

## I-A. PUSTERLA DI SANT'AMBROGIO

### INQUADRAMENTO

“La Pusterla di Sant’Ambrogio” è localizzata nel quadrante urbano centrale (Municipio 1), lungo l’attuale circonvallazione interna della città, sul tracciato delle antiche mura medievali, in corrispondenza della cerchia dei Navigli, la cui localizzazione coincide con le vie Edmondo De Amicis, Giosuè Carducci e Piazza Sant’Ambrogio.

L’immobile è ubicato in un contesto storico consolidato, caratterizzato dallo sviluppo per stratificazione della città. Sorto nelle vicinanze della Basilica di Sant’Ambrogio, fungeva da ingresso di collegamento tra lo stesso grande monastero e la Chiesa di San Vittore. È accessibile tramite la nuova linea metropolitana M4 (Linate-San Cristoforo), con fermata alla Stazione di Sant’Ambrogio. A dieci minuti a piedi dalla stazione di Milano Cadorna.

### STORIA

La **Pusterla di Sant’Ambrogio** venne costruita nel **1167**, insieme alle mura medievali ricostruite dopo la distruzione voluta da Federico Barbarossa. Aveva lo scopo di controllare l’accesso alla città da via San Vittore e si distingueva dalle altre pusterle perché era dotata di due archi di passaggio, simili a quelli delle grandi porte cittadine. Con la costruzione delle mura spagnole, le esigenze difensive cambiarono e la Pusterla perse rilevanza. Venne aperto un nuovo varco con ponte San Vittore, che rese la porta obsoleta; nel tempo, la struttura fu inglobata da edifici e quasi scomparve alla visibilità.

Tra il **1920 e il 1940**, Milano subì grandi trasformazioni dovute al Piano Regolatore Albertini (1934). L’area di Sant’Ambrogio fu soggetta a espropri e demolizioni per allargare le vie e valorizzare il complesso della basilica. Nel corso delle demolizioni, nel **1937**, vennero alla luce i resti della Pusterla medievale, riconosciuti come una porta a due fornici risalente al XII sec. Fino ad allora era visibile solo la Torre Sud, parzialmente inglobata da costruzioni. Nel **1938**, la società proprietaria del terreno propose di sistemare l’area creando un giardino attorno ai resti. Tuttavia, la Soprintendenza intervenne per bloccare i lavori e avviare scavi archeologici. Nel 1941 la Pusterla fu ufficialmente consegnata al Comune di Milano.

Durante i bombardamenti del **1943**, la Pusterla subì danni significativi: le torri rimasero prive di tetti e piani interni. Dopo la guerra, la Soprintendenza autorizzò un restauro di consolidamento delle murature. Nel **1947**, l’edificio venne destinato a Museo della Tortura e delle Armi Antiche gestito dall’Associazione Amatori Armi Antiche. In quell’occasione fu eseguito un restauro post-bellico per adattare gli spazi.

Nel **2001**, la Torre Nord venne assegnata al Settore Musei e Mostre per scopi informativi.

Dal **2005 al 2016** subì numerosi interventi di restauro conservativo.

### DESCRIZIONE

**Codice inventario** (SAP-Demanio): 00794

**Indirizzo:** Piazza S. Ambrogio n. 20, Municipio 1

Trattasi di un complesso monumentale, risalente all’epoca medievale, riconosciuto quale Bene Culturale (D.lgs. 42/2004).

È composto da due torri e collegamento centrale a due fornici: la torre Sud, è costituita da un piano interrato e cinque piani fuori terra, l’accesso avviene tramite un ingresso in corrispondenza di via Giosuè Carducci, da cui tramite una scalinata si arriva alla quota del piano interrato della torre. La torre nord è composta da due piani interrati e tre piani fuori terra, l’accesso avviene tramite l’ingresso a quota stradale che affaccia sul passaggio pubblico attraverso i fornici.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L’unità immobiliare è identificata catastalmente al catasto **terreni** al foglio 386 particella 290 e al catasto **fabbricati** al foglio 386 particella 290 sub. 2-3-4.

**Catasto terreni**

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie catastale
386	290	ENTE URBANO	771m <sup>2</sup>

**Catasto fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie
386	290 (PT-1-2-S1-S2)	3	F/4	-
	290 (PT-1-2-3-4-S1)	4	F/4	-
	290	2	F/1	85 m <sup>2</sup>

**CONSISTENZA E VALORE UNITARIO**

La superficie coperta è pari a 183 mq con area esterna pari a 85 mq; la costruzione ha un ingombro a lordo delle murature perimetrali (considerate con un massimo spessore di 50 cm) pari a circa 209 mq (cinque livelli) per la Torre Nord e 263 mq (sei livelli) per la Torre Sud.

Ai soli fini valutativi vengono riportati i valori di riferimento unitari dell'immobile, ipotizzando l'istituto della concessione d'uso, in attuazione della vigente Deliberazione Quadro G.C. n. 1904/2008 (rif. Bollettino Camera Commercio di Milano – ultimo dato disponibile-secondo semestre 2025):

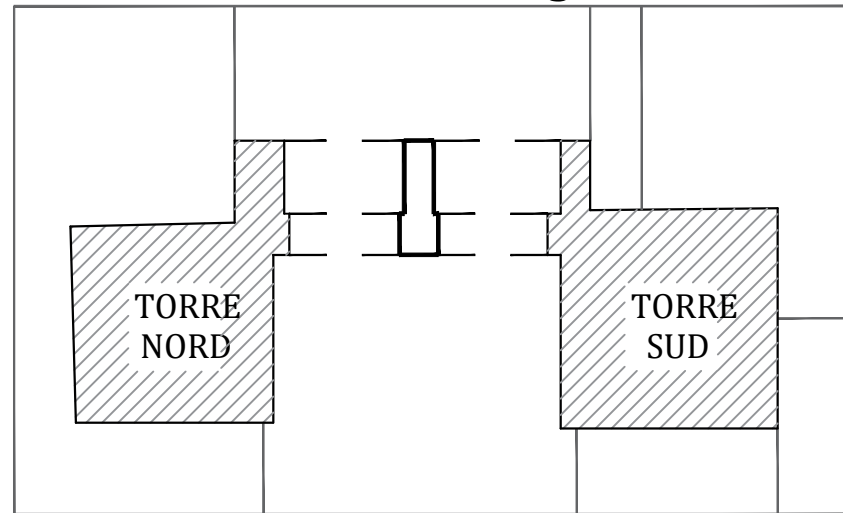
<b>Zona n. 8 Nirone - S. Ambrogio (fascia centrale - Rif. Deliberazione G.C. n.1904/2008 del 25.07.2008)</b>		
Categoria	Terziario	Commerciale
Valore Unitario (€/mq/anno)	334,50 €	334,00 €

**PLANIMETRIE**

Sono parte integrante del seguente documento le tavole dello stato di fatto.

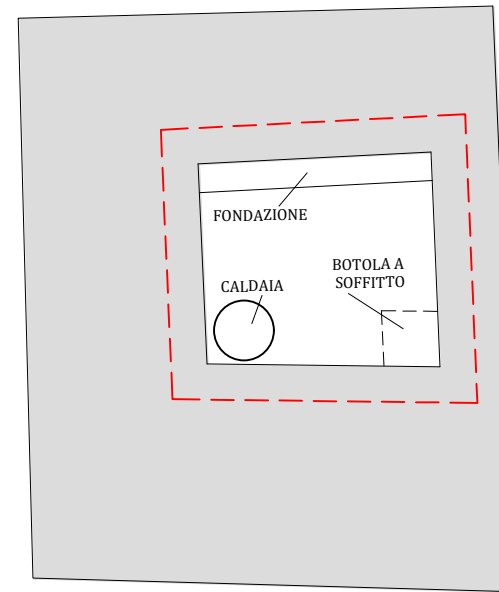
# Piazza Sant'Ambrogio

Via De Amicis

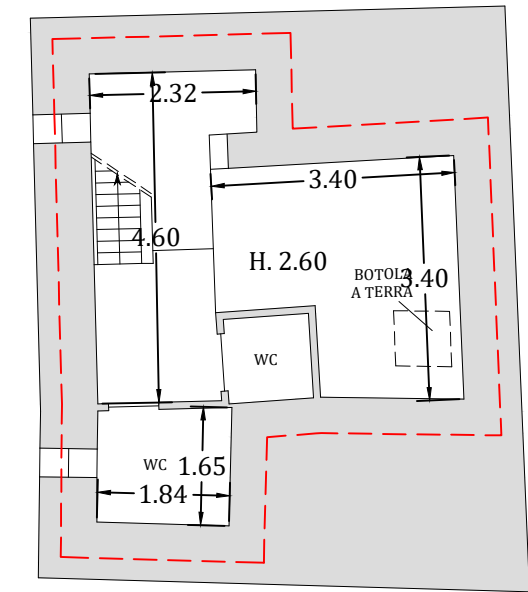


Via Giosuè Carducci

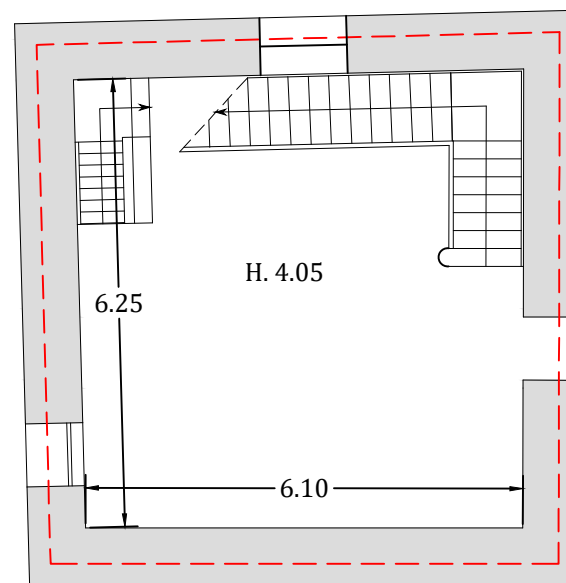
PIANO SECONDO INTERRATO



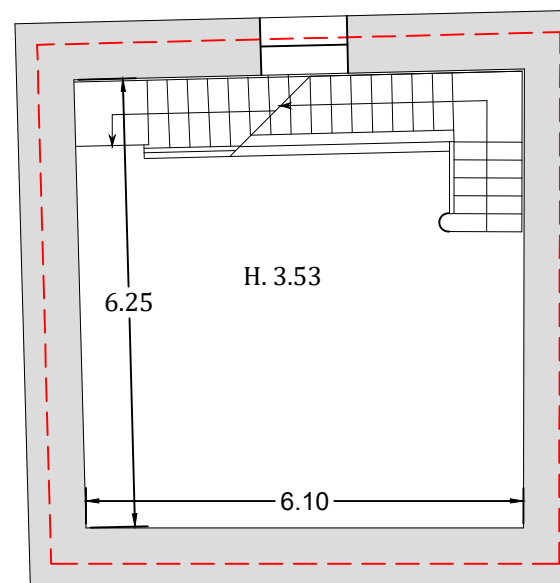
PIANO PRIMO INTERRATO



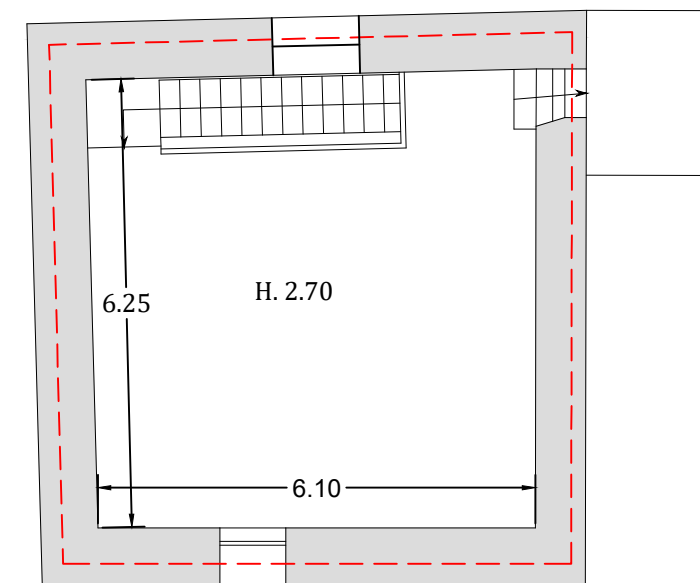
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Comune di  
Milano

