



Comune di  
Milano

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO  
Area Valorizzazione e Sviluppo Immobiliare  
Unità Inventario e Valorizzazione

**DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA VALORIZZAZIONE**  
Palazzo Galloni - Alzaia Naviglio Grande n. 66  
Codice inventario 00953

## INDICE

<b>1. PREMESSA ED OBIETTIVI</b> .....	2
1.1. Documentazione progettuale minima.....	4
<b>2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b> .....	6
2.1. Contesto Urbano: Potenzialità .....	6
2.2. Contesto Urbano: Progettualità.....	9
<b>3. QUADRO CONOSCITIVO</b> .....	11
3.1. Descrizione .....	11
3.2. Identificazione catastale .....	12
3.3. Cenni Storici .....	14
3.4. Stato di Fatto .....	17
3.5. Rilievo Fotografico.....	23
3.6. Planimetrie.....	30
3.7. Disciplina Urbanistica e Vincoli .....	38

## 1. PREMESSA ED OBIETTIVI

In attuazione del **Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari** approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 56 del 23.07.2024 e della Deliberazione di Giunta Comunale n. 1070 del 11.09.2025 il Comune di Milano avvia il processo di valorizzazione dell'immobile sito sull'**Alzaia del Naviglio Grande al n. 66**.



L'immobile è stato riconosciuto quale **Bene Culturale** ai sensi del D.Lgs 42/2004 (decreto 13.03.2017) ed è localizzato all'interno della cosiddetta "Zona Navigli" in una posizione strategica contraddistinta da una solida caratterizzazione identitaria e da una forte connotazione morfologica conseguente alla storica relazione con l'infrastruttura del Naviglio.

La presente **procedura ad evidenza pubblica per la concessione in diritto superficario** ha lo scopo di valorizzare l'immobile considerando non solamente l'impatto economico ma anche l'impatto sul territorio del recupero di un importante tassello del paesaggio del Naviglio e dell'attivazione di nuove e compatibili forme di uso e fruizione del bene.

In tal senso l'Amministrazione persegue i seguenti **obiettivi**:

- **Garantire l'uso** dell'immobile assicurando la riduzione dei costi e dei rischi derivanti dall'inutilizzo prolungato, nonché il costante presidio e vigilanza del bene, anche al fine di evitare fenomeni di degrado fisico e sociale
- Concorrere alla costruzione della città pubblica mediante l'inserimento di **funzioni di servizio** che siano compatibili con la **tutela dell'Ambiente dei Navigli** (DGR 5/62221 del 30.12.1994);

- Agevolare il recupero del bene culturale, il mantenimento dell'integrità materiale e la protezione e **trasmissione dei suoi valori culturali** (D.Lgs. 42/2004);
- **far emergere le identità locali e facilitare l'insediamento del piccolo commercio, delle attività artigianali e dei servizi, anche privati, al piano terra** coniugando fronti urbani attivi e vitalità dello spazio aperto per riumanizzare la città, favorendo lo sviluppo e la diffusione dei distretti commerciali naturali (Riavvicinare i quartieri, Relazione del DdP del PGT);

La soluzione progettuale dovrà rispettare le norme e i regolamenti vigenti ed applicabili all'edificio in questione, in base alle caratteristiche dell'intervento previsto ed alle specifiche funzioni insediate. A titolo non esaustivo si ricorda che gli interventi di recupero dell'immobile sono soggetti alla normativa del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e pertanto dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ed ottenere, ove necessario, l'Autorizzazione Paesaggistica.

Il progetto come **condizioni essenziali di ammissibilità alla procedura** dovrà considerare i seguenti elementi:

- Inserimento di un **servizio di interesse pubblico ai sensi dell'art. 4 delle NdA del PDS** che potrà ospitare attività riguardanti l'ampliamento e a supporto del servizio direttamente collegate e utili alla valorizzazione funzionale del servizio stesso ai sensi dell'art. 6.3 NA del PDS in misura non superiore al 49% della superficie propria dell'attività di servizio.

