Comune di Milano

Direzione Tecnica
Area Edilizia Demaniale e Socioassistenziale

Relazione stato Manutentivo

Ex Mercato“Selinunte”

Piazzale Selinunte Milano

(ottobre 2026)



1. Descrizione dell'immobile

L'immobile di Piazzale Selinunte 2, ubicato nel Municipio 7, è un edificio con una superficie coperta pari a 968 mq a piano terra, posto al centro del quartiere San Siro (NIL 57), a circa 500 metri dalla fermata della M5 Segesta e connesso ad essa con l'asse di viale Mar Jonio - Aretusa, caratterizzato da una percorribilità pedonale lungo un sistema verde attrezzato di recente riqualificazione.

L'immobile si inserisce all'interno di un ampio parterre, e lo spazio antistante è delimitato da aiuole alberate e dalla pensilina di ingresso.

Le facciate laterali sono prevalentemente opache con rare aperture nella parte alta delle pareti e alcuni ingressi secondari o uscite di sicurezza. La facciata posteriore, con una uscita di sicurezza e una saracinesca precedentemente usata per l'ingresso delle merci, si rivolge sulla prosecuzione del parterre attualmente destinato a parcheggio pubblico per un totale di circa 4.300 metri quadri, delimitato da aiuole verdi e due filari alberati di grandi dimensioni (populus nigra italica).

L'edificio, costruito nel 1957 è stato gestito, fino a dicembre 2021, da un unico concessionario e adibito a macelleria con annessa vendita di prodotti alimentari confezionati; è internamente strutturato in un grande spazio fruibile dall'utenza dedicato alla vendita al dettaglio, dotato di servizi igienici, locali di deposito, diverse celle frigorifere e uno spazio ad uso uffici.

Successivamente è stato ed è tuttora utilizzato per un'azione di animazione temporanea promossa e sostenuta dal Comune di Milano e che ha visto impegnato il Centro Sportivo italiano, la cooperativa Kairos e il consorzio SIR. Tali attività hanno consentito di realizzare uno spazio dedicato allo sport e all'aggregazione sociale, con particolare attenzione ai giovani e alle attività per bambini e anziani. L'immobile, grazie alle attività temporanee sviluppate negli ultimi anni, ha progressivamente assunto il ruolo di spazio di aggregazione e sperimentazione sociale.

La facciata in mattone faccia vista e intonaco viene intervallata localmente da doghe metalliche e lattonerie. Il controsoffitto è in pannelli di cartongesso per gli spazi accessibili all'utenza mentre è in doghe metalliche quello relativo alle celle frigorifere. Il tetto a falde con impluvio interno è in pannelli di lamiera. Internamente la pavimentazione del mercato è in gres porcellanato.

L'immobile, al di sopra della controsoffittatura, è dotato di sistemi impiantistici.

L'edificio è dotato delle dotazioni antincendio con impianto a naspi ed uscite di emergenza, per tale impianto è stato rilasciato certificato di prevenzione incendi n.361528 del 2010, attualmente scaduto. Sarà pertanto necessario provvedere al deposito di una SCIA Antincendio per l'inizio di una nuova attività.

Vi è la presenza di impianto di riscaldamento/condizionamento, anche esso dotato di certificazioni ma in relazione alle normative attuali per il risparmio energetico risulta conveniente valutarne la sostituzione al fine di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro edilizio.

L'edificio presenta delle passività ambientali in relazione al censimento dei materiali contenenti amianto nello stucco degli infissi di un soppalco, e di FAV (Fibre Artificiali Vetrose) nel canale fumi del piano soppalcato, entrambi elementi puntuali la cui rimozione ha un impatto economico modesto.