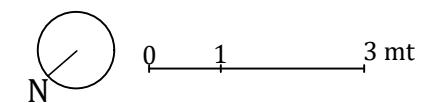
## DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare

Indirizzo: Piazza Sant'Ambrogio 20

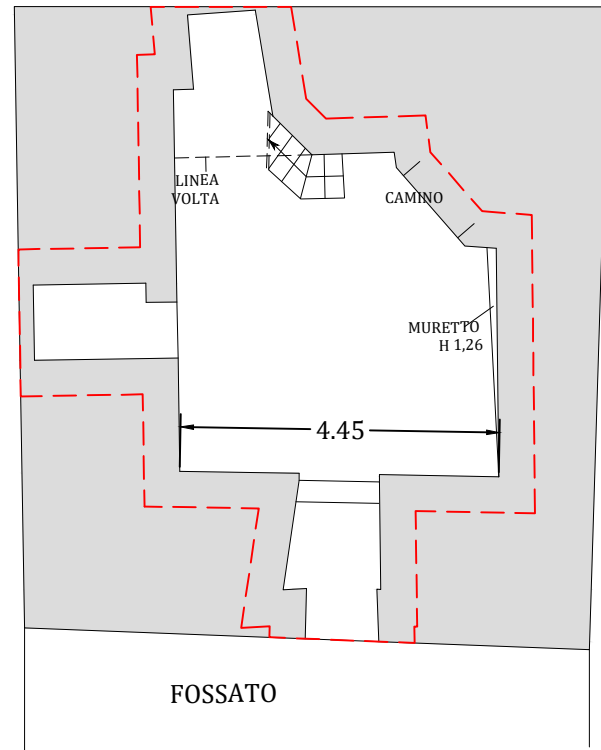
Pusterla di S. Ambrogio

Categoria: Immobili identitari

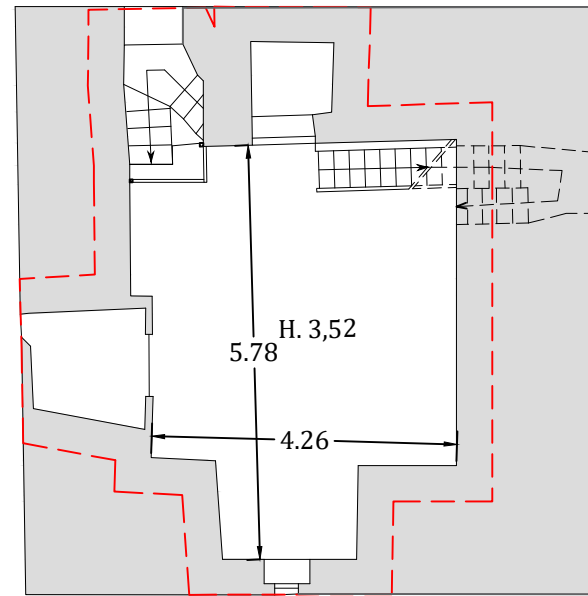
Descrizione:  
Pianta Torre NORD



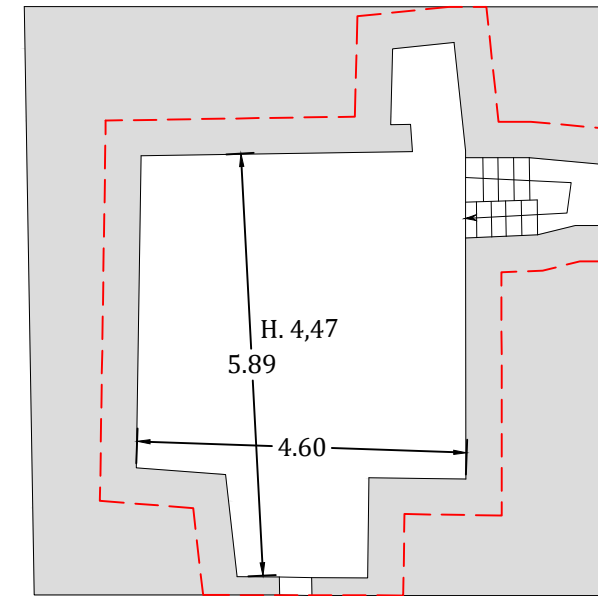
PIANO PRIMO INTERRATO



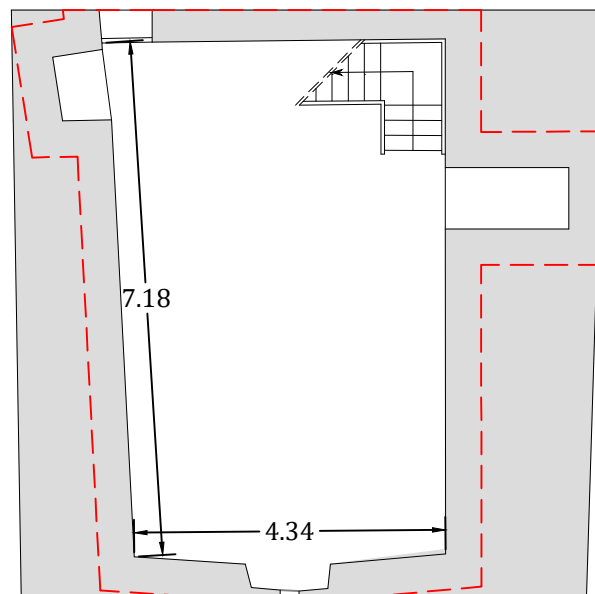
PIANO TERRA



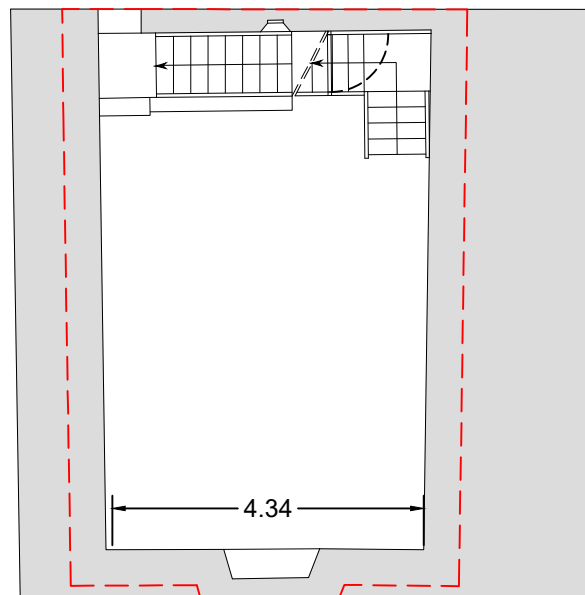
PIANO PRIMO



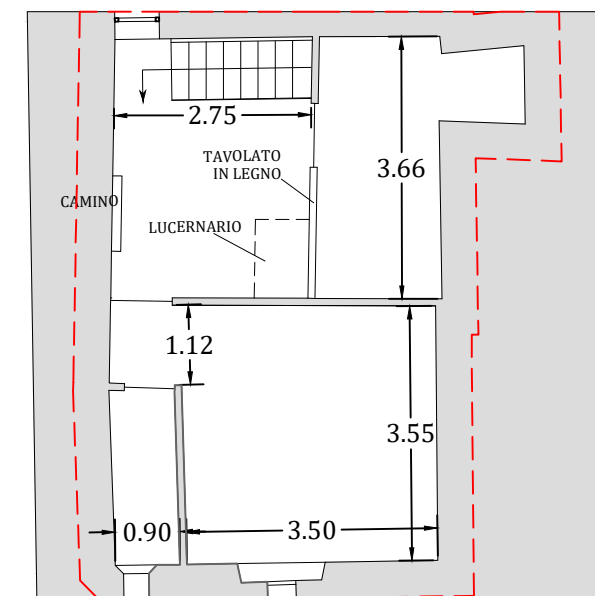
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO



Comune di  
Milano

## DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare

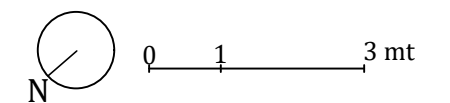
Indirizzo: Piazza Sant'Ambrogio 20

Pusterla di S. Ambrogio

Categoria: Immobili identitari

Descrizione:

Piante Torre Sud



## I-B. PORTA TICINESE MEDIEVALE

### INQUADRAMENTO

Il complesso architettonico di **Porta Ticinese**, è localizzato al centro della città, Municipio 1, in prossimità delle colonne e della Basilica di San Lorenzo.

Dal punto di vista **paesaggistico** il complesso in esame è compreso nello specifico ambito oggetto di tutela c.d. **Area di Porta Ticinese, Piazza Vetra, Parco delle basiliche ed ex Conca del Naviglio**.

### STORIA

**Porta Ticinese** è una delle principali porte della cinta muraria medievale di Milano, costruita tra l'anno **1000** e il **1500**. Oggi, insieme a Porta Nuova, è delle uniche porte medievali ancora esistenti.

Originariamente realizzata in legno intorno all'anno Mille, fu distrutta da Federico Barbarossa nel 1162 e poi ricostruita da Azzone Visconti dopo il **1329** in muratura. La struttura era composta da un unico arco a tutto sesto, affiancato da due torri in mattoni, motivo per cui veniva chiamata in dialetto milanese "Porta Cicca", cioè "porta piccola".

Il **6 ottobre 1499**, la porta fu attraversata dal corteo di Luigi XII di Francia, evento che segnò l'inizio della dominazione francese su Milano.

Nel **XIX secolo** (1861-1865), l'architetto Camillo Boito curò un importante restauro, eliminando le case addossate alla porta, aggiungendo archi acuti laterali e merlature guelfe per richiamare lo stile medievale.

I restauri più recenti hanno valorizzato i materiali originari — pietra, marmo e mattoni — e il tabernacolo gotico, dove si conserva ancora una traccia di colore azzurro. Sono inoltre stati inseriti tiranti di rinforzo per migliorare la stabilità della struttura.

### DESCRIZIONE

**Codice inventario** (SAP-Demanio): 00925

**Indirizzo:** Corso di Porta Ticinese n. 51/A, Municipio n. 1

Trattasi di un complesso formato dai seguenti corpi di fabbrica:

- il primo (edificio A) è composto da quattro piani fuori terra e uno interrato. Attualmente in disuso, in passato ha ospitato attività residenziali e commerciali al piano terra. L'ingresso al corpo scale, che conduce ai piani superiori, si trova in corso di Porta Ticinese 51/A. Il piano interrato, esaminato durante il sopralluogo del 25 ottobre 2024, comprende una cantina.
- Il secondo (edificio B) è **rappresentato dall'edificio monumentale della Porta Medioevale**. Costituita da due torri collegate da un corpo centrale situato sopra le arcate. È accessibile tramite la stessa scala interna posta al civico 51/A. Dal terzo piano, che coincide con il terrazzo, è possibile accedere ai piani superiori della seconda torre (terzo, quarto, quinto piano e il terrazzo sulla torre più alta).

Sopra l'arco si trova un tabernacolo gotico, attribuito a Giovanni di Balduccio, con un bassorilievo raffigurante la Vergine col Bambino, Sant'Ambrogio che offre un modello della città, San Lorenzo, Sant'Eustorgio e San Pietro Martire. L'edificio è tutelato ai sensi D.lgs. 42/2004.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il complesso immobiliare è **identificato** catastalmente al catasto fabbricati: Foglio 436 - Mappali C sub 1, 2 e 217 sub 1, 2, 3, 4, 5, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707.

