



AGENZIA DEL DEMANIO

SCHEDA INFORMATIVA

Immobile Demaniale sito in via G. Silva, 27 in Milano

Scheda patrimoniale: MIB0147

Indirizzo: via Guglielmo Silva, 27 in Milano

Tipologia: Capannone di tipo industriale

Superficie lorda: superficie lorda coperta 932,80 mq

Superfici scoperta: 370,20 mq

Superficie ragguagliata totale: 969,82 mq;

Stato occupazionale: **Libero** (in corso di ultimazione intervento di bonifica dell'ex-conduttore)

Provvedimenti di tutela: il cespite non è sottoposto a vincolo storico artistico. Per altri vincoli di carattere urbanistico si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica sotto riportato.

Identificativi catastali:

- **Catasto terreni:** Foglio 303 particella 95 qualità ente urbano sup. catstale 1243 e particella 312 qualità ente urbano up. 60 mq
- **Catasto terreni:** Foglio 303 particella 95 categoria D/8 rendita € 15.307,78 e particella 312 categoria F/1 area urbana sup. 60 mq

Prezzo base d'asta: € 3.432.310,00;

Descrizione, ubicazione e cenni storici:

Il compendio demaniale è di forma pressoché rettangolare costituito da un capannone di tipo industriale con destinazione autorimessa e un'area esterna di pertinenza.

Confini:

- ❖ Il capannone particella 95 con la relativa area di pertinenza catastalmente confina a nord/est con la via Guglielmo Silva, la particella 311 a sud/est con la particella 312 e particella 95, a sud/ovest con la via Francesco Albani e a nord ovest con la via F. Albani e via G. Silva.
- ❖ L'area identificata catastalmente alla particella 312 e particella 95 confina a nord/est con le particelle 95 e 311, a sud/est e sud/ovest con la particella 96 e la via F. Albani e a nord/ovest con la particella 95 e la via F. Albani.

L'immobile è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Milano, a nord – ovest in prossimità della grossa via di accesso alla città, viale Certosa – Corso Sempione; dista dal centro della città, in linea d'aria, circa 4 km e dalla Tangenziale ovest circa 4 km. E' inserito in un contesto residenziale e nelle vicinanze si trovano tutti i servizi di prima necessità: supermercati, scuole, farmacie, impianti sportivi e centri di aggregazione sociale. La zona è ben servita dai mezzi pubblici di trasporto, nelle vicinanze si trovano le fermate delle metro M1 Lotto e M5 Portello. Oggi, il quartiere ha subito un forte riposizionamento e rimangono solo pochi padiglioni dell'originale Fiera Campionaria; i più strategici, quelli che costituiscono l'attuale Fiera Milano City. L'architettura intorno alla struttura è stata e rimodernata.

Trattasi di fabbricato di tipo industriale realizzato nel 1960.

Struttura, finiture e stato manutentivo:

Il fabbricato si sviluppa in unica campata, si eleva in un unico piano fuori terra, la struttura portante è del tipo intelaiato in cemento armato con pilastri laterali e di testa, le fondazioni sono a plinti di tipo isolato, la copertura è a volta prefabbricata a spinta eliminata con catene, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti perimetrali sono in muratura del tipo mattoncini pressati, gli infissi esterni e i portoni d'ingresso carrabili di tipo scorrevole sono in ferro e vetro. Il capannone è composto da un unico ambiente e due servizi igienici.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero cespite è da considerarsi mediocre, trattasi di un'autorimessa ex lavaggio dismessa.

E' in corso di ultimazione l'intervento di bonifica del sottosuolo a cura dell'ex conduttore derivanti dalla precedente attività di quest'ultimo. Procedimento di bonifica cod. identificativo 151461422 - D.D. n.15/2018 del 02/05/2018 Comune di Milano.

Dal fascicolo immobiliare di questo ufficio si rileva che il capannone è stato realizzato a seguito licenza edilizia del 24/02/1960 n° 157/152 a favore dell'Istituto Nazionale di Stato dei Sordomuti con sede in Piazza Arduino, 4 in Milano.

Da segnalare che per l'immobile in esame è in corso la regolarizzazione edilizia in sanatoria, a cura dell'ex conduttore, a seguito della demolizione dei corpi di fabbrica realizzati in ampliamento al fabbricato originario.

Inquadramento urbanistico:

Si riporta di seguito il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Milano il 25/02/2019 con prot. N. 196, sulla base del P.G.T. vigente approvato con Delibera n.16 Seduta Consiliare del 22/05/2012, pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.47 del 21/11/2012, aggiornato con Delibera di C.C. n. 24 del 11/09/2017 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 15/11/2017.