2. Stato manutentivo

La seguente scheda riassume la valutazione complessiva dello stato dell'immobile

Milano
Comune di Milano

Comune di Milano
Direzione Facility Management
Area Tecnica Demanio e Beni Comunali Diversi

Scheda I: RILEVAMENTO DELLE NECESSITA' MANUTENTIVE DEGLI EDIFICI

		STATO							
		BUONO			CATTIVO				
	COMPONENTI EDIFICIO	6	5	4	3	2	1	PUNTI	QUANTIFICAZIONE INTERVENTO
1	Fondazioni			X				4	
2	Opere murarie esterne			X				4	
3	Opere murarie interne			X				4	
4	Coperture tetto			X				4	
5	Lattonerie				X			3	
6	Impermeabilizzazioni							-	
7	Pavimento			X				4	
8	Intonaco civile esterno				X			3	
9	Intonaco civile interno			X				4	
10	Tinteggiatura esterna			X				4	
11	Tinteggiatura interna			X				4	
12	Controsoffittatura				X			3	
13	Serramenti esterni			X				4	
14	Serramenti interni			X				4	
15	Impianto elettrico			X				4	
16	Impianto idrico			X				4	
17	Scarichi			X				4	
18	Impianti riscaldamento			X				4	
19	Imp. aria condizionata							-	
20	Canne fumarie			X				4	
21	Risparmio energetico							-	
22	Altre							-	
	TOTALE punteggio	0	0	60	9	0	0	69	
							TOTALE Interventi		

TIPOLOGIA		CLASSIFICAZIONE					TOTALE
degrado pesante		19	<=	C	<=	38	
limite al di sotto del quale vi è degrado me		39	<=	C	<=	56	
degrado medio		57	<=	C	<=	76	69
limite al di sotto del quale vi è degr.		77	<=	C	<=	94	
degrado leggero		95	<=	C	<=	114	

	UBICAZIONE	DESCRIZIONE DELLE PROBLEMATICHE RISCONTRATE
1	Copertura	Viene segnalata la necessità di una frequente pulizia della copertura dal fogliame
2	Pluviali	I pluviali esterni mancano del tratto terminale di collegamento ai pozzetti di scarico
3	Controsoffitto esterno lato Sud	Il controsoffitto esterno in doghe di alluminio risulta danneggiato, a causa dell'urto di un furgone cassonato, come segnalatoci dai gestori del mercato, e mancante di alcuni elementi.

3. Interventi necessari

Gli interventi necessari per il mercato in oggetto sono strettamente legati alla funzione che lo stesso è chiamato a ricoprire.

Il concessionario, in funzione di un intervento di riqualificazione e valorizzazione per altro uso e fatta salva la possibilità di demolizione e ricostruzione, dovrà considerare i seguenti ambiti:

- Interventi sull'involucro ai fini del contenimento energetico;
- Sostituzione dei serramenti;
- Interventi sulla copertura ai fini del contenimento energetico;
- Realizzazione di un impianto fotovoltaico;
- Opere di finitura interna (tinteggiature, opere in cartongesso, nuove pavimentazioni);
- Sostituzione dell'impianto di climatizzazione/condizionamento.

Tutti gli interventi descritti, unitamente a quelli che il concessionario riterrà opportuno proporre per rendere gli ambienti funzionali e consoni alle attività da insediare, dovranno essere individuati all'interno di una progettazione (redatta ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche) da sottoporre preventivamente al parere dei Settori Tecnici dell'Amministrazione Comunale.

Allegati:

a) Scheda del Bene da catalogo proprietà comunali
b) Scheda catastale
c) Planimetrie, prospetti e sezioni da progetto di ristrutturazione del 2010 (ex-Concessionario)
d) Immagini fotografiche

