005.