

**RELAZIONE SULLO STATO DELL' IMMOBILE
SITO IN MILANO
Via Alberto Riva Villasanta n. 11**



AZIENDA OSPEDALIERA ISTITUTI CLINICI DI PERFEZIONAMENTO

UNITA' ORGANIZZATIVA TECNICO-PATRIMONIALE - Via Lodovico Castelvetro, 22 - 20154 Milano

INDICE

| | |
|---|----|
| PARTE PRIMA | 3 |
| 1 Descrizione generale del bene | 3 |
| 1.1 Notizie di carattere generale | 3 |
| 1.2 Caratteristiche del cespite | 5 |
| 1.3 Utilizzo attuale | 7 |
| 1.4 Identificazione catastale | 7 |
| 1.5 Consistenza | 9 |
| PARTE SECONDA | 10 |
| 2 Descrizione tecnico-legale del bene | 10 |
| 2.1 Descrizione urbanistica | 10 |
| 2.1.1 Quadro normativo vigente | 10 |
| 2.1.2 Prescrizioni urbanistiche | 14 |
| 2.1.3 Vincoli urbanistici | 14 |
| 2.2 Certificazioni di conformità | 14 |
| 2.3 Contratti di locazione | 14 |
| 2.4 Provenienza | 14 |
| 2.5 Servitù e altri diritti reali..... | 14 |

PARTE PRIMA

1 Descrizione generale del bene

1.1 Notizie di carattere generale



L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel comune di Milano in un isolato sito nell'immediato esterno nord/ovest della Circonvallazione interna ed in prossimità della zona centrale del capoluogo lombardo.



La zona, interessata da un'importante rete di comunicazione stradale, è facilmente raggiungibile dai maggiori aeroporti dell'area milanese e accessibile grazie alla sua vicinanza al sistema autostradale e agli assi primari della rete stradale urbana: Sempione/Certosa e Scarampo/De Gasperi, da cui si raggiungono le autostrade Milano/Venezia, Milano/Torino e Milano/Laghi e il sistema delle tangenziali, che conducono agli aeroporti di Linate, Malpensa e Orio al Serio.

il tono odierno dell'edificato della zona è eterogeneo:

- a nord sono presenti edifici a carattere storico a cortina su strada ed edifici di epoca moderna (dal dopoguerra ad oggi),
- ad est si trova un quartiere a medio/alta densità edilizia realizzato in parte nella seconda metà del secolo scorso,
- a sud vi è una zona a carattere maggiormente residenziale dove numerosi sono gli episodi architettonici di rilievo storico e inoltre il settore rappresenta una delle mete della movida milanese da la presenza di numerosissimi locali adibiti allo svago,
- ad ovest il progetto "City Life" che rappresenta il più grande intervento di riqualificazione ambientale ed urbana del capoluogo lombardo.

In merito ai parcheggi si rileva che è stata istituita la sosta auto esclusiva per i residenti e che nelle Immediate vicinanze sono presenti parking a pagamento. L'attuale rete pubblica di trasporti è costituita da 3 linee tranviarie urbane che consentono un veloce collegamento con il centro cittadino, inoltre a circa 500 m è situata la Stazione Ferroviaria "Milano Nord Domodossola" della tratta F.N.M.E. in congiunzione con le linee ferroviarie Trenitalia e Passante.

Si evidenzia che attualmente è in fase di realizzazione la "linea 5" della metropolitana con fermata presso il nuovo quartiere City Life.



1.2 Caratteristiche del cespite

Il fabbricato in oggetto si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato ed ha un ingresso principale pedonale su Via Alberto Riva Villasanta n. 11.

Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato. La facciata esterna, in gran parte, è rivestita da piastrelle in clincher. L'immobile risulta avere una copertura a falde inclinate.





I collegamenti verticali sono garantiti da due rampe di scale, e da 3 ascensori.
I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con elementi oscuranti avvolgibili in pvc.



Completa il fabbricato un cortile interno adibito a giardino.



L'immobile in oggetto al suo interno risulta avere una struttura di divisione degli spazi con divisori in parte in pannelli mobili ed in parte in muratura.

I pavimenti sono rivestiti in parte di graniglia di marmo, in parte con marmette di palladiana, in parte con parquet ed in parte con linoleum.