Le proposte dovranno contenere gli elementi richiamati nella DGC 288/2023 e nella DD 6532/23 atti a rendere possibile la valutazione della sussistenza dell'interesse pubblico. In particolare dovranno dimostrare:

- la qualità della prestazione resa, anche in relazione a standard nazionali/regionali e comunali;
  - l'accessibilità a garanzia di utenze deboli con convenzionamento di: orari di apertura, regimi tariffari di norma analoghi ai servizi civici, utilizzazione/disponibilità degli spazi e adesione ad iniziative per attività promosse dal Comune;
  - la relazione con il territorio, in particolare con il quartiere, anche mediante collaborazione con associazione e soggetti no-profit;
  - il bilanciamento economico fra benefici pubblici (da quantificarsi attraverso l'esplicitazione del controvalore economico o monetario delle prestazioni e dei servizi previsti) e privati garantendo che la prestazione resa sia equiparabile in termini monetari al vantaggio ottenuto dall'operatore privato. Tale bilanciamento dovrà essere dimostrato attraverso la compilazione e consegna dello schema di calcolo allegato alla DD 6532/2023;
- Previsione di interventi riqualificativi finalizzati all'**integrità materiale ed al recupero del bene** compatibilmente con le specifiche disposizioni di tutela apposte al complesso immobiliare in oggetto.
  - Salvaguardia e consolidamento dell'occupazione di parte dell'edificio da parte dell'**Associazione Centro dell'Incisione** la cui attività artistico-artigianale è stata accertata di rilevanza culturale con DCG 331/2009 che aveva riconosciuto che il Centro *"negli anni è stato promotore di attività culturali ed ha rivitalizzato la vita artistica della Zona Navigli (deliberazione Consiglio di Zona 6 n.70/2003), rappresenta con la sua storia un'esperienza importante e la sua attività riveste ancora oggi un interesse notevole per la città (Assessorato alla Cultura), la presenza ormai trentennale del Centro in una zona, come è noto, collegata ad eventi culturali ed artistici risulta essere di sicuro interesse, specialmente in relazione all'arte incisoria (Direzione Centrale Cultura)"* e sosteneva che gli artisti *"rappresentano parte del tessuto storico dei Navigli"*.

### 1.1. Documentazione progettuale minima

Gli **elaborati tecnici necessari** alla presentazione dell'offerta sono:

**A. Soluzione progettuale (massimo 50 punti)** completa di:

- a) uno schema di **inquadramento** della proposta nel contesto paesaggistico, sociale, economico e che dimostri il corretto inserimento del progetto con il paesaggio dell'ambito del Naviglio Grande e Pavese, vincolato con apposito provvedimento;
- b) uno **schema funzionale e progettuale** che rappresenti la proposta progettuale sia in relazione ai previsti interventi di recupero ed adeguamento normativo che in relazione alle funzioni proposte;
- c) Relazione **tecnico/gestionale** che descriva dettagliatamente la qualità della prestazione resa, l'accessibilità e la relazione con il territorio delle funzioni insediate nonché la quantificazione dei benefici pubblici generati dall'intervento.  
La relazione dovrà estendersi alla descrizione della struttura organizzativa e gestionale.
- d) un **cronoprogramma** degli interventi previsti;

I criteri di valutazione delle proposte di seguito indicati faranno riferimento ai contenuti progettuali dell'intervento sintetizzabili attraverso la messa in campo di una soluzione progettuale che sia in grado di:

- (massimo 23 punti) assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva e rispondere alla domanda espressa dalle funzioni insediate nel territorio o ai potenziali fabbisogni generati dalle trasformazioni in atto mediante soluzioni con elevato grado di:
  - qualità della prestazione resa, anche in relazione a standard nazionali/regionali e comunali;
  - accessibilità a garanzia di utenze deboli con convenzionamento di: orari di apertura, regimi tariffari di norma analoghi ai servizi civici, utilizzazione/disponibilità degli spazi e adesione ad iniziative per attività promosse dal Comune;
  - relazione con il territorio, in particolare con il quartiere, anche mediante collaborazione con associazione e soggetti no-profit;
  - benefici pubblici (quantificati ai sensi della DD 6532/2023);
- (massimo 23 punti) valorizzare il recupero del bene e la struttura morfo/tipologica del tessuto dei navigli mediante soluzioni in grado di:
  - Garantire la maggiore qualità nel recupero dell'immobile;
  - rivitalizzare il piano terra e lo spazio pubblico limitrofo;
  - far emergere le identità locali e facilitare l'insediamento del piccolo commercio e delle attività artigianali.
  - Potenziare e sviluppare la percorrenza pubblica di attraversamento degli spazi aperti interni al complesso quale integrazione di un sistema aggregativo degli spazi aperti caratteristico dell'edilizia storica del tessuto edificato dei Navigli;
- (massimo 4 punti) Compartecipare (compatibilmente alle esigenze di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004) agli obiettivi ed alle azioni previste dal Piano Aria Clima – Ambito 3: Milano a energia Positiva. Sarà valutata positivamente anche l'applicazione dell'analisi del ciclo di vita (Life Cycle Assessment LCA) dei CAM, di cui al DM n.256 del 23.06.2022, individuati in via sperimentale nella Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 17.05.2023.