a) Scheda del Bene da catalogo proprietà comunali

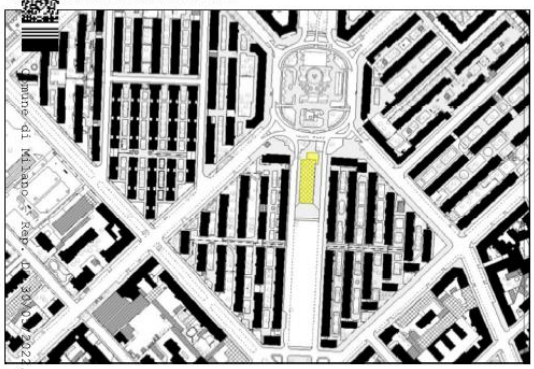
Comune di Milano

Direzione Demanio e Patrimonio
Area Patrimonio Immobiliare

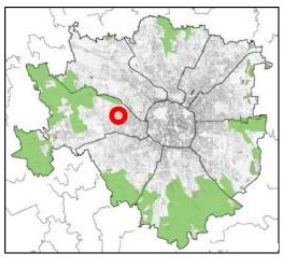
Ex Mercato Comunale Coperto Selinunte

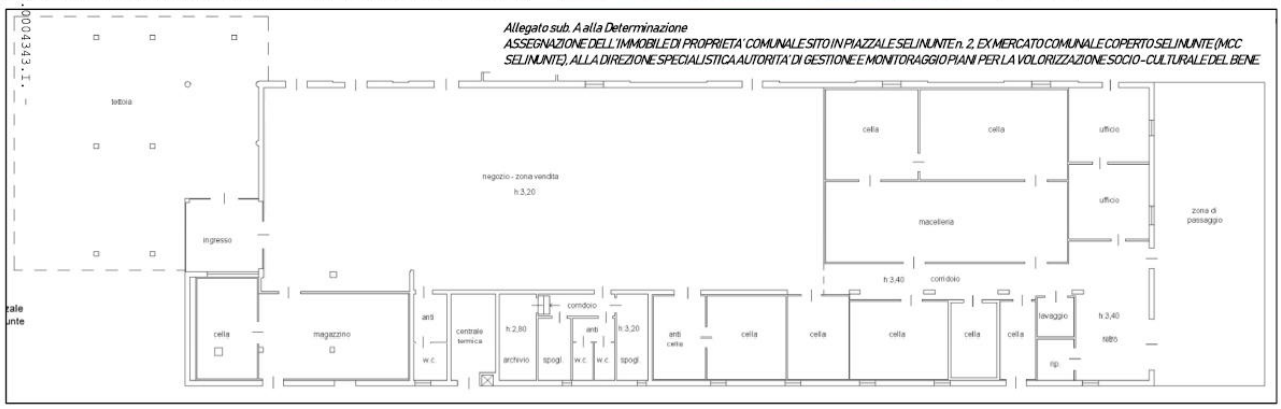
Codice Inventariale:
02255C0001444
02255FA001875
02255TR008038
02255UI031129

Fg. 337 Mapp. 58 (cat. C1 – 608 mq cat)

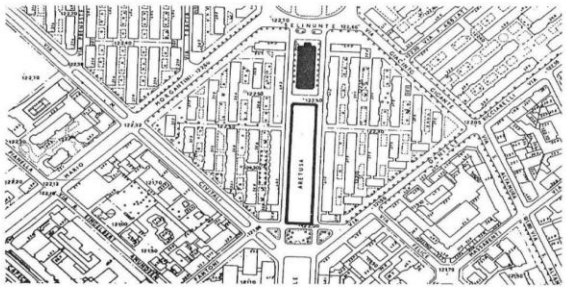








piazza Selinunte **viale Aretusa** **mercato Selinunte** **nrc 19.174**



annotazioni

planimetria 1:5.000

foglio catastale 337
isolato 284

uso attuale mercato comunale coperto, verde pubblico

destinazione Variante Generale P.R.G. zona per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport a livello comunale

anno di costruzione 1957

anno di acquisizione dell'area

ripartizione di competenza Commercio; Turismo, Sport e Tempo Libero - Parchi e Giardini