I piani che vanno da quello terra al secondo sono composti da locali adibiti ad uffici, archivi e depositi. Ogni piano è completato da locali adibiti a servizi igienici, i quali sono rivestiti in ceramica, con sanitari e rubinetteria di tipo medio.



Il piano interrato è adibito per gran parte della sua superficie ad archivio e deposito.



Direttamente dal secondo piano è possibile accedere a un terrazzo di circa 140,00 mq che percorre due lati dell'edificio.



L'immobile è dotato di impianti di riscaldamento e di climatizzazione centralizzati dei quali non sono state fornite le certificazioni di conformità da parte della proprietà, pertanto si ritiene di poterne considerare uno stato manutentivo normale.

Il cespite in oggetto, si presenta in normale stato di conservazione in relazione alla vetustà dell'immobile ed in considerazione della mancanza di opere di ristrutturazione ordinarie dato il mancato utilizzo.

Si ritengono necessarie opere di ristrutturazione generale.

1.3 Utilizzo attuale

All'attualità l'immobile in oggetto, risulta libero e non occupato.

1.4 Identificazione catastale

Il cespite in oggetto, risulta intestato a "Azienda Ospedaliera Istituti Clinici di Perfezionamento" con sede in Milano avente C.F. 80031750153 ed identificato al Catasto Urbano del comune di Milano con gli identificativi di seguito riportati:

Catasto Terreni

| Foglio | Mappale | Qualità | Superficie (mq) | Reddito |
|--------|---------|-------------|-----------------|---------|
| 306 | 235 | Ente urbano | 780,00 | // |

Catasto Urbano

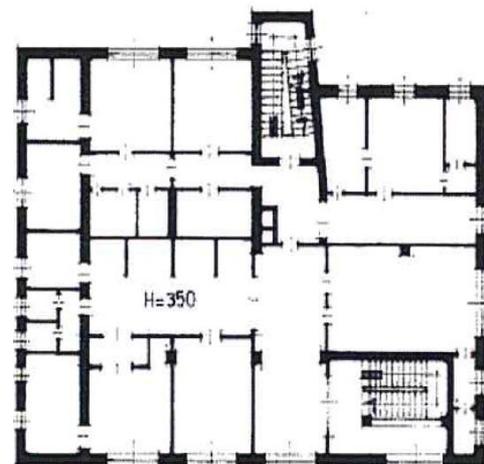
| Foglio | Mappale | Sub. | Piano | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|---------|------|-------------|-----------|--------|-------------|-----------|
| 306 | 235 | 701 | T -1 -2 -S1 | B/2 | U | 4.952,00 mc | €8,695,46 |

Indirizzo: Via Alberto Riva Villasanta n. 11.

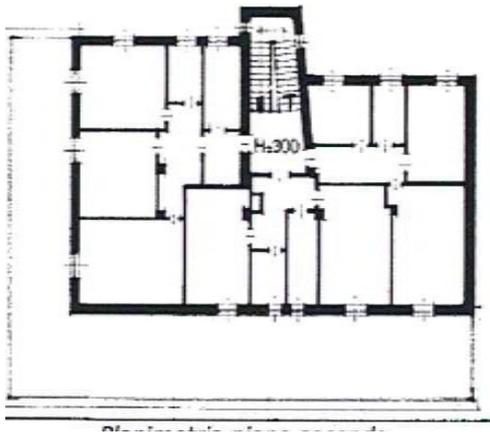
Estratto di mappa comune di Milano - foglio 306 particella 235



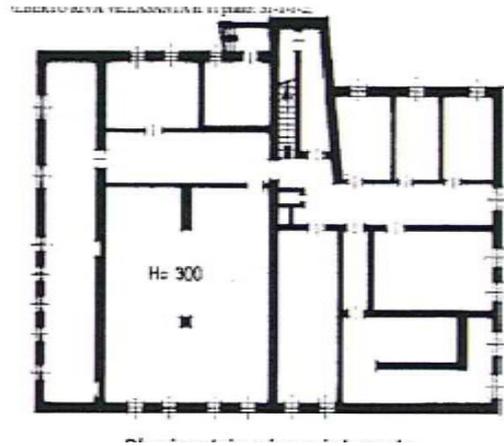
Planimetria piano terra



Planimetria piano primo



Planimetria piano secondo



Planimetria piano interrato

1.5 Consistenza

L'unità di consistenza adottata è il metro quadrato di superficie catastale definito dall'Art.3 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 i cui criteri di determinazione sono descritti nell'Allegato C. Si ha pertanto:

| CALCOLO CONSISTENZA AI SENSI DEL D.P.R. 138/98 | | | | |
|--|--------------------------------------|-----------------|----------------|------------------------------|
| Piano | Destinazione | Superficie (mq) | Coeff. di rag. | Superficie Raggiagliata (mq) |
| Terra | Locali principali | 375,56 | 1,00 | 375,56 |
| | Vano scala/ascensori | 40,87 | 1,00 | 40,87 |
| | Giardino | 363,57 | 0,10 | 36,36 |
| Primo | Locali principali | 375,56 | 1,00 | 375,56 |
| | Vano scala/ascensori | 40,87 | 0,00 | 0,00 |
| S Secondo | Locali principali | 250,31 | 1,00 | 250,31 |
| | Vano scala/ascensori | 22,70 | 0,00 | 0,00 |
| | Balcone/terrazzo | 140,00 | 0,10 | 14,00 |
| Interrato | Locali principali - Depositi/archivi | 406,40 | 0,50 | 203,20 |
| | Vano scala/ascensori | 6,59 | 0,00 | 0,00 |
| Totale | | 2.022,43 | | 1.295,86 |
| Totale in c.t. | | | | 1.296,00 |

PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Descrizione urbanistica

2.1.1 Quadro normativo vigente

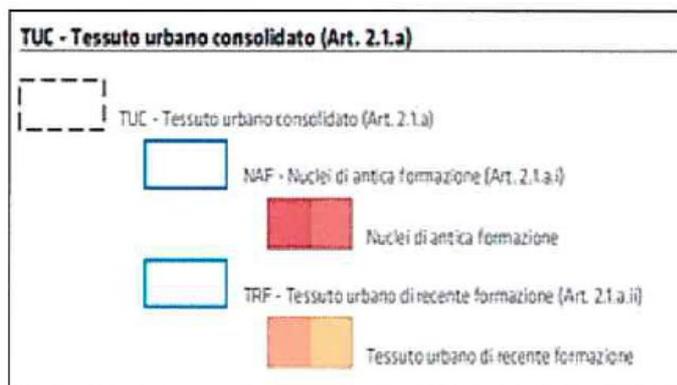
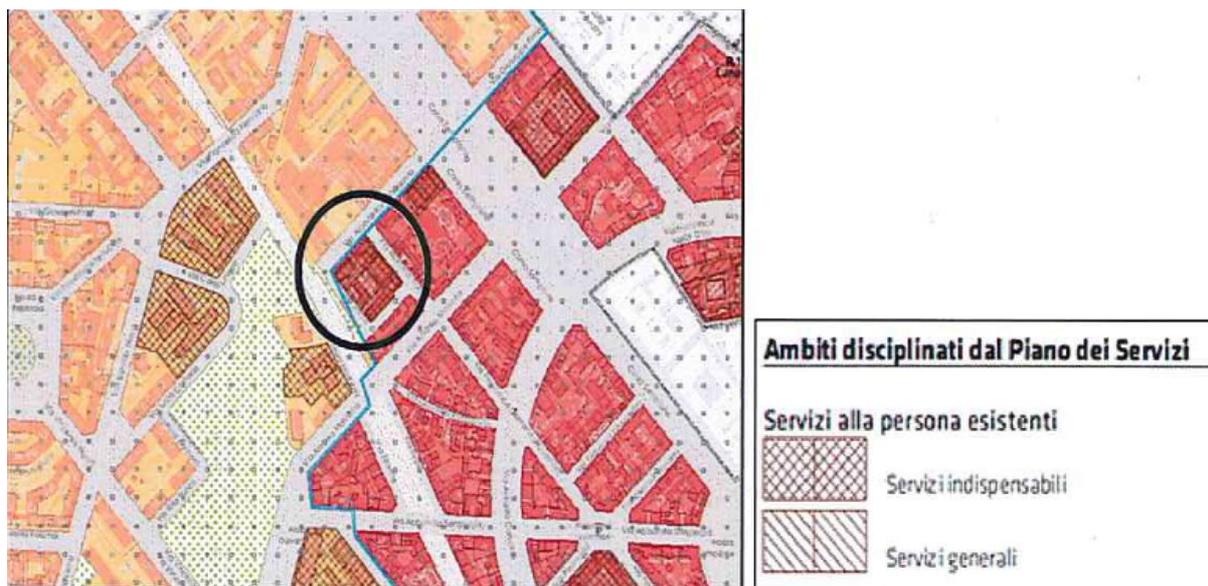
L'area su cui insiste l'immobile in oggetto risulta disciplinata dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 45 nella seduta del 22 maggio 2012. Si precisa che il nuovo strumento urbanistico assumerà efficacia per gli effetti di legge con la Pubblicazione degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, ai sensi e per gli effetti dell' art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