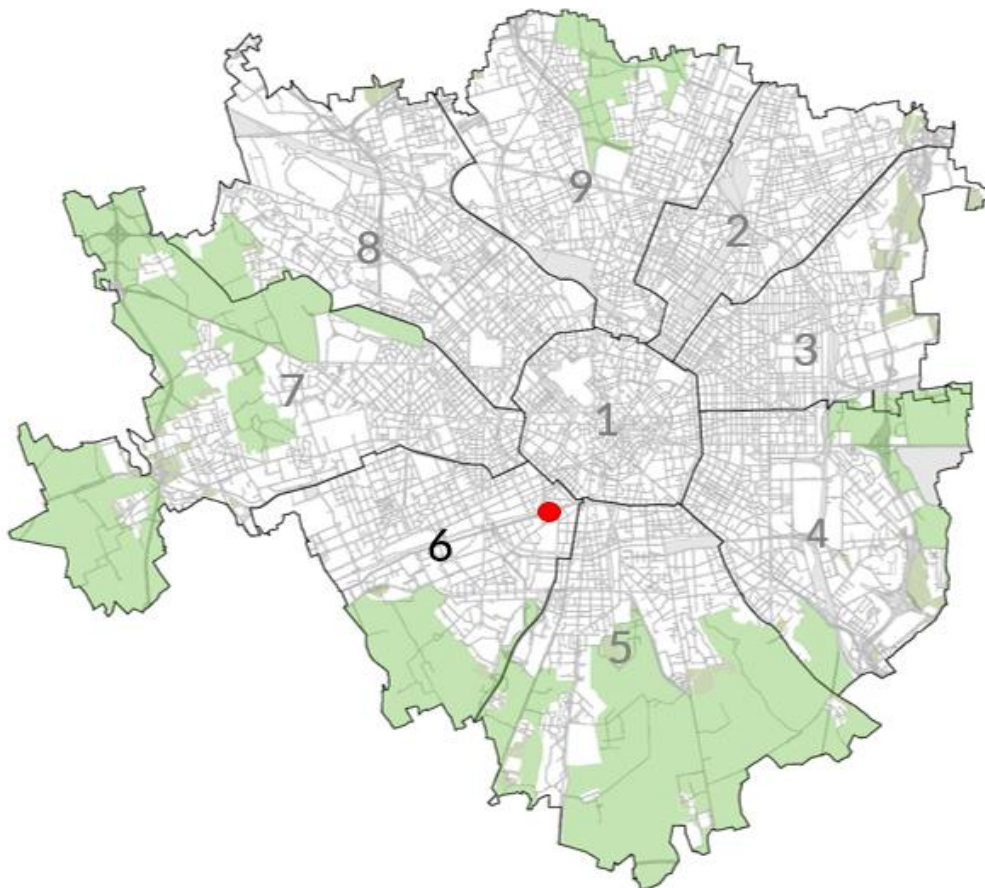
**B. Analisi economico-finanziaria (massimo 20 punti)** dimostrativa della concretezza economica della proposta avanzata e comprensiva di:

- il **Piano Economico-Finanziario** in formato excel con formule aperte e macro attivate relativo a tutti gli anni della prevista durata della concessione (inclusa la fase di eventuali lavori)
- la **Relazione Illustrativa** al PEF
- la **Relazione di asseverazione** rilasciata da un istituto di credito o da una società di servizi costituita da un istituto di credito ed iscritta nell'elenco generale degli intermediari finanziaria i sensi dell'art.106 TUB, o da una società di revisione di cui all'art.1 della L. 23.11.1939 n.1966 con esplicitati i principali parametri di analisi (VAN, TIR, WACC, Ke, DSCR)