#### Consistenza catastale degli immobili

Foglio	Mappale	Categoria catastale:	Destinazione d'uso:
436	C sub 1	A/4	Abitazioni di tipo economico
	C sub 2	A/4	Abitazioni di tipo economico
436	217 sub 1	C/1	Negozi e bottega

	217 sub 2	D/1	Fabbricati e locali destinati a pubblici esercizi
	217 sub 3	A/4	Abitazioni di tipo economico
	217 sub 4	A/4	Abitazioni di tipo economico
	217 sub 5	A/4	Abitazioni di tipo economico
	217 sub 701	C/2	Magazzini e locali di deposito
	217 sub 702	C/2	Magazzini e locali di deposito
	217 sub 703	C/2	Magazzini e locali di deposito
	217 sub 704	C/2	Magazzini e locali di deposito
	217 sub 705	C/2	Magazzini e locali di deposito
	217 sub 706	BCNC	Bene comune non censibile
	217 sub 707	BCNC	Bene comune non censibile

#### CONSISTENZA E VALORE UNITARIO

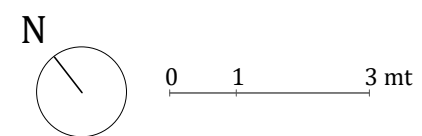
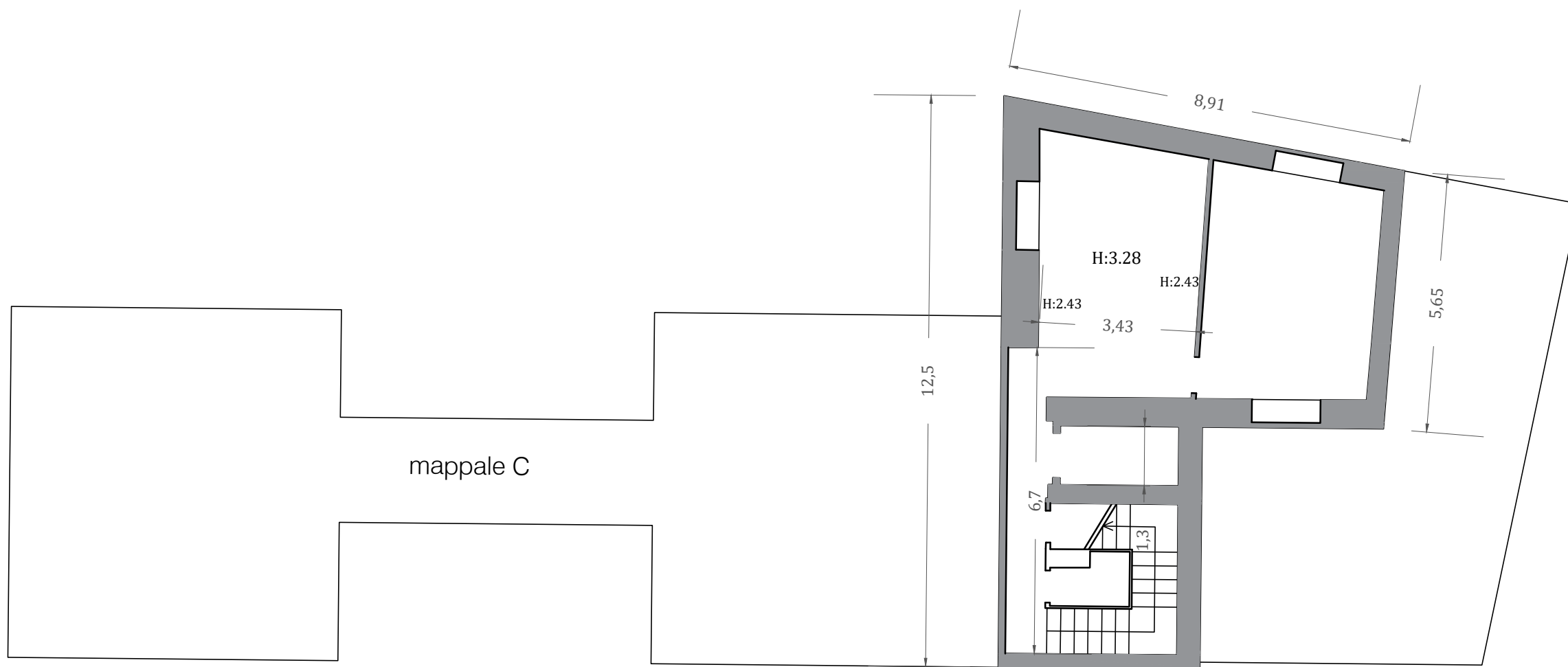
L'immobile ha una superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 pari a 634 mq. La superficie lorda sviluppata è pari a 819 mq, di cui 152 mq di aree scoperte (terrazzi).

Ai soli fini valutativi vengono riportati i valori di riferimento unitari dell'immobile, ipotizzando l'istituto della concessione d'uso, in attuazione della vigente Deliberazione Quadro G.C. n. 1904/2008 (rif. Bollettino Camera Commercio di Milano - ultimo dato disponibile-secondo semestre 2025):

<b>Zona n. 7 Vetra- S. Vito (fascia centrale - Rif. Deliberazione G.C. n.1904/2008 del 25.07.2008)</b>		
Categoria	Terziario	Commerciale
Valore Unitario (€/mq/anno)	334,00 €	364,50 €

#### PLANIMETRIE

Sono parte integrante del seguente documento le tavole dello stato di fatto.



Comune di  
**Milano**

**DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO**  
Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare

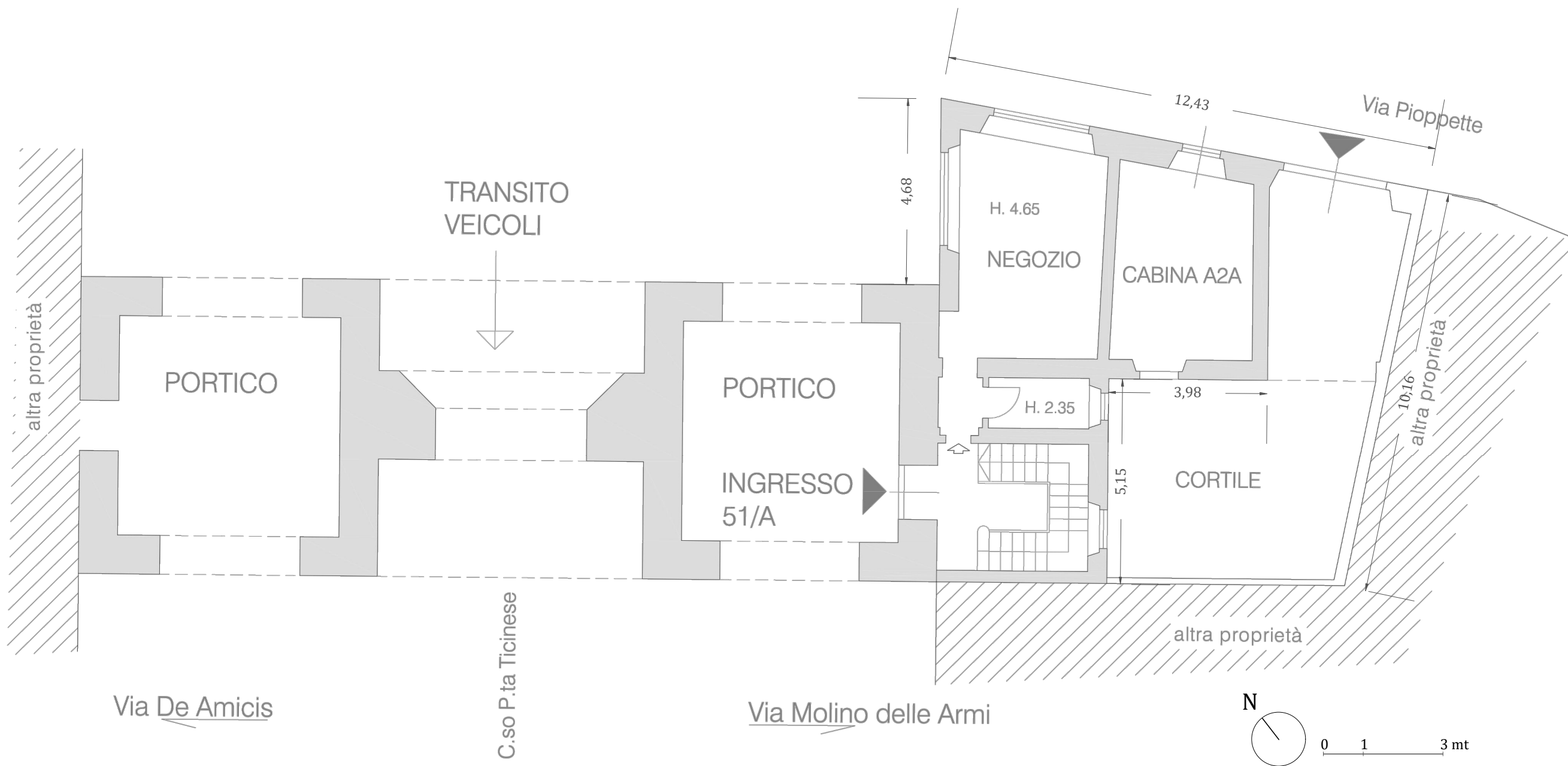
Indirizzo: Corso Porta Ticinese n. 51/a

Porta Ticinese Medievale

Categoria: Immobili identitari

Descrizione:

Pianta Piano Interrato



Comune di  
**Milano**

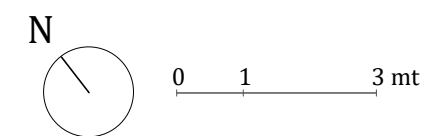
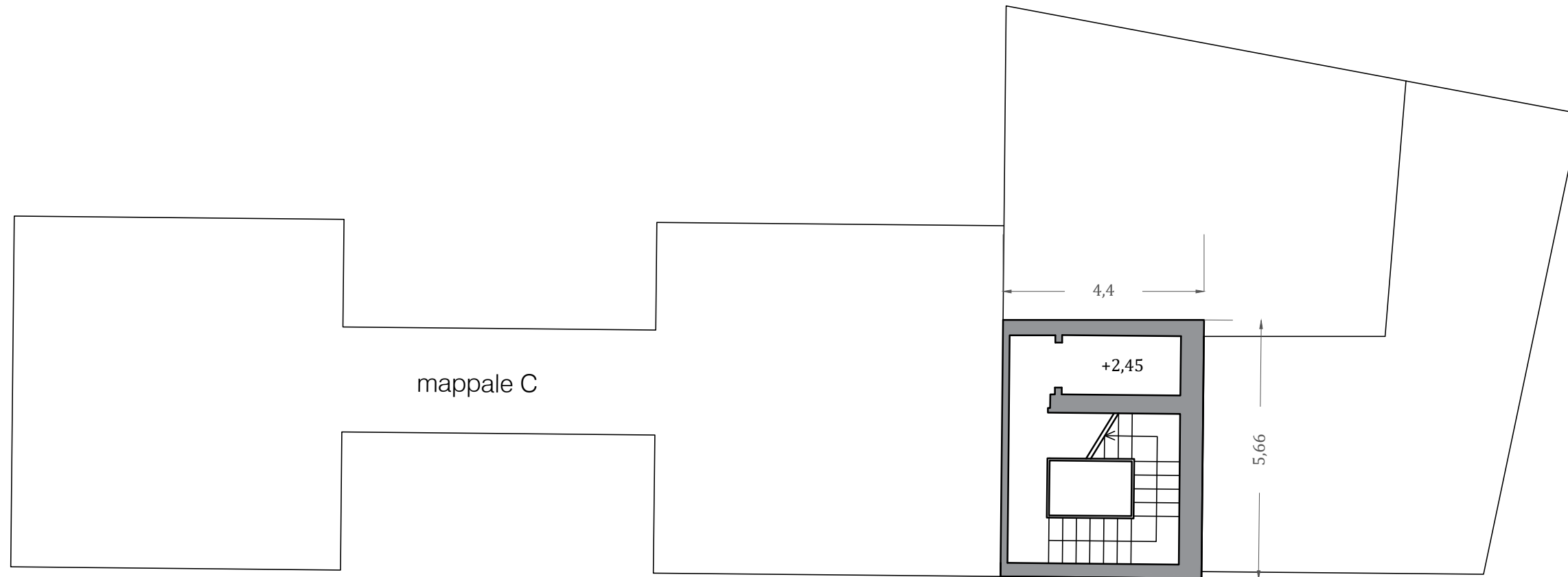
**DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO**  
Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare

