

Milano, 20 ottobre 2016



Gentile Consigliere,
Fabrizio De Pasquale
Via Marino 7
- Milano -

e p. c.

Gentile Presidente
Lamberto Bertolè
Consiglio Comunale di
- Milano -

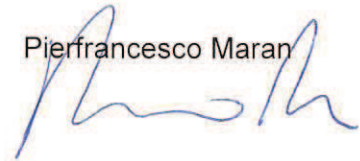
Oggetto: Interrogazione n. 39 - Edificio Via De Amicis 31 ang. Via San Vincenzo 2.

Gentile Consigliere,

in riferimento alla Sua interrogazione in oggetto, Le inoltro il riscontro pervenuto dal Settore Sportello Unico per l'Edilizia.

Cordiali saluti.

Pierfrancesco Maran



interrogazione 39
SISTUOBIE

x Acc

Milano



Atti del Comune

SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
Servizio Interventi Edilizi Maggiori e Condono
Gruppo Trattazioni 2

Milano, 28/9/2016

Oggetto: VIA DE AMICIS 31-Riscontro ad interrogazione del Consigliere Fabrizio DE Pasquale.

Si richiamano i contenuti dell'interrogazione del Consigliere Fabrizio De Pasquale, trasmessa agli uffici in data 24/9/2016 (via mail) con la quale il consigliere comunica : "preso atto che è in corso la demolizione di un edificio d'epoca sito in via De Amicis 31 e via San Vincenzo 2, ed osservato che si tratta di un edificio storico inserito in un contesto lineare di notevole pregio architettonico nel quale in passato la commissione per il paesaggio ha posto diniego anche ad interventi di minor rilievo, si interroga l'assessore all'edilizia privata per conoscere per quali motivi e attraverso quali procedure è stata concessa la demolizione e la ricostruzione secondo nuovo progetto dell'edificio sopra citato".

Nel merito si informa di quanto segue:

Per gli interventi di riqualificazione del complesso immobiliare di via De Amicis 31 è stata presentata una prima istanza di parere preliminare, (pratica n.10890/2013) in data 01/08/2013, (proprietà Ceretti /progettista arch. Sonia Calzoni), per interventi di ristrutturazione edilizia dell'intero complesso che comportavano la totale demolizione dell'edificio con mantenimento della facciata storica su strada.

Si segnala che l'immobile non è soggetto a vincoli né ambientali né monumentali.

La Commissione per il Paesaggio si era espressa come segue (seduta n. 37 del 31/10/2013): "Ai sensi dell'art. 111 del Regolamento Edilizio, la Commissione per il Paesaggio, esaminata la documentazione presentata, sentito il Rappresentante del Consiglio di zona, vista la richiesta degli Uffici, rileva che l'intervento riconfigura la cortina edilizia completandola e allineando il nuovo intervento all'edificio limitrofo valorizzando la stratificazione presente nell'edificio esistente.

Al fine di leggere unitariamente il sopralzo, si richiede la riduzione della profondità del marcapiano intermedio tra i due piani. Parere FAVOREVOLE CONDIZIONATO"

Successivamente è stata presentata una nuova richiesta di parere preliminare, ai sensi dell'art. 40 del vigente regolamento edilizio (pratica n.12080/2015 del 02/07/2015) a nome della società Trading Immobiliare spa di Milano e progettista arch. Tartaglia Filippo.

La pratica è stata inviata in CdP ed ha ottenuto un parere contrario in data 10/9/2015, e successivamente ad una richiesta di conferimento da parte dell'Operatore, un esito il cui contenuto, (parere del 15/10/2015) ha indirizzato la progettazione contenuta nella successiva istanza di permesso di costruire.

Si riportano il parere contrario della CdP del 10/9/2015 ed il successivo esito del 12/11/2015:

Parere espresso: CONTRARIO.

Estremi: Seduta del 10/09/2015

In relazione alla richiesta di Verifica Preliminare, la Commissione per il Paesaggio, considerata la richiesta di discostamento dalle indicazioni morfologiche del PGT, esaminata la documentazione presentata, vista la richiesta degli uffici e sentito il Rappresentante del Consiglio di Zona, pur ritenendo ammissibile il discostamento e l'allineamento di gronda all'edificio adiacente (migliorativo della cortina edilizia esistente), ritiene l'intervento non

Milano



Atti del Comune

ammisibile in quanto la soluzione presentata non risulta convincente rispetto alle questioni poste dal lotto e dal pregiato contesto.