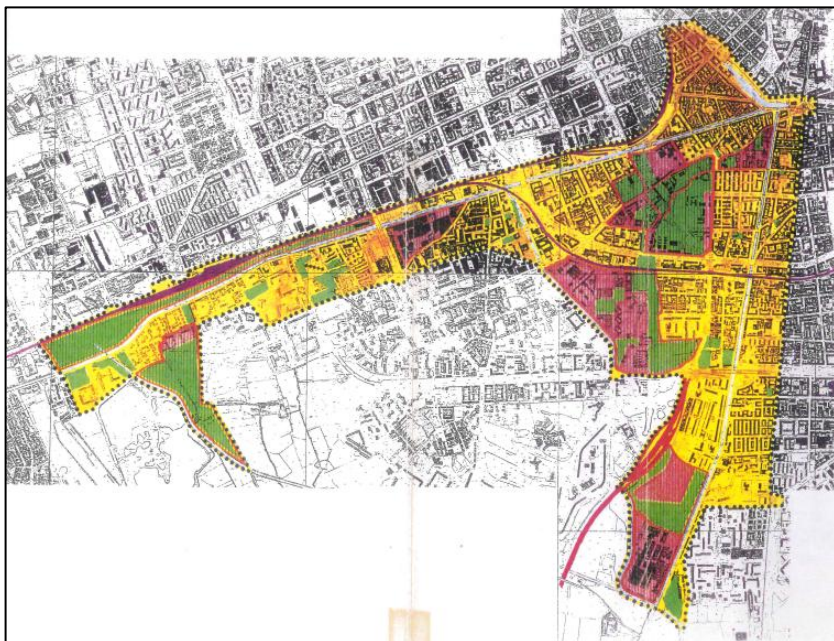
## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### 2.1. Contesto Urbano: Potenzialità

L'immobile in questione si colloca nel quadrante della città compreso tra il Naviglio Grande e Pavese connessi, verso il centro della città, dalla Darsena.



*Navigatore- Comune Di Milano- Individuazione dell'immobile*



Ambito del Naviglio Grande e Pavese soggetto a vincolo paesaggistico isolati, considerati in quanto struttura complessa delimitata dalle cortine edificate, e da un sistema di aggregazione degli spazi di percorrenza quasi o esclusivamente pedonale che attraversa cortili, piazze interne o strade. Tale struttura è stata esaminata e valutata in dettaglio in sede di apposizione del Vincolo Paesaggistico (DGR N.5/62221 del 30.12.1994 – Approvazione definitiva della proposta di vincolo e relativi criteri per l'ambito situato tra il Naviglio Grande nel comune di Milano, ai sensi dei punti 3 e 4 dell'art.1 della legge 1497/39)

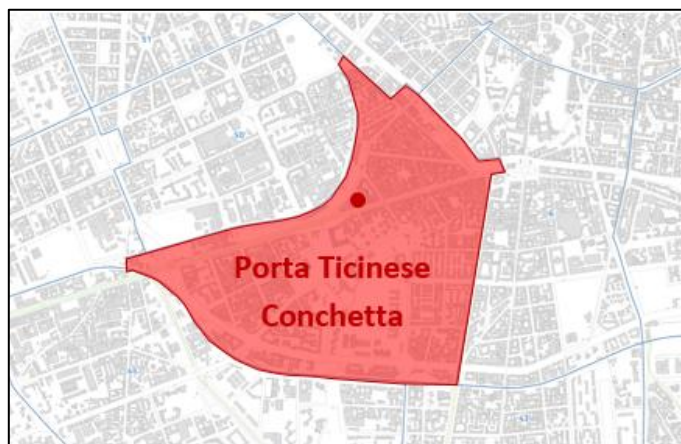
L'area è attualmente caratterizzata dalla presenza di **funzioni urbane "creative"** favorita da un progressivo processo di valorizzazione di importanti complessi industriali dismessi. Questa caratteristica funzionale dell'intero ambito ed un progressivo miglioramento della qualità urbana che ha il suo apice nella riqualificazione della Darsena e dello spazio pubblico circostante, ha dato impulso ad una progressiva riscoperta dell'area dei Navigli anche dal punto di vista commerciale ed immobiliare conferendo una nuova immagine a tutto l'ambito.