Indirizzo: Corso Porta Ticinese n. 51/a

Categoria: Immobili identitari

Porta Ticinese Medievale

Descrizione:  
Pianta Piano Terra



Comune di  
Milano

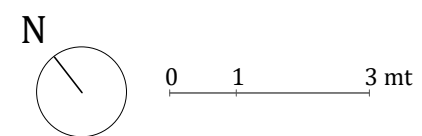
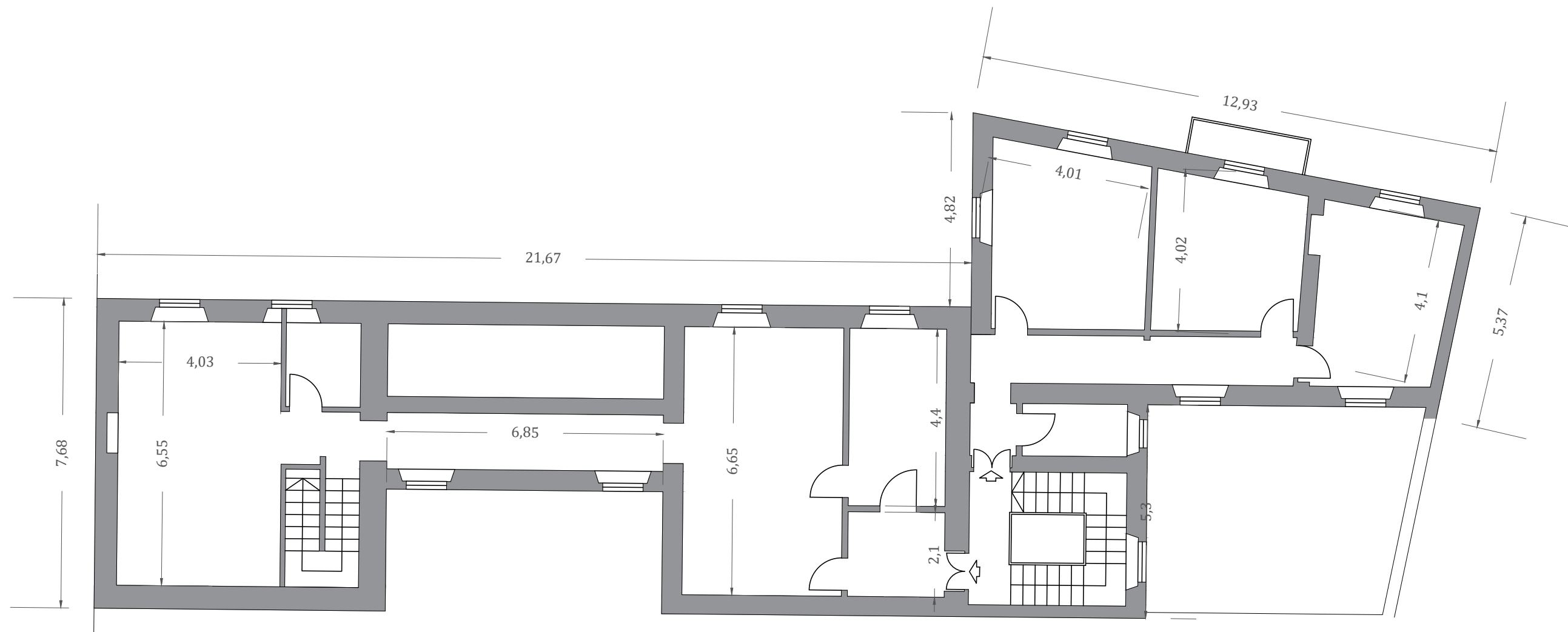
**DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO**  
Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare

Indirizzo: Corso Porta Ticinese n. 51/a

Categoria: Immobili identitari

Porta Ticinese Medievale

Descrizione:  
Pianta Piano Ammezzato



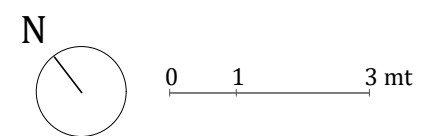
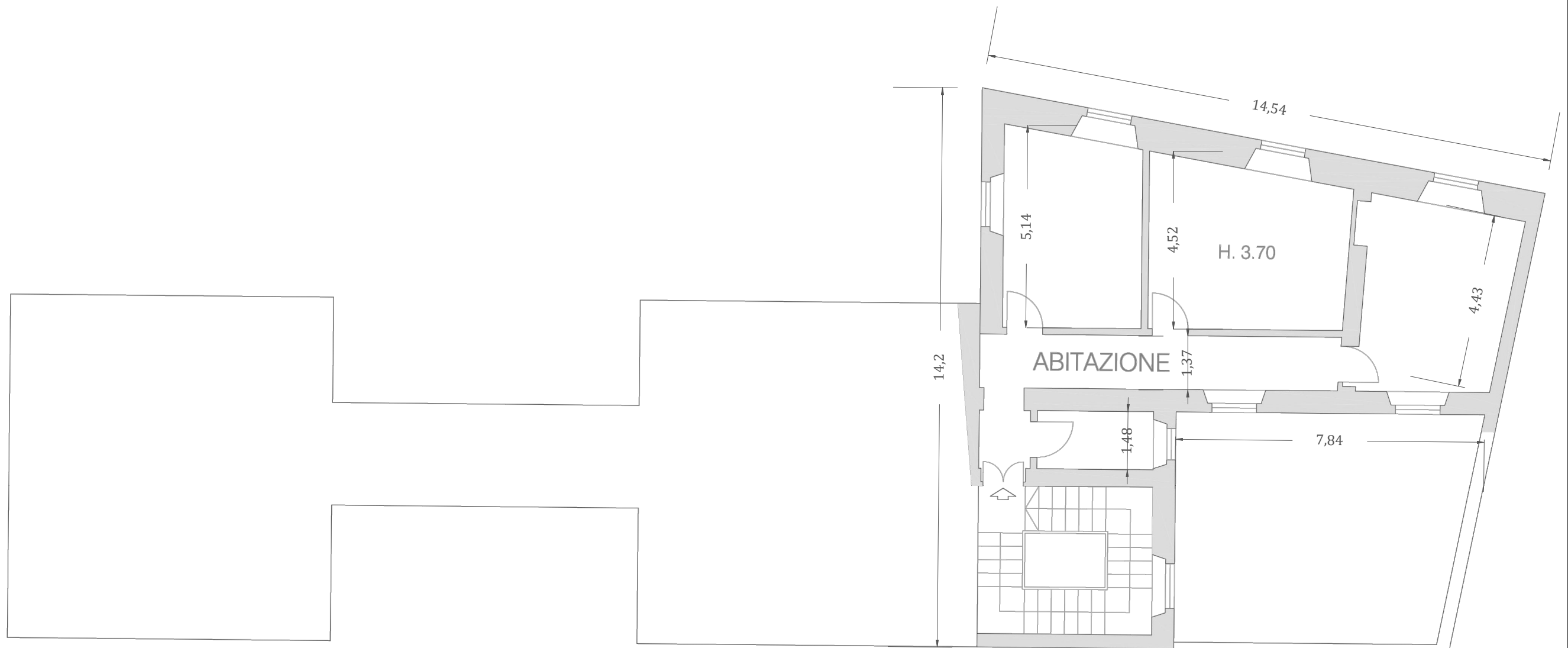
**DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO**  
**Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare**

Indirizzo: Corso Porta Ticinese n. 51/a

Porta Ticinese Medievale

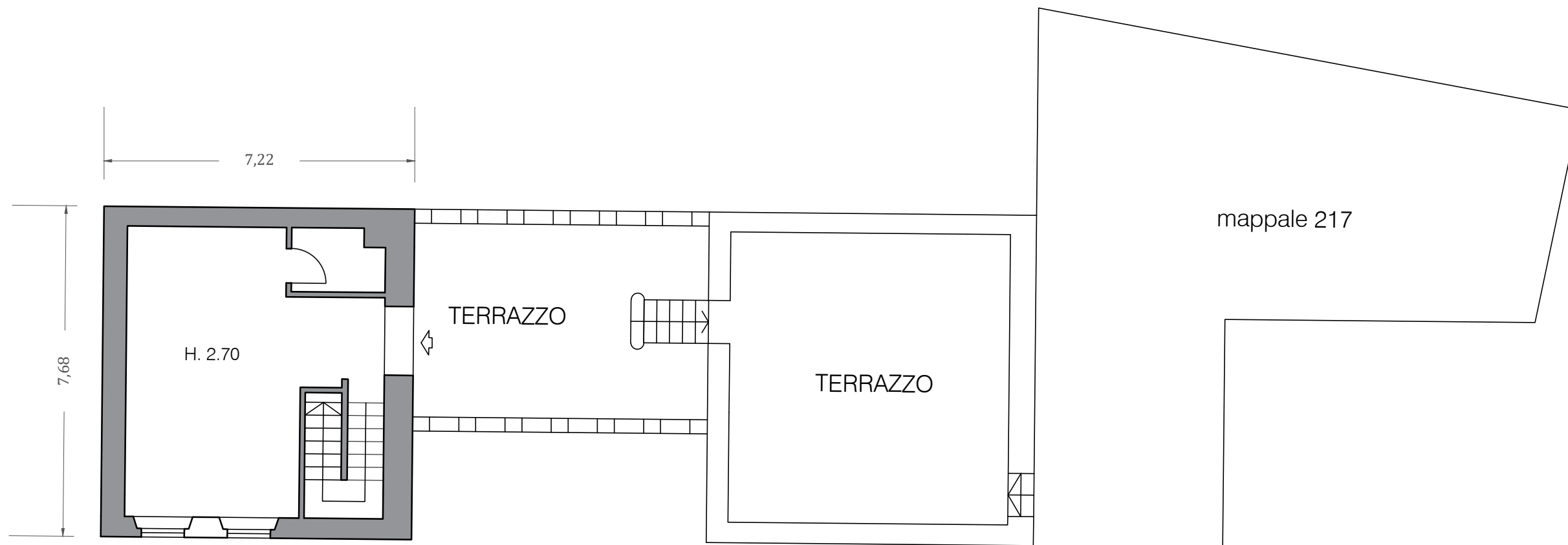
Categoria: Immobili identitari

Descrizione:  
 Pianta Piano Secondo

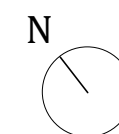
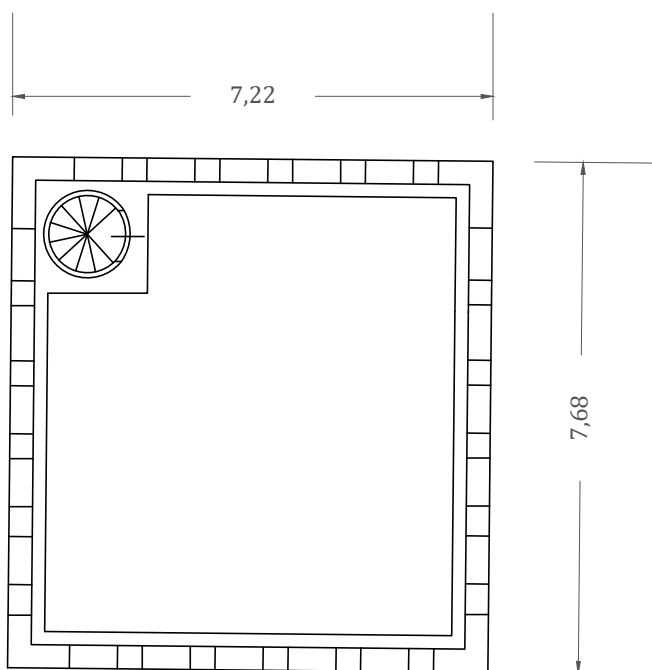


**DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO**  
 Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare

Indirizzo: Corso Porta Ticinese n. 51/a	Porta Ticinese Medievale
Categoria: Immobili identitari	Descrizione: Pianta Piano Primo



TERRAZZO



0 1 3 mt



**DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO**  
 Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare

Indirizzo: Corso Porta Ticinese n. 51/a

Porta Ticinese Medievale

Categoria: Immobili identitari

Descrizione:  
 Pianta Piano Terzo e terrazzo

## I-C. EX COLLEGIO DEI CALCHI TAEGGI (PORZIONE)

### INQUADRAMENTO

L'immobile ubicato in **Corso Porta Vigentina n. 15**, Municipio 1, situato nel quadrante urbano Sud-est della città all'interno del centro storico. Il complesso rientra nel macro lotto definito ad est e ovest rispettivamente da corso di Porta Romana e corso di Porta Vigentina, diramanti da Largo della Crocetta.