Nel caso di presentazione di una nuova soluzione, si suggerisce di sviluppare ipotesi progettuali più coerenti: qualora si riconosca un valore all'edificio esistente, di lavorare con la sovrapposizione di un volume nuovo su tutta l'estensione della cortina diversamente, di provare a immaginare una sostituzione radicale”.

Parere espresso: SEGUENTE VOTO.

Estremi: Seduta del 12/11/2015

“In relazione alla richiesta di Verifica Preliminare, la Commissione per il Paesaggio esaminata l'istanza di Conferimento, considerata la richiesta di discostamento dalle indicazioni morfologiche del PGT, esaminata la documentazione presentata, vista la richiesta degli uffici e sentito il Rappresentante del Consiglio di Zona, ritiene di non aderire al conferimento in quanto rileva nella tavola 32A la soluzione da sviluppare con le seguenti indicazioni:

- *mantenere la copertura a falde con l'inclinazione di quella dell'edificio adiacente e la continuità della linea di gronda e di colmo;*
- *sviluppare il disegno del prospetto fronte strada con un'articolazione di sole aperture a taglio verticale*
- *il rivestimento del basamento del nuovo edificio dovrà meglio collegarsi a quello dell'edificio storico adiacente che risulta allineato in continuità con il nuovo”.*

L'Operatore ha presentato, a seguito della richiesta preliminare del 2/7/2015, e del parere della Commissione per il Paesaggio del 12/11/2015, una istanza di permesso di costruire in data 04.01.2016 (n. pratica 35/2016) .

Gli interventi previsti nel progetto presentato , che si qualificano di ristrutturazione edilizia , ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 380/2001, consistono nella demolizione totale degli edifici esistenti a destinazione terziaria, e nella nuova costruzione di un edificio residenziale (ad eccezione del piano terra, ove sono previsti due esercizi commerciali di vicinato) costituito da sei piani fuori terra oltre sottotetto senza permanenza di persone e due piani interrati destinati ad autorimesse, cantine e locali tecnici.

Si segnala che gli edifici oggetto di intervento sono ricompresi nel PGT vigente all'interno del NAF (Nucleo di Antica Formazione) e risultano classificati in parte all'art. 12.2 lett.d) del Piano delle Regole (edificio lungo la cortina edilizia di via De Amicis) ed in parte all'art. 12.2 lett. e) del medesimo Piano (edifici interno corte) e disciplinati rispettivamente dall'art. 13.2 lett.c) e 13.2 lett. d) del medesimo PdR del PGT.

L'art. 13.2 lett. c. del Piano delle Regole in particolare, disciplina gli interventi dell'edificio su strada e prevede la possibilità di *“interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo , ristrutturazione edilizia e, in tal caso, con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico”.*

L'art. 13.2 lett. d. del PdR disciplina gli interventi interno lotto; esso prevede la possibilità di *“interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo,, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione”;*

L'art. 13.4 del Piano delle Regole del PGT dispone che *“....resta salva la facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata relativa alle soluzioni piano volumetriche, secondo le disposizioni del Titolo I delle presenti norme.....il passaggio dalle categorie di intervento delle lettere b. e c. a quelle della lettera d. è subordinato a preventivo*

Milano



Atti del Comune

convenzionamento al fine del rilascio dell'idoneo titolo abilitativo a edificare previa presentazione di relazione storico documentale che sia valutata positivamente dalla Commissione per il Paesaggio".

L'Operatore, poiché gli interventi previsti in progetto si discostavano dalla qualifica indicata dal PdR, ed inoltre si prevedeva in progetto il cambio di destinazione d'uso da terziario a residenziale di tutto l'immobile, ha richiesto, ai sensi dell'art. 13.4 e art. 5.3 del medesimo PdR, il parere di ammissibilità alla Commissione per il Paesaggio, sia per poter attuare gli interventi di demolizione della facciata, sia per la modifica delle sagome preesistenti, con richiesta di superamento pertanto delle indicazioni contenute nell'art. 13.2 lett. c. del Piano delle Regole.