Planimetria DUC Navigli,  
pagina web comune di Milano

Nella seconda metà degli anni 2000 l'intera "Zona Navigli" è stata individuata dal Comune di Milano a seguito di una compiuta ricognizione e descrizione geografica del sistema dell'offerta commerciale milanese ed alla rilevazione dei bisogni di sostegno e valorizzazione delle attività commerciali connesse alla sostenibilità sociale, economica, territoriale ed ambientale, come **Distretto Urbano del Commercio** (DGC 17/2009). Tali zone sono entità territoriali che *"definiscono ambiti ed iniziative nelle quali i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio un fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio per accrescere l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali"* (art. 5 della Legge Regionale - Lombardia n. 6/2010).

Entrando più nello specifico l'immobile ricade nel Nucleo di Identità Locale "**Porta Ticinese – Conchetta**".



La **dotazione dei servizi esistenti** all'interno dell'intero Nucleo di Identità locale vede una componente maggioritaria di servizi per l'Istruzione, la Salute e la Cultura (rif. NIL.44 PDS).

Dal punto di vista **socio-demografico** l'ambito (1,5 km<sup>2</sup>) ha una densità abitativa di 11.353 ab/km<sup>2</sup> ed i documenti del Piano di Governo del Territorio prevedono, al 2030, un aumento di residenti nella fascia di età adulta (19-64) ed una diminuzione di quelli nella fascia di età giovane (0-18) ed anziana (oltre 65).

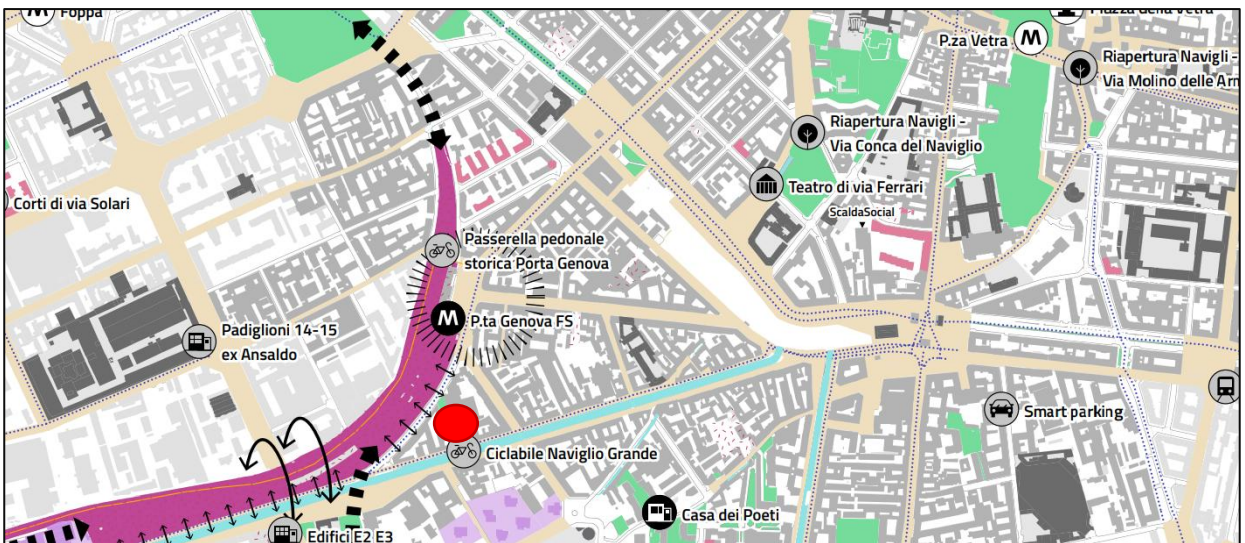
In relazione al sistema **del verde** l'area è caratterizzata dalla presenza di due grandi parchi: parco Segantini e Parco Baden Powell. Il sistema di spazi a percorrenza quasi esclusivamente pedonali tipico del tessuto storico dell'ambito del Naviglio si ritrova nelle grandi aree pedonali (Alzaia Naviglio Grande, via Casale, Via Corsico, Vicolo dei lavandai, via Gola, via Magolfa, via Autari, Alzaia del Naviglio Pavese, P.za XXIV maggio e sistema della Darsena) oltre che nel sistema di verde interstiziale dell'area ricompresa tra le vie Argelati, Magolfa, Gola e il Naviglio Pavese. A conferma della **vocazione pedonale** dell'ambito l'Amministrazione ha istituito anche un'estesa Zona a Traffico Limitato.