### STORIA

L'immobile fa parte dell'antico monastero degli Scolopi di San Bernardo, risalente al XII secolo. Nel 1783, a seguito della soppressione dei monasteri, l'edificio fu trasformato in una scuola. Nel 1792 divenne la sede del "Collegio Calchi Taeggi". Dopo la Seconda Guerra Mondiale, fu adibito a scuola civica e, successivamente, i locali al piano terra furono occupati dalla biblioteca civica, mentre il resto dell'immobile continuò ad essere utilizzato per scopi scolastici.

L'antico monastero risale al XII secolo e, secondo la tradizione, fu fondato da Zelo Ferramagno su esortazione di San Bernardo. Dopo aver aderito al movimento dell'Osservanza nel XV secolo, nel 1505 passò ai Domenicani per volontà di papa Giulio II. Nella seconda metà del Cinquecento la chiesa interna fu ricostruita, assumendo forme tardo-rinascimentali. Nel 1792 il complesso fu acquistato per ospitare il Collegio Calchi Taeggi, nato dall'unione di due antichi collegi milanesi su decisione dell'imperatore Leopoldo II. L'istituto, che accoglieva giovani di famiglie nobili o in difficoltà, divenne municipale nel 1795 e proseguì l'attività educativa fino alle Cinque Giornate del 1848, quando ospitò il comando piemontese e il re Carlo Alberto. Per questo motivo, gli austriaci lo chiusero e lo trasformarono in caserma. Dopo la liberazione, l'architetto Francesco Maria Moraglia curò i lavori di ristrutturazione, mantenendo intatta la chiesetta di San Bernardo, trasformata in oratorio. Il collegio riaprì nel 1851 e, dopo l'Unità d'Italia, passò al Comune di Milano, che ne ridusse l'attività per ragioni economiche. Divenuto istituzione autonoma nel 1876, conobbe una fase di rinnovata vitalità tra fine Ottocento e inizio Novecento. Nel dopoguerra l'edificio cambiò destinazione, ospitando la Civica Scuola di Musica, poi la Biblioteca di zona, l'Istituto Tecnico Oriani-Mazzini, una scuola materna e l'Auditorium Lattuada. La chiesa di San Bernardo, ormai degradata, crollò nel 1971 durante lavori di restauro, lasciando visibili solo i resti delle navate su via Vigentina. Dopo una lunga ristrutturazione, nel 2003 l'edificio ha riaperto al pubblico, recuperando la sua funzione culturale e formativa.

### DESCRIZIONE

**Codice inventario** (SAP-Demanio): 00643

**Indirizzo:** Porta Vigentina n. 15, Municipio n.1

Il complesso conserva l'impianto originario del chiostro cinquecentesco del Convento di San Bernardo, su cui affaccia la biblioteca. All'esterno, adiacente al lato sinistro dell'edificio, si estende un ampio giardino di circa 650 m<sup>2</sup>, dove sono ancora visibili i resti delle tre cappelle della navata destra della Chiesa. Il fronte principale, di stile neoclassico, presenta ingressi lungo Corso Porta Vigentina; l'edificio è accessibile anche da est e si affaccia sui giardini pubblici Balzen.

È sottoposto a tutela ai sensi del Dlgs n. 42 del 2004.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al catasto **terreni** al foglio 477 particella 151-159 p.

#### Catasto terreni

Foglio	p.lla	Qualità Classe	Superficie catastale
477	151	AREA FAB DM	400 m <sup>2</sup>

	159p	ENTE URBANO	4410 m <sup>2</sup>
--	------	-------------	---------------------

#### CONSISTENZA E VALORE UNITARIO

Gli spazi attualmente liberi coprono una superficie di oltre 4.000 mq (> 50% dello sviluppo tot).

Ai soli fini valutativi vengono riportati i valori di riferimento unitari dell'immobile, ipotizzando l'istituto della concessione d'uso, in attuazione della vigente Deliberazione Quadro G.C. n. 1904/2008 (rif. Bollettino Camera Commercio di Milano - ultimo dato disponibile-secondo semestre 2025):

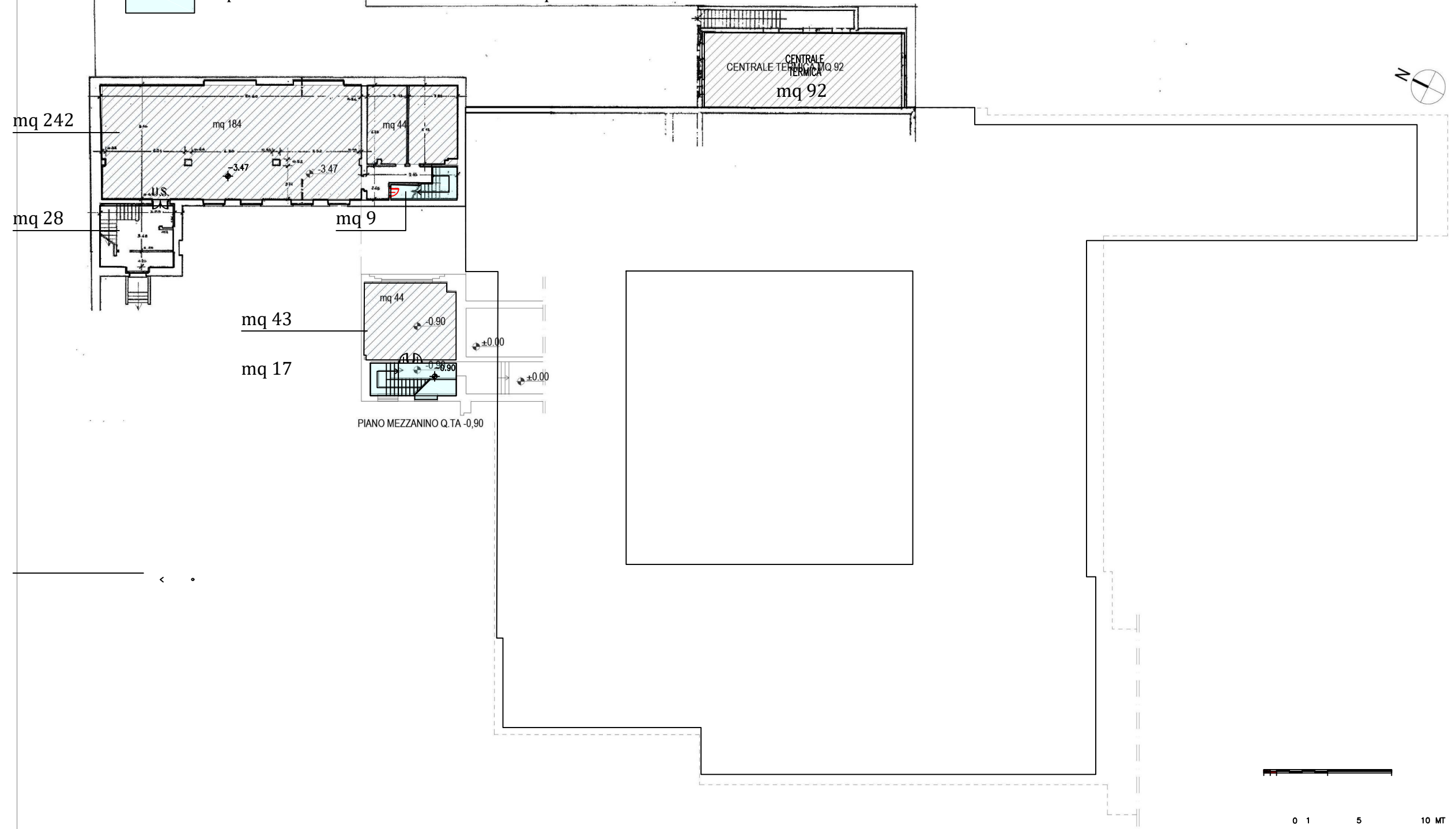
<b>Zona n. 41 Mercalli- Quadronno (fascia intermedia - Rif. Deliberazione G.C. n.1904/2008 del 25.07.2008)</b>		
Categoria	Terziario	Commerciale
Valore Unitario (€/mq/anno)	161,25 €	127,50 €

#### PLANIMETRIE

Sono parte integrante del seguente documento le tavole dello stato di fatto.

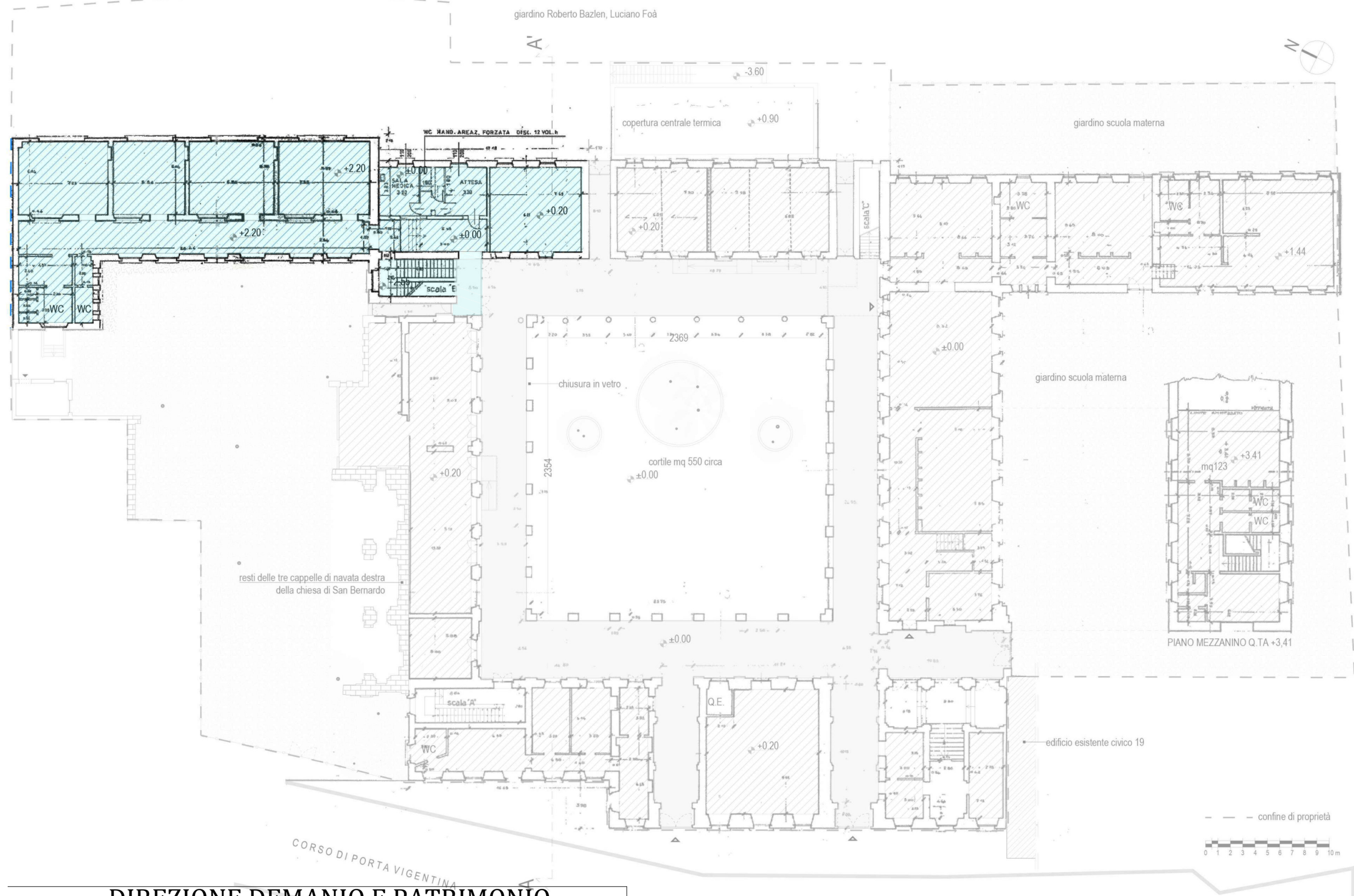
**Studio di fattibilità:** Tecnica-economica per riqualificazione immobile sito in Corso di Porta Vigentina 15-Milano (ai sensi Articolo 14 comm 1 del DPR 207/2010).