superficie totale mq. 4.843

superficie coperta mq. 968

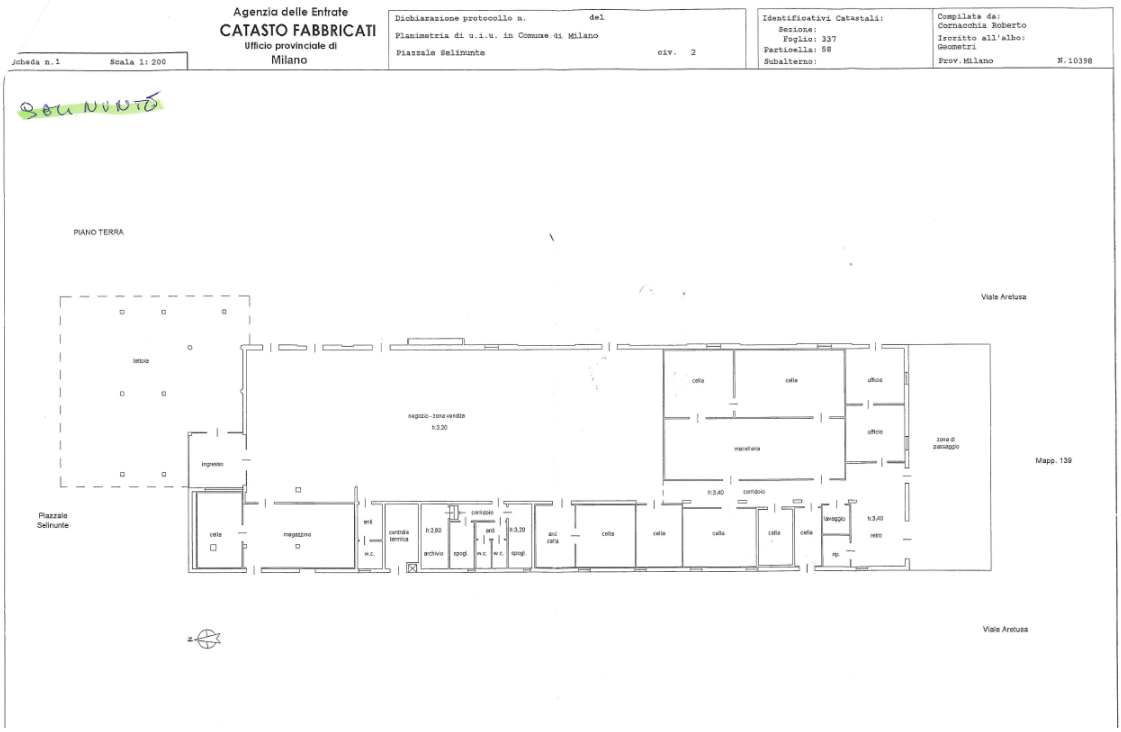
volume mc. 5.526

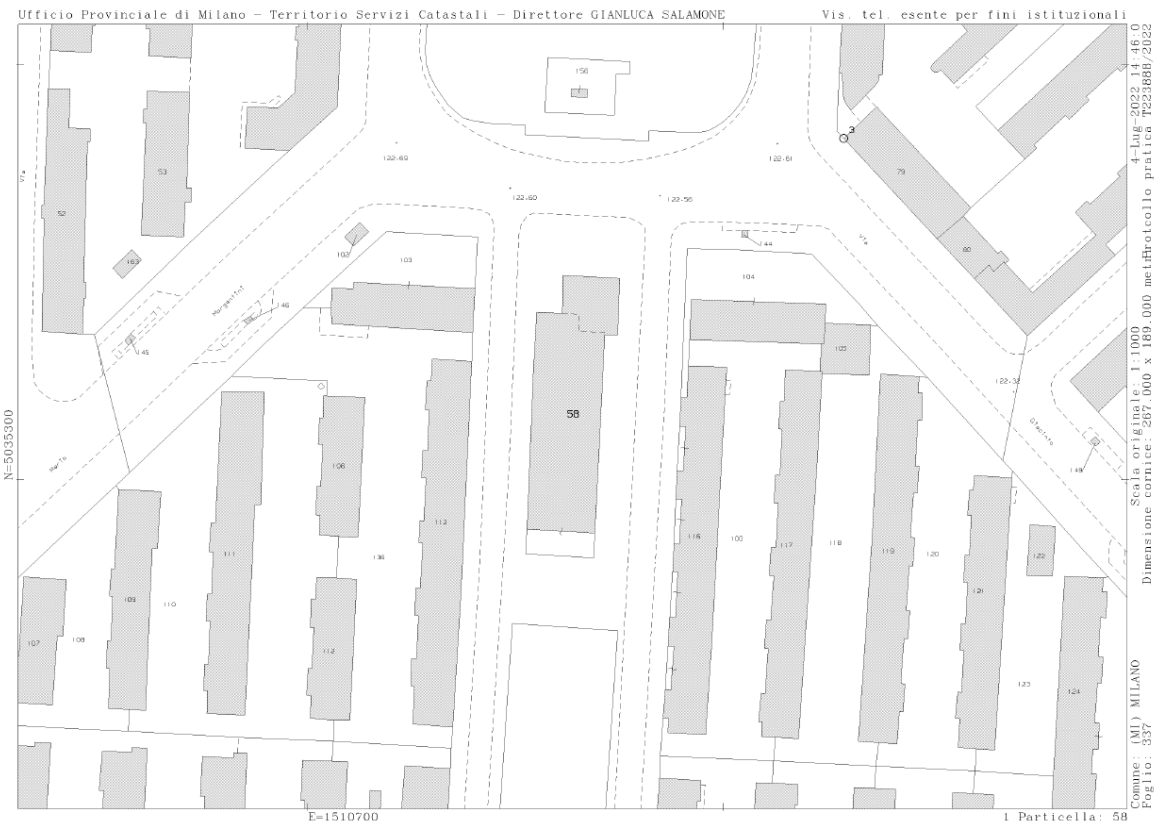
piani fuori terra n. 1

stato di manutenzione mediocre

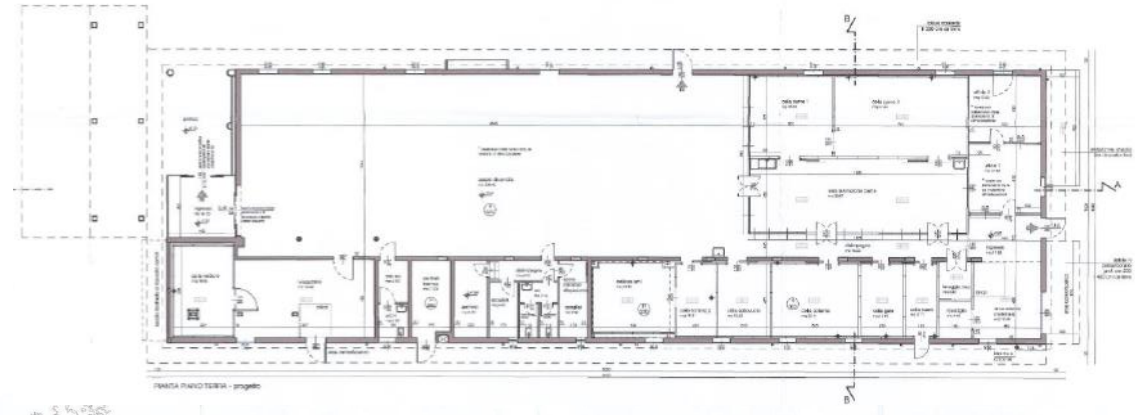