L'immobile è localizzato sull'Alzaia del Naviglio al civico 66 ed è **accessibile** direttamente dall'Alzaia del Naviglio Grande. L'area dista circa 2,5 km dal centro della città e circa 300 m dalla stazione ferroviaria di Porta Genova dove è localizzata anche la fermata della metropolitana Linea M2 (Gessate/Cologno - P.za Abbiategrasso/Assago). È inoltre raggiungibile con diverse linee urbane di trasporto pubblico di superficie: tram (2,9,10) bus (47,74,325).



Contestualizzazione del complesso immobiliare

## 2.2. Contesto Urbano: Progettualità



Estratto dell'Atlante (documento di Piano, PGT MILANO 2030)

Per quanto riguarda le strategie previste per l'area dal Documento di Piano e riassunte nell'Atlante ad esso allegato si evidenzia la riqualificazione compresa nell'accordo di Programma: Scali ferroviari. Che prevede, all'interno dell'Allegato J "Schede di indirizzo per l'assetto del territorio" come strategia generale:

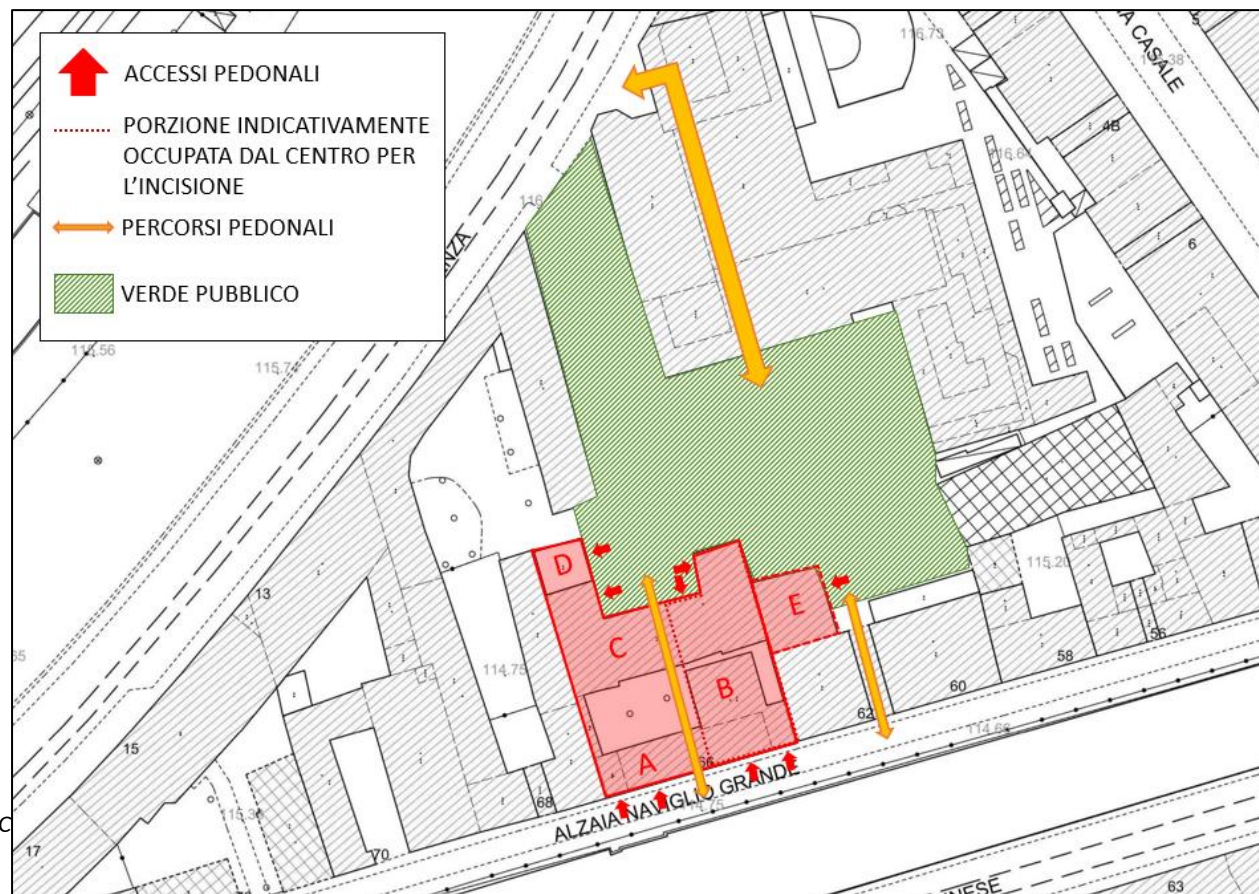


### 3. QUADRO CONOSCITIVO

#### 3.1. Descrizione

L'immobile oggetto del presente documento è un complesso edilizio localizzato **sull' Alzaia Naviglio Grande n. 66 (Municipio n. 6)**, dal punto di vista inventariale è catalogato al n. 953 ed è formato dai seguenti corpi di fabbrica:

- Il Fabbricato principale – denominato **“Palazzo Galloni”** al civico 66 dell'Alzaia Naviglio Grande, che si compone di tre corpi di fabbrica in adiacenza, (un edificio principale di origine seicentesca di 4 piani fuori terra (Corpo C), un edificio ottocentesco parallelo all'alzaia di 2 piani fuori terra che definisce la corte interna (Corpo A), ed un corpo di due piani della medesima epoca che chiude la corte interna a est (Corpo B);
- Un piccolo **fabbricato monopiano** (corpo D) annesso all'edificio Galloni.
- Il fabbricato denominato **“Sala Rotonda”** o **“Ghiacciaia”** (corpo E) costituita da piano terra e interrato confinante con il Palazzo Galloni, ma di fatto risultante annesso all'edificio privato di via Alzaia Naviglio Grande 62. L'accesso avviene direttamente dal giardino pubblico.



Contestualizzazione del complesso immobiliare

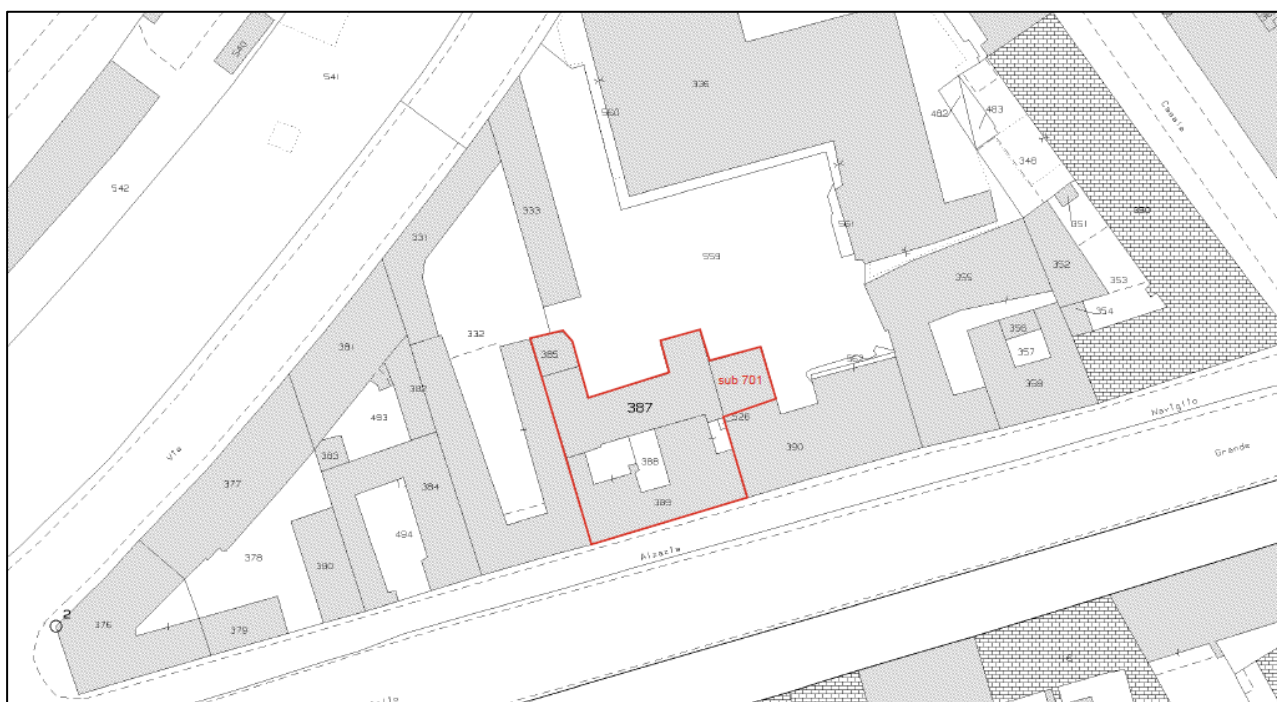
Tutto il complesso immobiliare si affaccia sul **giardino pubblico** identificato al fg. 472 mapp. 599.