Superficie attualmente libera = tot.340 mq



**DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO**  
Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare

Indirizzo: Corso Porta Vigentina n. 15	Ex Collegio dei Calchi -Taeggi (porzione)
Categoria: Immobili identitari	Descrizione: Pianta Piano Seminterrato



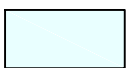
**DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO**  
**Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare**

Indirizzo: Corso Porta Vigentina n. 15

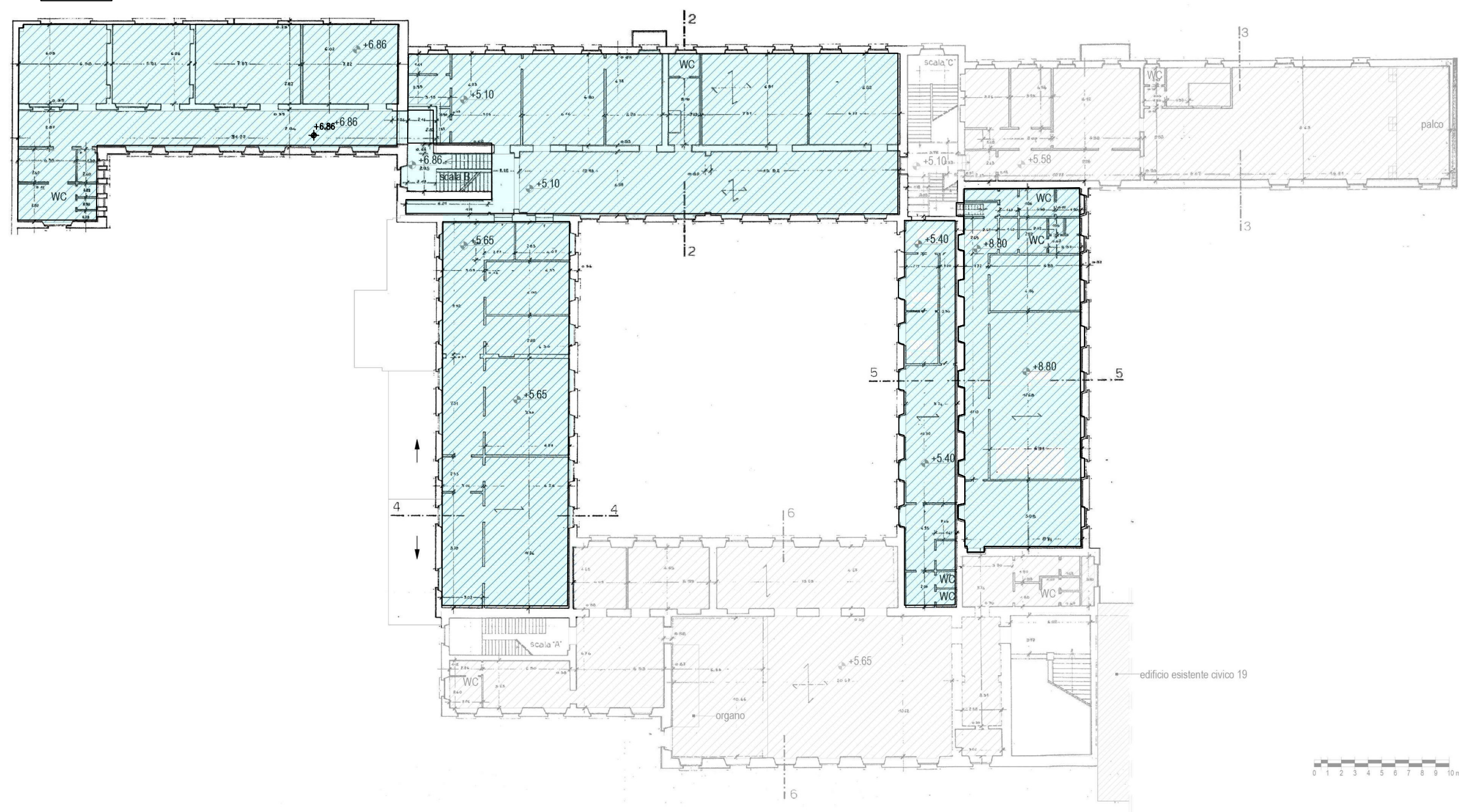
Ex Collegio dei Calchi -Taeggi (porzione)

Categoria: Immobili identitari

Descrizione:  
 Pianta Terra



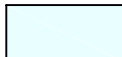
Superficie attualmente libera = tot.1384 mq

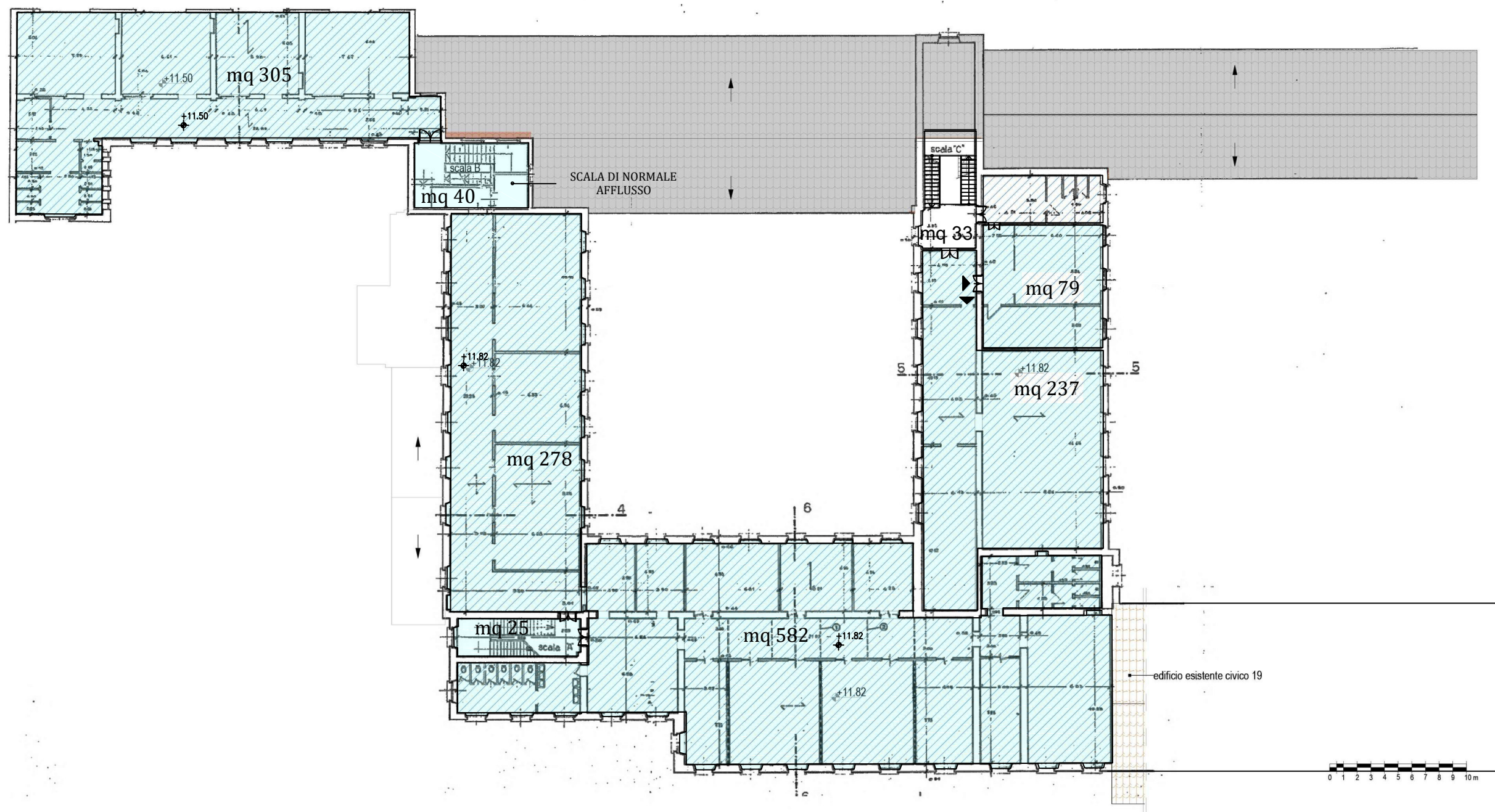


### DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare

Indirizzo: Corso Porta Vigentina n. 15	Ex Collegio dei Calchi -Taeggi (porzione)
Categoria: Immobili identitari	Descrizione: Pianta Primo



 Superficie attualmente libera = tot.1546 mq



Comune di  
Milano

## DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare

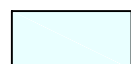
Indirizzo: Corso Porta Vigentina n. 15

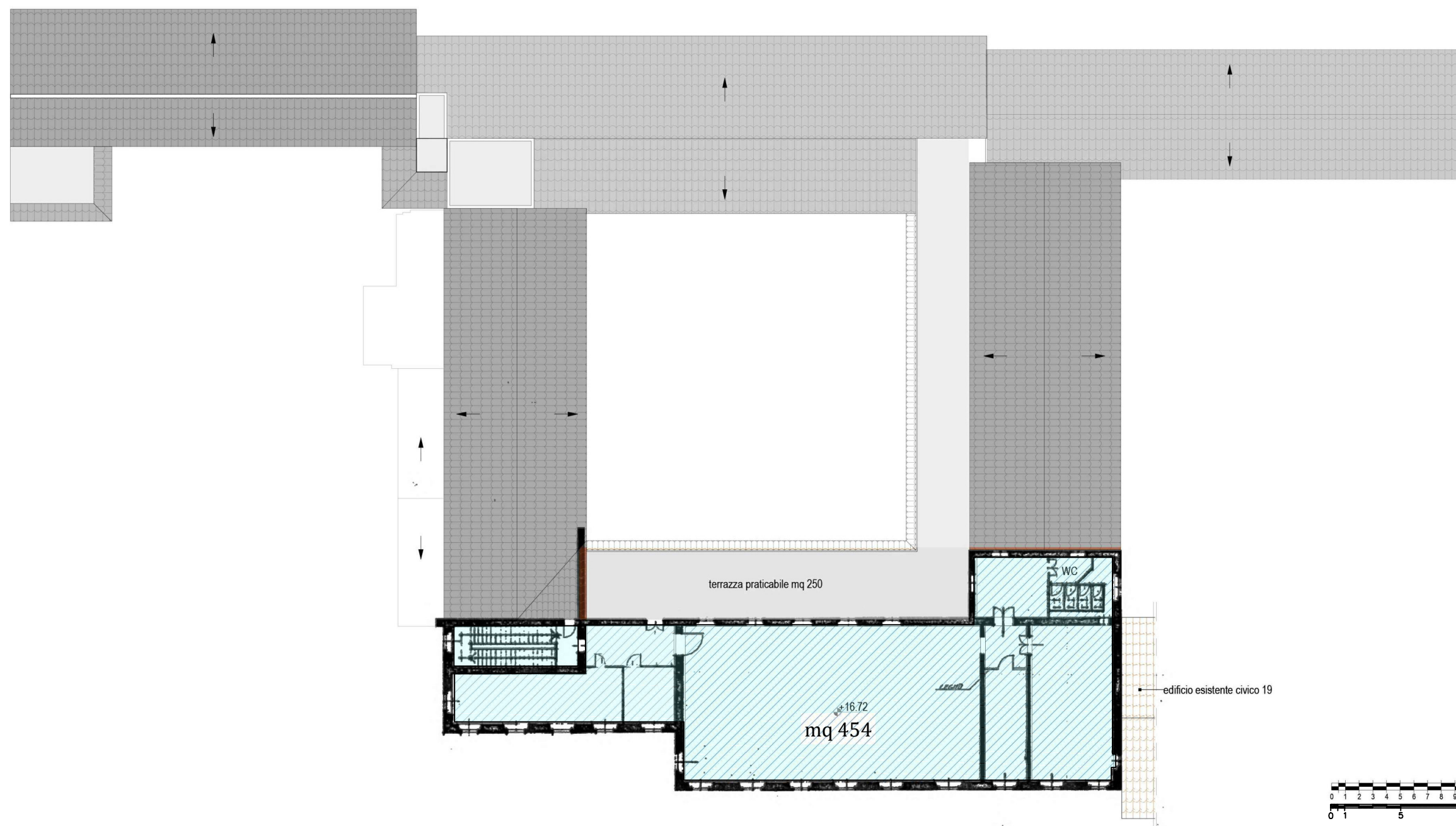
Categoria: Immobili identitari

Ex Collegio dei Calchi -Taeggi (porzione)

