

ALLEGATO “1”
Alla proposta di deliberazione
di Consiglio Comunale n. 401/2025

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)

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.

Con deliberazione n. 40 del 13/06/2024, il Consiglio Comunale ha effettuato il terzo 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, del secondo aggiornamento di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.51 del 27/07/2023 e del terzo aggiornamento di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.40 del 13/06/2024:

- Santa Sofia 13
- Tirso 1
- Liguria 45

Di seguito si riportano le relative schede.

SANTA SOFIA 13

Proprietà Congregazione Suore di Carità
Data 30/09/2024
segnalazione/integrazione
PG 0498639/2024
Indirizzo via Santa Sofia 13
Municipio 1
Fg_Mappale/i 476_4 sub.705
Descrizione Ex noviziato



Segnalazione

Sintesi	La Congregazione Suore di carità 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 Santa Sofia 13.
---------	---

Condizioni di abbandono e criticità

Anno/periodo di dismissione	Dal 2017
Criticità:	
Salute	Non specificatamente indicate
Sicurezza idraulica	Non specificatamente indicate
Problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza	Criticità di carattere strutturale che compromettono l'immobile: scarse caratteristiche del terreno, mancata immorsatura delle murature trasversali rispetto alle murature d'ambito, modesta armatura delle travi nonché gli interventi apportati all'immobile negli anni ne hanno determinato un cedimento generalizzato, la cui principale evidenza si manifesta con il fenomeno delle fessurazioni delle murature e dei solai.
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

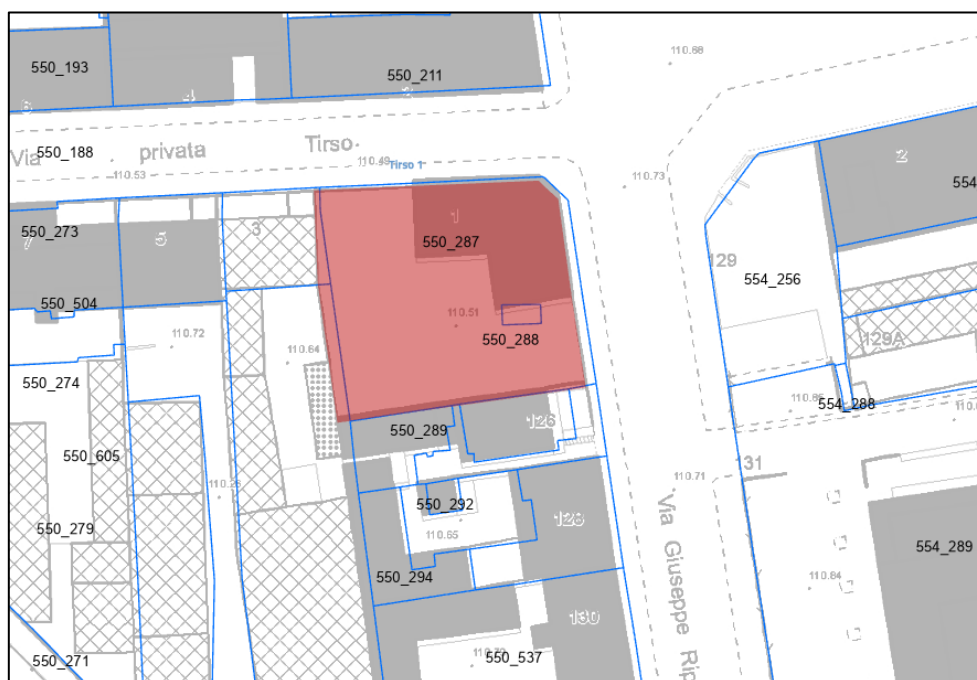
A seguito della segnalazione pervenuta in data 20/06/2024 (Prot. 20/06/2024.0345414.E), la scrivente amministrazione ha segnalato l'incompletezza della documentazione con nota del 26/07/2024 (Prot. 26/07/2024.0410281.U). Conseguentemente in data 30/09/2024 (Prot. 30/09/2024.0498639.E) sono pervenute 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 25/11/2024 (Prot. 25/11/2024.0609865.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.