dati ottobre 1983

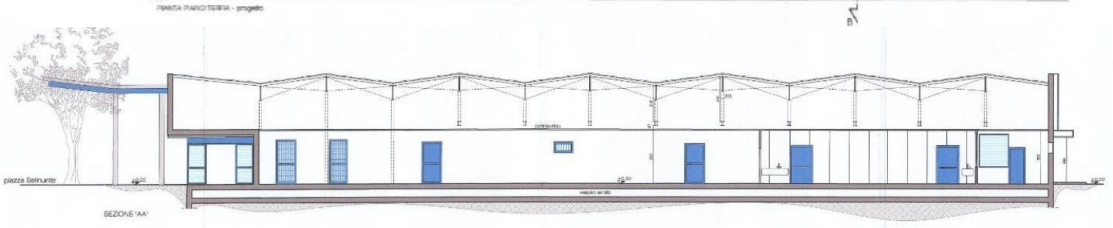
b) Scheda catastale





c) Planimetrie, prospetti e sezioni da progetto ristrutturazione del 2010 (ex-Concessionario)

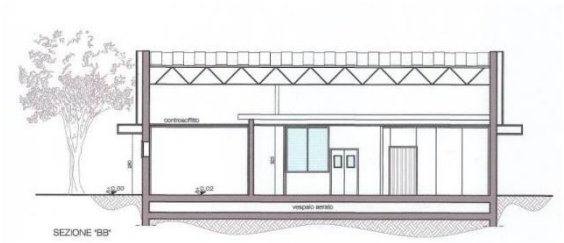














d) Immagini fotografiche