Descrizione:

Pianta Secondo

 Superficie attualmente libera = tot.454 mq



Comune di  
**Milano**

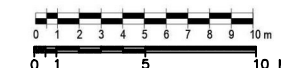
## DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare

Indirizzo: Corso Porta Vigentina n. 15

Ex Collegio dei Calchi -Taeggi (porzione)

Categoria: Immobili identitari

Descrizione:  
Pianta Terzo



## I-D MAGAZZINI AL BASTIONE DI PORTA VENEZIA

### INQUADRAMENTO

Il fabbricato è situato in viale Vittorio Veneto n. 23/25 all'interno del Municipio 1, è stato edificato nel periodo compreso tra il 1910 e il 1930. Prospiciente sull'attuale viale Vittorio Veneto, al di sotto dei Bastioni di Porta Venezia, il magazzino si trova in un'area di grande valore storico e paesaggistico di Milano, caratterizzata da edifici tutelati e da un'evoluzione urbana stratificata nel tempo e strettamente legato al contesto dei Giardini Pubblici di Porta Venezia, dal 2002 denominati Giardini Indro Montanelli.

### STORIA

La costruzione si trova sotto i Bastioni di Porta Venezia, costituenti una viabilità sopraelevata, originariamente parte di una roccaforte: un terrapieno che costeggiava il perimetro delle mura spagnole. La destinazione del magazzino è sempre stata connessa all'attività di manutenzione delle aree demaniali.

In origine (come documentato dal Catasto Teresiano del 1722) la zona era rurale, con orti, campi e giardini gestiti da ordini religiosi e famiglie nobili, attraversati da corsi d'acqua ancora oggi in parte riconoscibili. Le prime trasformazioni urbane risalgono alla seconda metà del Settecento, sotto l'influenza illuminista di Giuseppe II d'Austria, che promosse opere pubbliche. L'architetto Giuseppe Piermarini progettò nel 1783 i Giardini Pubblici presso Porta Orientale, con viali alla francese, collegamenti ai Bastioni e i "Boschetti" alberati. Nel 1846 il Comune affidò a Giuseppe Balzaretto l'ampliamento in stile paesaggistico inglese, inglobando la proprietà Dugnani e arricchendo il parco con laghetti, rilievi artificiali (Monte Merlo), corsi d'acqua e strutture per esposizioni. Dopo l'Unità d'Italia, i Giardini divennero uno dei principali spazi pubblici cittadini, sede di mostre artistiche e industriali, musei e attrazioni zoologiche.

Tra fine Ottocento e Novecento furono realizzati ulteriori interventi, tra cui restauri, statue, lo Zoo (chiuso nel 1992), il Museo di Storia Naturale e il Planetario (1929). L'area si consolidò così come fulcro del verde urbano milanese, integrando valore storico, architettonico, culturale e paesaggistico.

### DESCRIZIONE

**Codice inventario** (SAP-Demanio): 01979

**Indirizzo:** Viale Vittorio Veneto n. 23-25, Municipio 1

Trattasi di un edificio che presenta un fronte completamente cieco e interrato, mentre quello su strada comprende i due ingressi principali e una doppia scalinata che conduce a una piazza sopraelevata con balaustre. I due portoni di ingresso al magazzino sono situati alla quota del viale Vittorio Veneto. Le scale esterne, che costituiscono parte integrante e ornamento dell'immobile, sono sempre state utilizzate per la viabilità pedonale urbana e collegano il dislivello esistente tra l'attuale viale Vittorio Veneto e viale Città di Fiume.

L'intero edificio, sia nella parte interna sia in quella esterna ai bastioni, è stato realizzato in stile neoclassico. Gli ambienti interni presentano coperture costituite da volte a crociera con lucernari nel colmo centrale. I locali, di forma rettangolare, sono suddivisi in aree quadrate dalle coperture a volta. La struttura portante e i divisori interni sono costituiti da mattoni intonacati, con rivestimenti oggi ammalorati. Il tamponamento perimetrale del lato sud è costituito da un muro di sostegno, costruito con funzione di contenimento della spinta generata dal terrapieno che sostiene i Bastioni.

L'altezza interna dei locali è variabile: gli ambienti principali, dotati di lucernari, presentano un'altezza maggiore, mentre altri ambienti secondari hanno altezze più contenute. La luce si diffonde dagli ambienti attraverso i lucernari posti sulla sommità delle volte.

La pavimentazione è costituita da un massetto in cemento. I rivestimenti esterni del fronte a vista sono in bugnato di cemento finto pietra, con zoccolo in cemento. I portoni dispongono di ante e profili in metallo; nella parte superiore è presente un arco a tutto sesto contenente una grata in metallo lavorato con disegno ornamentale. Anche la mostra dei portoni è composta da conci in cemento finto pietra. Oltre ai due portoni disposti simmetricamente agli estremi della facciata, era presente un ampio portone centrale, oggi murato.

Nella parte centrale l'edificio accoglie due scalinate che si dipartono separatamente, avvolgono il portone murato e si congiungono in sommità a una copertura piana parzialmente calpestabile, che ospita i lucernari del magazzino. Gradini e corrimano sono in cemento. La copertura, posta al piano dei Bastioni di Porta Venezia e prospiciente viale Vittorio Veneto, è dotata di parapetti (balaustre) in stile neoclassico, realizzati in cemento, come l'intera facciata. In punti significativi dei parapetti e delle scale sono collocati lampioni ornamentali con struttura in metallo lavorato e lampade sferiche.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al catasto **terreni** foglio 313 mappale (219) e al catasto **fabbricati** foglio 313 mappale (219).

##### Catasto terreni

Foglio	p.lla	Qualità Classe	Superficie territoriale
212	(219)	Ente urbano	-

##### Catasto fabbricati

Foglio	p.lla	Sub	Categoria	Destinazione d'uso:	Superficie catastale
212	(219)	701	C/2	Magazzino	363 m <sup>2</sup>

#### CONSISTENZA E VALORE UNITARIO

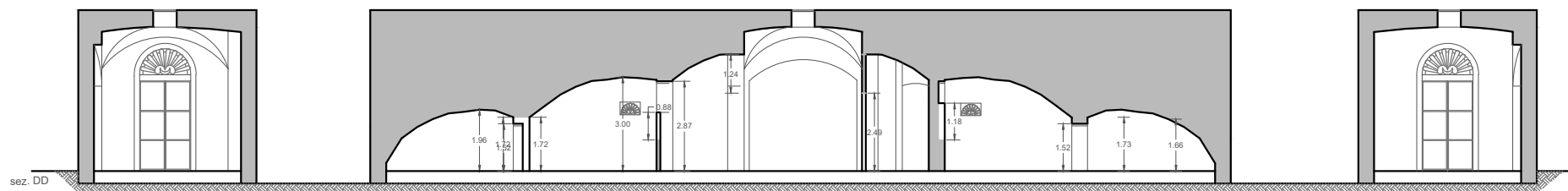
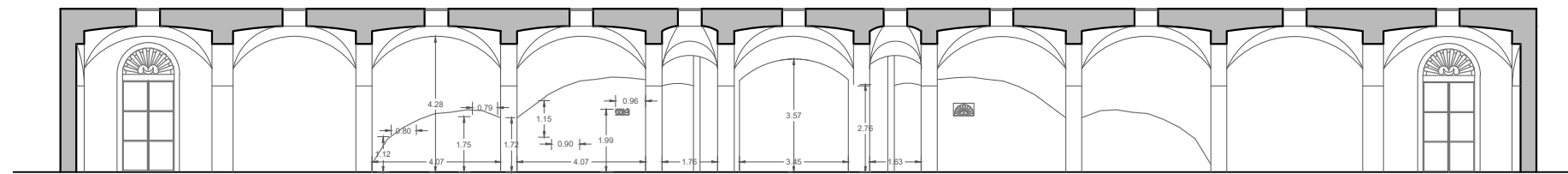
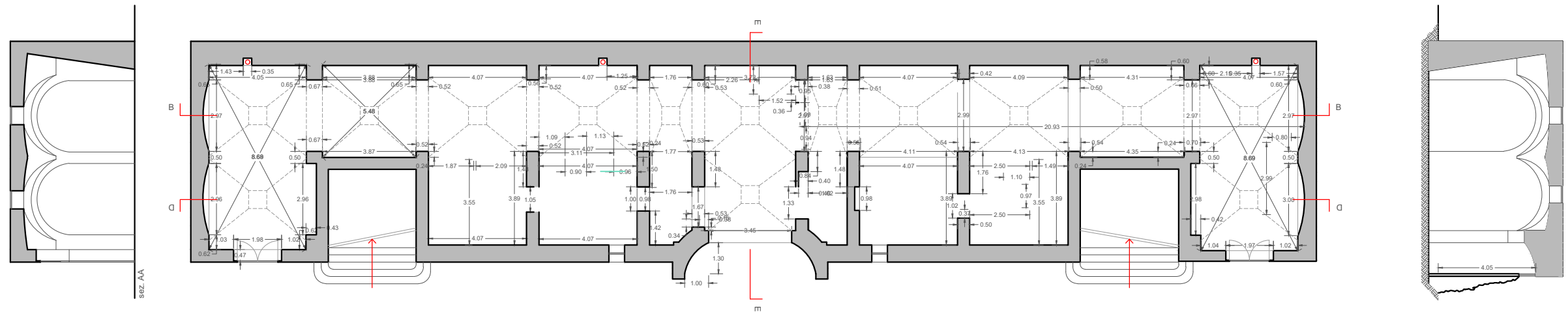
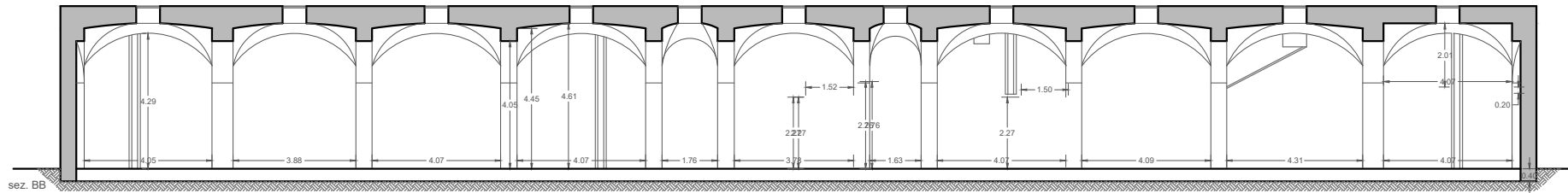
L'immobile ha una superficie catastale di 363 mq.

Ai soli fini valutativi vengono riportati i valori di riferimento unitari dell'immobile, ipotizzando l'istituto della concessione d'uso, in attuazione della vigente Deliberazione Quadro G.C. n. 1904/2008 (rif. Bollettino Camera Commercio di Milano - ultimo dato disponibile-secondo semestre 2025):

Zona n. 28 Venezia - Monforte fascia Intermedia- valore medio (Rif. Deliberazione G.C. n.1904/2008 del 25.07.2008)			
Categoria	Terziario	Commerciale	Laboratorio
Valore Unitario (€/mq/anno)	292,50 €	296,25 €	152,50 €

#### PLANIMETRIE

Sono parte integrante del seguente documento le tavole dello stato di fatto.