La Commissione per il Paesaggio ha espresso, in relazione al progetto allegato all'istanza di permesso di costruire sopra richiamata, i seguenti pareri:

parere favorevole condizionato: seduta n. 7 del 18/2/2016:

"In relazione alla richiesta di Permesso di Costruire la Commissione per il Paesaggio, considerato il discostamento dalle indicazioni morfologiche del PGT, esaminata la documentazione presentata, vista la richiesta degli uffici e sentito il Rappresentante di Zona, verificato che sono state recepite le indicazioni espresse nella seduta del 12.11.2015 - PG. 364849/2015 esprime quanto segue:

- ritiene ammissibile il superamento della qualifica di intervento (da art.13.2 lett.c) ad art.13.2 lett.d) indicata dal PdR

- ritiene corretto il nuovo assetto planivolumetrico in quanto si inserisce correttamente nel Tessuto urbano circostante;

- ritiene adeguata la qualità architettonica dell'edificio a condizione che i parapetti dei balconi aggettanti sul fronte interno non siano pieni che il rivestimento del basamento sul fronte via De Amicis si allinei con quello dell'edificio storico adiacente il quale, come si evince dal rilievo fotografico presentato, risulta terminare in corrispondenza delle solette dei balconi aggettanti, in modo tale da far corrispondere il terminale del rivestimento stesso con i davanzali delle finestre

che sia precisamente definito (tramite campionatura o indicazioni tecniche) il colore delle facciate intonacate per le quali si suggerisce di utilizzare una tonalità chiara e calda".

parere favorevole condizionato: seduta n. 14 del 14.04.2016:

"In relazione alla richiesta di Permesso di Costruire la Commissione per il Paesaggio, considerato il discostamento dalle indicazioni morfologiche del PGT, esaminata la nuova documentazione presentata, vista la richiesta degli uffici e sentito il Rappresentante di Zona, ritiene che l'intervento sia ammissibile a condizione che la tinta utilizzata per le parti intonacate sia RAL n. 9001, e il materiale lapideo per il basamento sia del tipo "Ceppo Lombardo".

parere favorevole: in data 26.05.2016:

"In relazione alla richiesta di Permesso di Costruire la Commissione per il Paesaggio, considerato il discostamento dalle indicazioni morfologiche del PGT, esaminata la nuova documentazione presentata, vista la richiesta degli uffici e sentito il Rappresentante di Zona, ritiene che le precisazioni indicate nei nuovi elaborati progettuali soddisfino quanto richiesto nel parere della seduta del 14.04.2016 e quindi che il progetto si inserisca in modo corretto nel tessuto urbano circostante".

Milano



Atti del Comune

L'attuazione degli interventi risultava subordinata al rilascio di un permesso di costruire previa presentazione di un atto unilaterale d'obbligo, come da indicazioni della Determina Dirigenziale del Direttore Centrale n. 3/2015, al fine di disciplinare gli aspetti planivolumetrici in relazione a:

- art. 5.3 del PdR per il cambio di destinazione d'uso con modifica di sagoma e di sedime;
- art. 11.3.1 del PdR per interventi ricadenti nel NAF con indice fondiario superiore a 7 mc/mq
- superamento qualifica indicata dal PdR (da art. 13.2 lett. c. a art. 13.2 lett.d. del PdR)

Con Determina Dirigenziale n. 100/2016, è stato approvato lo schema di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dall'Operatore, a cui è seguita la presentazione, da parte dell'Operatore dell'atto Unilaterale d'Obbligo per disciplinare l'intervento sotto il profilo planivolumetrico, ai sensi degli artt. 5.3, 11.3.1 e 13.4 PdR del PGT vigente, redatto in data 1.06.2016 dal notaio dott. Angelo Giordano - Rep. N. 78524/42303;

E' stato presentato anche un altro atto notarile, ai fini della costituzione di vincolo pertinenziale per spazi comuni ai sensi dell'art. 74 del vigente Regolamento Edilizio, redatto in data 31.05.2016 dal notaio dott. Federico Cornaggia - Rep. N. 96/70, circa la realizzazione di locali ad uso comune condominiale (portineria e atrio ingresso con annesso bagno) scomputati dalla slp.

Il Consiglio di Zona 1 ha espresso in data 2.02.2016 – delibera n. 21, parere favorevole all'intervento descritto.

In data 24/6/2016 è stato rilasciato il permesso di costruire con il n. 118/2016.

Si resta a disposizione per eventuali e ulteriori chiarimenti.

Dolores Risano

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Ing. Maurizio Misciali