➤ *P. G. T. approvato*

Il Piano delle Regole individua e disciplina gli ambiti di Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del territorio comunale, riportati nella Tav. R.01 - Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica - e nella Tav. R.02 - Indicazioni morfologiche -, che sono articolati in:

- Nuclei di Antica Formazione (NAF);
- Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF), suddiviso in Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) e Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU).

Piano delle Regole - Tavola R.01 - Ambiti territoriali omogenei



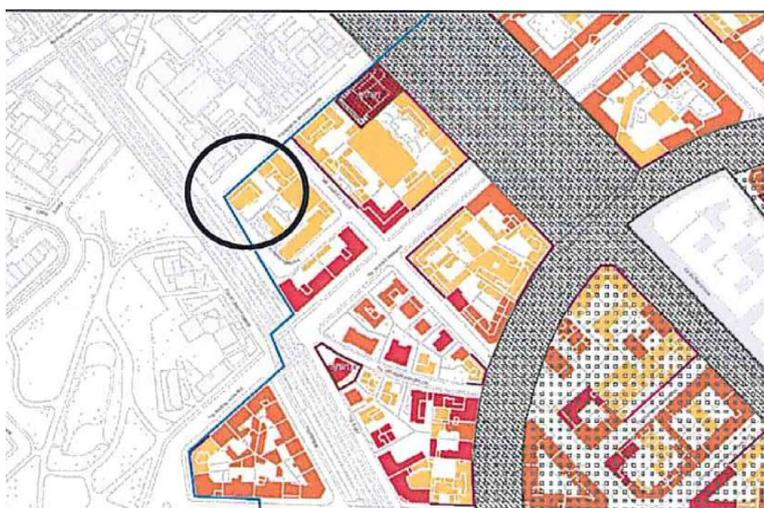
Nello specifico l'immobile oggetto è collocato all'interno di Nuclei di Antica Formazione (NAF), cioè quelle parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione

All'interno dei NAF:

- a. sono individuati e censiti i beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etno-antropologico, nonché i beni paesaggistici che sono sottoposti a tutela e conservazione secondo le disposizioni di legge;
- b. sono individuati i tessuti edilizi meritevoli di salvaguardia che assumono valore testimoniale e documentale dei tipi edilizi e dei modelli morfologici costituenti la cultura architettonica e urbanistica dei periodi di formazione, di ricostruzione ed ampliamento della città;
- c. sono individuati altresì i tessuti edilizi che devono rispettare le caratteristiche ambientali del contesto urbano;

Gli interventi riguardanti aree, immobili o complessi di immobili costituenti altresì beni culturali o paesaggistici promuovono la tutela, la conservazione, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio culturale.

Piano delle Regole - Tavola R.04 -- NAF Tipologie di intervento



| Tipologie di intervento (Titolo II - Capo I) | |
|---|--|
|  | Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 13.2.a) |
|  | Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 13.2.a) |
|  | Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (Art. 13.2.b) |
|  | Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, colamenti e risanamenti della sagoma, del sedime e della facciata prospiciente lo spazio pubblico (Art. 13.2.c) |
|  | Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (Art. 13.2.d) |
|  | Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie (Art. 13.3.a) |
|  | Completamento dei fronti e cornici (Art. 13.3.a) |
|  | Recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini (Art. 13.3.b) |
| Complessi edilizi con valore storico-architettonico (Allegato 7) | |
|  | Complessi edilizi con valore storico-architettonico e codice relativa scheda |

La Tav. R.04 - NAF - *Tipologie di intervento* - identifica e disciplina gli interventi edilizi ammessi negli immobili e nei tessuti indicati all'art. 12 comma Z. In particolare sono consentiti:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. a. e b. Gli interventi ammessi sono volti: alla valorizzazione degli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive, con riferimento all'art. 12 comma 2 lett. a., e sono volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature, con riferimento all'art. 12 comma 2 lett. b;
- b. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. c., i quali sono volti a mantenere o valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive;
- c. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, con mantenimento della sagoma, dei sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2[lett. d.];
- d. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. e.;

Laddove espressamente indicato dalla Tav. R.04 - NAF - *Tipologie di Intervento*-, gli interventi sugli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. e. sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni progettuali:

- a. mantenimento o ripristino delle cortine edilizie o completamento del fronte continuo; la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente;
- b. recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini;
- c. Rapporto di copertura (R_c):
 - $R_c \leq$ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;
 - $R_c \leq 60\%$ negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.
- d. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.