Comune di  
Milano

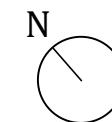
**DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO**  
Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare

Indirizzo: Viale Vittorio Veneto n. 23-25

Categoria: Immobili identitari

Magazzini al Bastione di P.Venezia

Descrizione:  
Pianta e Sezioni



0 1 3 mt

## I-E. PALAZZO DUGNANI

### INQUADRAMENTO

Palazzo Dugnani, è uno degli edifici monumentali più rilevanti del Municipio 1, sito in Via Manin Daniele 2, situato all'interno dei Giardini Pubblici Indro Montanelli di Milano, rappresenta un connubio eccezionale di storia, architettura e cultura scientifica.

### STORIA

Sorto nel XVII secolo come elegante dimora della famiglia Cavalchini, Palazzo Dugnani ha attraversato nei secoli una profonda evoluzione, riflettendo i mutamenti culturali e scientifici di Milano. In origine di dimensioni modeste, il palazzo venne trasformato nel Settecento in una residenza di gusto rococò. Passato alla famiglia Casati, fu in questo periodo che venne chiamato Giambattista Tiepolo a decorare il grande salone con i suoi celebri affreschi.

Nel 1753 l'edificio entrò in possesso dei Dugnani, che lo resero un vivace centro di cultura e punto di riferimento per l'intellettualità milanese del tempo. Qui ebbe sede l'Accademia dei Fenici, fondata nel 1762 e dedicata alla poesia, che animò la vita culturale della città nella seconda metà del Settecento.

Nel XIX secolo, il conte Giovanni Vimercati, appassionato di scienze naturali, vi allestì la sua collezione e nel 1846 donò palazzo e raccolte al Comune di Milano, che vi trasferì il Civico Museo di Storia Naturale nel 1863. Da allora, l'area dei Giardini Pubblici divenne un polo scientifico, arricchito dalle grandi esposizioni del 1881 e del 1906.

### DESCRIZIONE

**Codice inventario (SAP-Demanio):** 00967

**Indirizzo:** Via Manin Daniele n. 2, Municipio n.1

Si presenta come un grande blocco su strada, con un affaccio di respiro più ampio sui Giardini Pubblici, con portici e logge. Qui il corpo centrale si presenta più arretrato e i corpi laterali sporgenti. Dall'ingresso si accede ai piani superiori, decorati con stucchi e affreschi, attraverso uno scalone in pietra a destra, già ornato di medaglioni affrescati da Ferdinando Porta. Il salone principale si sviluppa su due piani, con un ballatoio in ferro battuto e affreschi del Tiepolo con episodi mitologici.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al catasto **fabbricati** al foglio 352 particella 27-28-29-31; catasto terreni foglio 352 particelle 27-28-29-30-31

#### Catasto fabbricati

Foglio	p.lla	sub	Categoria	Superficie catastale
352	28	1	B/5	-
		2	A/4	-
	27-28-29	3	-	-
	31	8	-	-

#### Catasto terreni

Foglio	p.lla	Qualità Classe	Superficie catastale
352	27	ENTE URBANO	170m <sup>2</sup>
	28	ENTE URBANO	3120 m <sup>2</sup>
	29	ENTE URBANO	330 m <sup>2</sup>
	30	ENTE URBANO	53 m <sup>2</sup>
	31	ENTE URBANO	76 m <sup>2</sup>

#### CONSISTENZA E VALORE UNITARIO

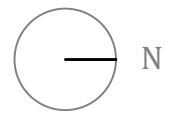
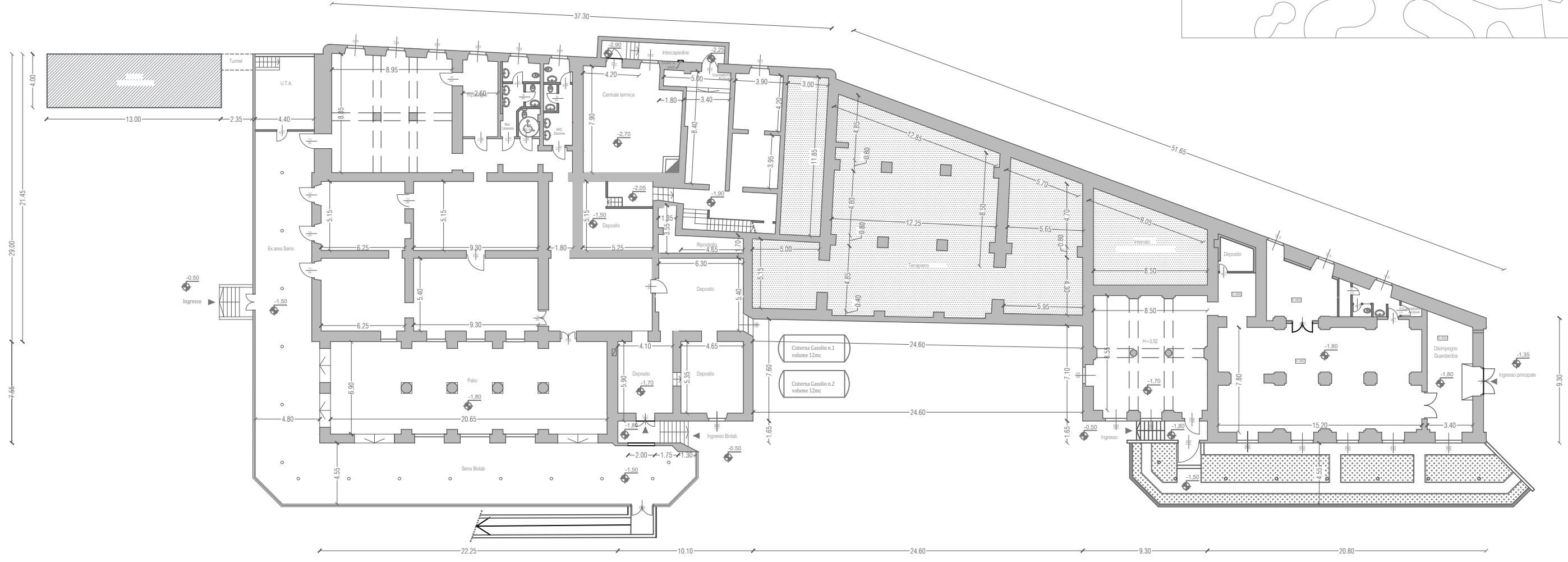
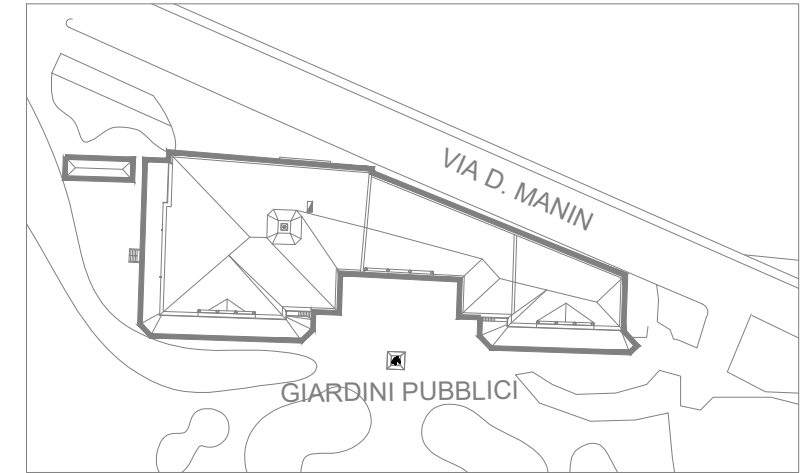
La superficie commerciale totale dell'immobile è pari a circa 5.789 mq calcolata ai sensi del ex DPR 138/1998, di cui 5.629 mq di edificio e 1.607 mq di aree esterne di pertinenza.

Ai soli fini valutativi vengono riportati i valori di riferimento unitari dell'immobile, ipotizzando l'istituto della concessione d'uso, in attuazione della vigente Deliberazione Quadro G.C. n. 1904/2008 (rif. Bollettino Camera Commercio di Milano - ultimo dato disponibile-secondo semestre 2025):

<b>Zona n. 28 Venezia - Monforte fascia Intermedia- valore medio (Rif. Deliberazione G.C. n.1904/2008 del 25.07.2008)</b>			
Categoria	Terziario	Commerciale	Laboratorio
Valore Unitario (€/mq/anno)	292,50 €	296,25 €	152,50 €

#### PLANIMETRIE

Sono parte integrante del seguente documento le tavole dello stato di fatto.

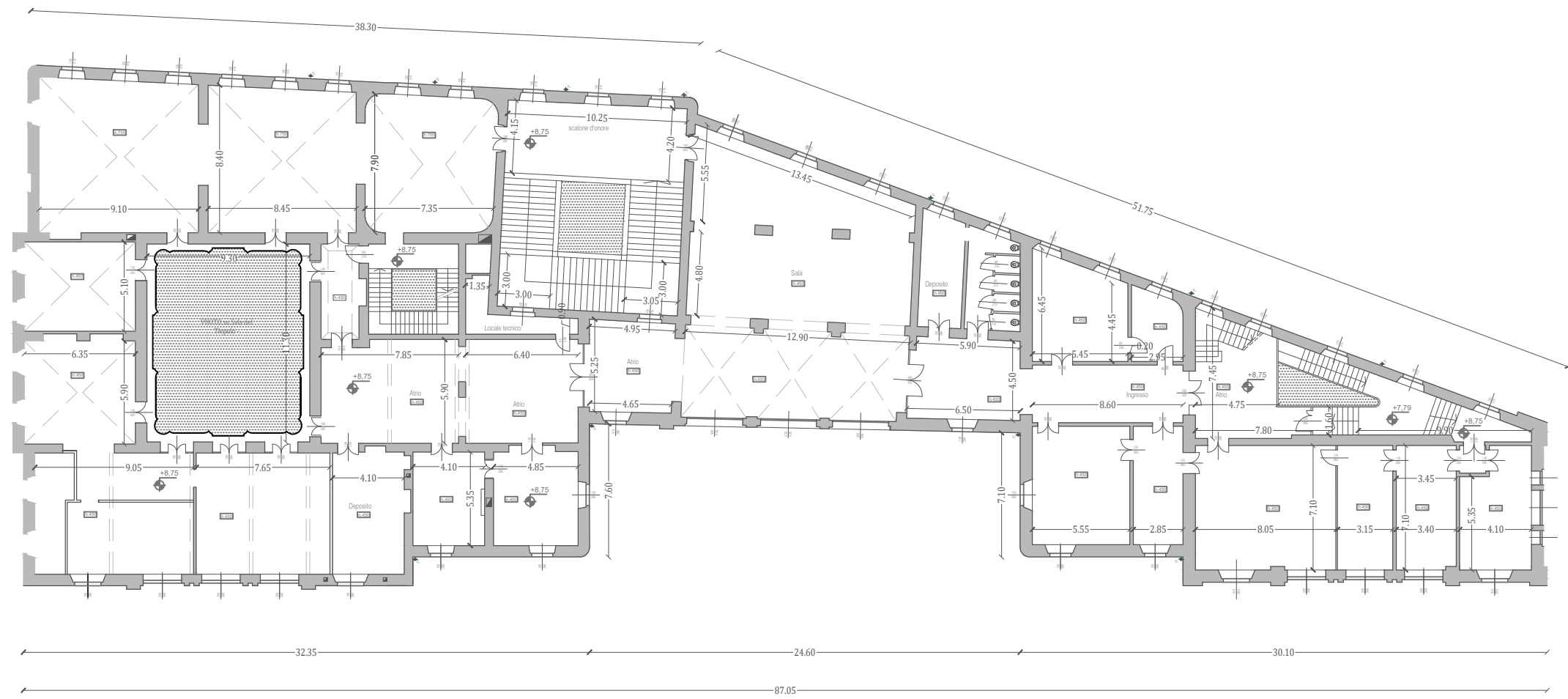


**DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO**  
 Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare

Indirizzo: Via Daniele Manin n. 2  
 Categoria: Immobili identitari

Palazzo Dugnani  
 Descrizione:  
 Pianta Piano Interrato





Comune di  
**Milano**

**DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO**  
Area Valorizzazione e Sviluppo immobiliare

Indirizzo: Via Daniele Manin n. 2

Palazzo Dugnani

Categoria: Immobili identitari

Descrizione:  
Pianta Piano Primo