TIRSO 1

Proprietà DITE sas
Data 23/12/2024
segnalazione/integrazione
PG 0682083/2024
Indirizzo via Tirso 1
Municipio 5
Fg_Mappale/i 550_287,288
Descrizione Residenza



Segnalazione

Sintesi	La società DITE sas 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 Tirso 1.
---------	---

Condizioni di abbandono e criticità

Anno/periodo di dismissione	Dal 2005
Criticità:	
Salute	Si è resa necessaria la messa in sicurezza del perimetro visti i distacchi dei decori della facciata
Sicurezza idraulica	Infiltrazioni
Problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza	Criticità legate all'obsolescenza impiantistica e strutturale dell'edificio: infiltrazioni e deterioramento degli interni, ballatoi con segni di cedimento strutturale, microlesioni e spaccature lungo la facciata esterna.
Inquinamento	Non specificatamente indicate
Degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale	Degrado degli involucri e degli elementi interni. Fenomeni di occupazione abusiva.

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

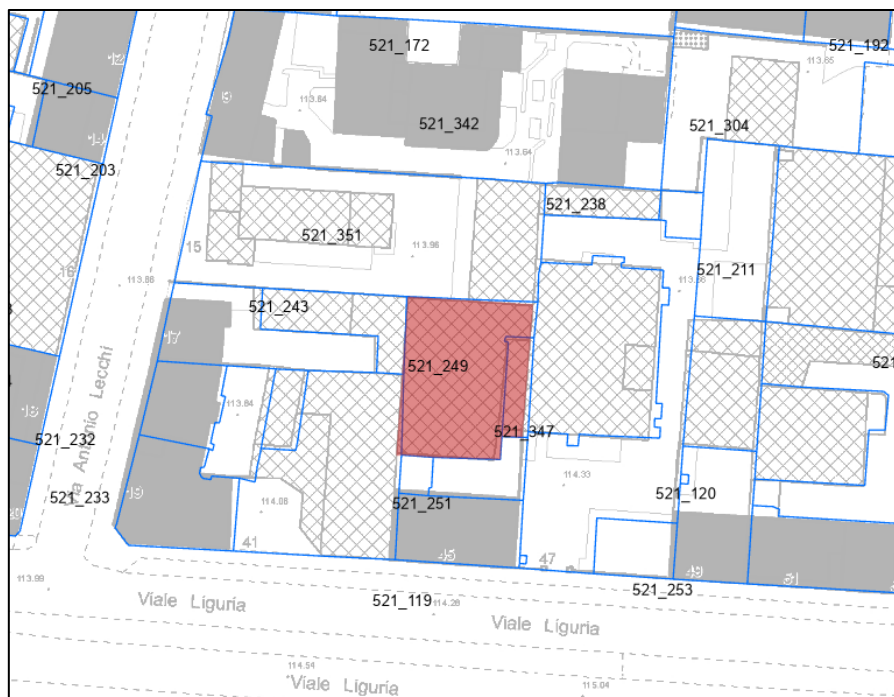
La segnalazione pervenuta in data 23/12/2024 (Prot. 23/12/2024.0682083.E) attesta la sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo del comma 1 dell'art. 40 bis della Legge Regionale n. 12/2005 per l'immobile in oggetto.

La verifica è risultata, pertanto, assolta con esito positivo come da comunicazione inoltrata ai segnalanti con nota del 26/02/2025 (Prot. 26/02/2025.0111149.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.

LIGURIA 45

Proprietà MAGABRI SRL
Data 16/12/2024
segnalazione/integrazione
PG 0666484/2024
Indirizzo Viale Liguria 45
Municipio 6
Fg_Mappale/i 521_249, 347
Descrizione Complesso ex artigianale



Segnalazione

Sintesi	La società MAGABRI 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 Liguria 45.
---------	--

Condizioni di abbandono e criticità

Anno/periodo di dismissione	2000
Criticità:	
Salute	Non specificatamente indicate
Sicurezza idraulica	Non specificatamente indicate
Problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza	Le strutture portanti costituenti l'immobile non sono in grado di soddisfare le verifiche di sicurezza di tipo statico derivanti sia da sovraccarichi accidentali, quali la neve, sia da sovraccarichi permanenti, quali il solo peso della struttura. Non sussistono le condizioni di sicurezza minime e pertanto l'immobile allo stato attuale può presentare un pericolo per l'incolumità delle persone. Viene certificata la non idoneità statica
Inquinamento	Non specificatamente indicate
Degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale	Degrado degli involucri e degli elementi interni, infissi rotti, assenza di impianti.

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 11/09/2024 (Prot. 11/09/2024 Prot. 11/09/2024.858704) la scrivente amministrazione ha segnalato l'incompletezza della documentazione con nota del 13.12.2024 (Prot. 13/12/2024.0662462.U). Conseguentemente in data 16/12/2024 (Prot. 16/12/2024.0666484.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 10/01/2025 (Prot. 10/01/2025.0012477.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.