Secondo le indicazioni del Piano dei Servizi, l'immobile oggetto di vendita è identificato dalla Tav. S.01 - Servizi pubblici di interesse pubblico - come attrezzatura per servizi pubblici di interesse pubblico e generale alla persona, così come meglio descritto dall'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

Piano dei Servizi - Tavola S.01 - Servizi pubblici di interesse pubblico



Art. 13 - DISCIPLINA DEI SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE ESISTENTI

1. Le attrezzature per servizi pubblici di interesse pubblico e generale esistenti alla data di adozione del PGT, individuate nella Tav. S.01 - *Servizi pubblici di interesse pubblico e generale esistenti* -, nonché quelle in corso di realizzazione alla stessa data, sono confermate nella loro destinazione;
2. Qualora la Tav. S.01 - *Servizi pubblici di interesse pubblico e generale esistenti* - non riporti immobili appartenenti alle relative proprietà del Comune di Milano e di altri Enti, vale l'attestazione catastale o altro atto che ne legittimi l'esistenza;
3. Per i servizi riportati e per quelli non indicati della Tav. S.01 -- *Servizi pubblici di interesse pubblico e generale esistenti*- vale la certificazione di convenzionamento/accreditamento del servizio stesso.

Secondo le Norme Finali delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, e più precisamente come meglio descritto al Capo II - art. 37 comma 5:

Gli immobili delle amministrazioni pubbliche, così come indicate dall'art. 1 comma 2 del D.Lgs. 165/2001 e s.m.i., nonché gli immobili degli enti di interesse pubblico, individuati con delibera dell'organo di Governo o dal consiglio di amministrazione come non più strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, previa comunicazione al Comune di Milano, assumono, senza bisogno di variante al Piano: l'ambito territoriale omogeneo di cui alla Tav. R.01 - Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica - e le rispettive indicazioni morfologiche di cui alla Tav. R.02 - Indicazioni morfologiche - secondo il contesto di appartenenza in cui si collocano, sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio; le funzioni urbane di cui all'art. 4 comma 13; l'indice di Utilizzazione territoriale unico di cui all'art. 6, nonché recepiscono le presenti norme. **Qualora gli immobili degli enti di cui al presente comma interessino servizi alla persona, così come definiti nel Piano dei Servizi, le facoltà di cui al presente comma possono essere assunte solo a seguito di specifico atto di assenso del Comune, da eseguirsi mediante deliberazione della Giunta Comunale.**

2.1.2 Prescrizioni urbanistiche

Sull'area in cui insiste il fabbricato, non risultano presenti prescrizioni specifiche per piani attuativi.

2.1.3 Vincoli urbanistici

Sull'immobile in oggetto e la sua area di sedime risulta presente un vincolo urbanistico all'uso pubblico.

2.2 Certificazioni di conformità

Allo stato attuale, l'immobile in questione è dotato di certificazione di conformità dell'impianto elettrico il cui verbale risulta sottoscritto in data 20/07/2005 e ne certifica le condizioni ordinarie di funzionamento al momento delle verifiche. Per quanto riguarda gli altri impianti relativi all'immobile in esame non risultano in possesso della scrivente azienda le relative certificazioni di conformità.

2.3 Contratti di locazione

L'immobile non è interessato da contratti di locazione.

2.4 Provenienza

L'Azienda Ospedaliera Istituti Clinici di Perfezionamento è entrata in possesso dell'immobile in data 22/12/1997 attraverso le disposizioni dettate dall'atto pubblico amministrativo Decr. Pres. Reg. Lombardia n. 70571 del 22/12/1997. (Voltura n. 430366.9/1999 in atti dal 14/03/2000).

2.5 Servitù e altri diritti reali

Agli atti non risultano servitù e altri diritti reali insistenti sull'immobile.