Area Pianificazione Urbanistica Generale		Mod. 30 / sett. 2018 / Rev. 09*	
 Milano Comune di Milano	Diritti di segreteria	Marca da bollo	
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 30 – D.P.R. 6/6/2001 n.380			
Milano, li 27 FEB. 2019		R.I. n. 0196 .. / 2019	
Il Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale			
Con riferimento all'istanza in atti municipali n. 49787/2019 presentata dal Sig. Caristi Gianluca in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., in nome e per conto dello Stato, salvo errori e sulla base della documentazione d'ufficio, ai sensi ed agli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380,			
CERTIFICA			
che l'immobile di Via Guglielmo Silva, individuato nel N.C.T. di Milano, nel foglio 303 ai mappali 95-312, in base al Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 22.05.2012, divenuta esecutiva a far tempo dal 21.11.2012 (pubblicazione sul B.U.R.L n. 47 – Serie Avvisi e Concorsi, dell'avviso di approvazione definitiva), risulta individuato come segue:			
> Piano delle Regole:			
- <u>nelle tavole (R.01) "Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica" e (R.02) "Indicazioni morfologiche"</u> , per la maggior parte (mappali 95 parte – 312 del foglio 303) all'interno del Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF) di cui all'art. 2.1.a.ii delle N.A. del P.d.R., inserito tra gli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) , così come definiti dall'art. 14 e disciplinati dall'art. 15 delle medesime N.A. del P.d.R. e incluso nei Tessuti urbani compatti a cortina di cui all'art. 14.2.a, per i quali sono consentiti gli interventi definiti all'art. 15.2 di dette Norme e per la restante parte (mappale 95 parte, del foglio 303) tra gli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi .			
Ai fini della prevenzione del rischio idrogeologico, l'area è compreso in una zona ricadente nella classe II di fattibilità geologica, F2 – Fattibilità con modeste limitazioni , di cui all'art. 20.6.A delle N.A. del P.d.R.			
Il presente certificato viene rilasciato esclusivamente per gli usi consentiti dall'art. 30.2 del D.P.R. 380/2001			
Area Pianificazione Urbanistica Generale Via Cenisio, 2 - 20154 Milano tel. 02.88466795 / 644 e-mail st.pubblicocerturbanistici@comune.milano.it			

Si fa presente che in caso di presenza di servizi accreditati, non individuati negli elaborati e/o atti del P.G.T., ai sensi dell'art. 13 comma 3 del P.d.S., vale la certificazione di convenzionamento / accreditamento del servizio stesso.

- nella tavola (R.08) "Ostacoli e Pericoli per la navigazione aerea", tra le aree sottoposte ad un regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate – vincoli aeroportuali di cui all'art. 20 ed agli allegati 6 e 11 delle predette N.A. del P.d.R., in ambiti interessati da delimitazione ostacoli aeroporto di Milano Linate (art. 20.13.1 del P.d.R.) – quote altimetriche – Superficie Orizzontale Esterna (SOE) (art. 20.13.1.a) nonché da pericoli per la navigazione aerea aeroporto di Milano Linate (art. 20.13.2 del P.d.R.), oggetto di limitazioni di alcune attività e/o costruzioni riguardanti: discariche (art. 20.13.2.a); altre fonti attrattive di fauna selvatica (art. 20.13.2.b); impianti eolici – richiesta di valutazione specifica dell'Enac (art. 20.13.2.i).

- nella tavola (allegato n. 2) "Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica", nei componenti del paesaggio (art. 18.1 delle N.A. del P.d.R.) tra le aree di valorizzazione del paesaggio urbano (art. 18.1.a) in ambiti nei quali è attribuita quale giudizio sintetico prevalente (art. 18.2), la classe 4 di sensibilità paesaggistica alta.

➤ **Piano dei Servizi:**

- nella tavola (S.02) "Il sistema del verde urbano, delle infrastrutture per la mobilità e dell'edilizia residenziale sociale", in piccola parte fra i servizi di cui all'art. 5, disciplinati dal Titolo II° delle N.A. del P.d.S. e lo colloca nelle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico – infrastrutture viarie esistenti.

- nella tavola (S.03) "Accessibilità alle reti di trasporto", in ambiti interessati da criteri di densità e accessibilità di cui all'art. 8.1 delle N.A. del Piano delle Regole, – ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico nonché tra gli ambiti per la dotazione di parcheggi pubblici e privati di cui all'art. 8.2 delle N.A. del P.d.R. ed all'art. 9.3 delle N.A. del P.d.S. – ambito 2.

Eventuali interventi edificatori sull'area in questione, sono comunque subordinati anche alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle altre disposizioni vigenti in materia.

Si evidenzia infine che per le aree e/o gli immobili sottoposti ad un regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate, prevalgono comunque le disposizioni della legislazione vigente in materia e della pianificazione sovraordinata, secondo il disposto dell'art. 20.2 delle N.A. del P.d.R.

IL DIRETTORE DELL'AREA
Arch. Simona Collarini

Il presente certificato viene rilasciato esclusivamente per gli usi consentiti dall'art. 30.2 del D.P.R. 380/2001

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2019 del 05/03/2019, divenuta esecutiva a far tempo dal 15/04/2019, è stata adottata Variante al piano di Governo del Territorio (PGT), con conseguente applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 12 del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 36 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Successivamente questo ufficio con nota prot. 2019/5347 del 18/04/2019 ha richiesto al Comune di Milano il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica che al momento non è stato prodotto.

In base a detta variante, l'area risulta individuata come segue:

Piano delle regole

- nella tavola (R.02) "Indicazioni morfologiche" il cespite ricade all'interno dell'ambito caratterizzato da alti livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico;
- nella tavola (R.03) "Indicazioni urbanistiche" - il cespite ricade all'interno dell'ambito contraddistinto da un disegno urbano riconoscibile (ADR) – tessuti urbani compatti a cortina e nel tessuto urbano di recente formazione (TRF).

Piano dei servizi

- nella tavola (S.02) "il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità" in piccola parte il cespite si colloca nelle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico;
- Il cespite in esame in entrambi gli strumenti urbanistici si colloca nel Tessuto urbano Consolidato (T.U.C.) all'interno del Tessuto Urbano di recente formazione (T.R.F.) in un ambito da Disegno Urbano Riconoscibile(A.D.R.), Tessuto Urbano Compatto a cortina, disciplinato dalle norme di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T;
- Ai sensi della tavola del Piano dei Servizi il cespite ricade in un Ambito caratterizzato da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto.

Classe energetica: G

EP gl,nren 269.78 kWh/m² anno

Ulteriori informazioni: Bonifica del cespite derivante dalla precedente attività. In corso bonifica a cura della ex conduttrice. Procedimento di bonifica D.D. n. 15/2018 del 02/05/2018 Comune di Milano.