L'area su cui insiste il complesso ha una superficie catastale di 781 m<sup>2</sup> e la costruzione ha un ingombro lordo reale complessivamente pari a circa 1974 m<sup>2</sup>. Tale superficie dovrà essere verificata sulla base di un rilievo

dettagliato e ricalcolata ai fini urbanistico-edilizi ai sensi delle NA del PDR del PGT ed ai fini commerciali ai sensi del DPR 138/98 e s.m.i.

L'**accesso pedonale** principale dell'immobile avviene dall'Alzaia del Naviglio Grande. All'immobile è inoltre possibile accedere da via Valenza attraversando il sistema di portici e gallerie dell'edificio di via Valenza 5 ed il giardino pubblico. All'edificio Sala Rotonda "ex ghiacciaia" si accede direttamente dal giardino pubblico retrostante.

### 3.2. Identificazione catastale



Estratto di mappa catastale

Il complesso immobiliare è **identificato** catastalmente al catasto fabbricati:

Foglio	Mappale	Sub.
472	385	//
	387	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15
	388	//
	389	1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,501
	526	//
	390	701

Risulta, inoltre, catastalmente **intestato**:

Foglio	Mappale/Subalterni	Intestatario:			
472	385	Denominazione:	COMUNE DI MILANO con sede in MILANO (MI) codice fiscale: 01199250158		
		Diritto:	Proprietà	Quota:	1/1
	387/sub.tutti	Denominazione:	COMUNE DI MILANO con sede in MILANO (MI) codice fiscale: 01199250158		
		Diritto:	Proprietà	Quota:	1/1
	388	Denominazione:	COMUNE DI MILANO con sede in MILANO (MI) codice fiscale: 01199250158		
		Diritto:	Proprietà	Diritto:	Proprietà
	389/sub.tutti	Denominazione:	COMUNE DI MILANO con sede in MILANO (MI) codice fiscale: 01199250158		
		Diritto:	Proprietà	Quota:	1/1
	526	Denominazione:	COMUNE DI MILANO con sede in MILANO (MI) codice fiscale: 01199250158		
		Diritto:	Proprietà	Diritto:	Proprietà
	390/sub.701	Denominazione:	COMUNE DI MILANO con sede in MILANO (MI) codice fiscale: 01199250158		
		Diritto:	Proprietà	Quota:	1/1

### 3.3. Cenni Storici



1722 – catasto teresiano – corpi santi di porta ticinese

approdo privato, presenta un impianto a “C” ad ali simmetriche è completato da un giardino interno, oltre che da un orto e terreni pertinenziali estesi verso Nord e Ovest.

Durante il 1800 l'edificazione dei Corpi Santi al di fuori della cerchia dei Navigli era ancora limitata ad uno sviluppo lineare lungo l'asta del Naviglio Grande. Durante questo periodo il fabbricato della villa viene inglobato in un'edificazione di tipo popolare a completamento della cortina sull'Alzaia e viene ampliata l'ala nord-ovest. Alla stessa epoca risale la costruzione della ghiacciaia, estesa verso est, nell'ala opposta del palazzo. L'orto e le adiacenze sono edificate mentre permane ancora il terreno agricolo retrostante. In tale fase storica la proprietà risulta dei Padri Barnabiti di Sant'Alessandro sino alla metà dell'ottocento momento in cui il complesso passa ad un proprietario privato. Il palazzo subisce inoltre una notevole ristrutturazione comprendente la realizzazione di un piano intermedio entro il livello nobile, l'inserimento di nuove scale e ballatoi, l'accorpamento di diverso locali e le conseguenti modifiche dei prospetti. (rif. Decreto di vincolo).



1865 – catasto Lombardo-Veneto – corpi santi di Porta Ticinese

Si sottolinea che le planimetrie catastali di primo impianto risalgono al 1940. Dalle verifiche effettuate agli archivi comunali in relazione agli atti di fabbrica/pratiche di modificazione dell'immobile è stata reperita l'**Autorizzazione Edilizia 156/1981 PG 160704/26968/1980** per modifiche interne di un appartamento al primo piano il cui relativo fascicolo non è però reperibile presso gli archivi comunali.

Nel 1987 l'immobile è pervenuto in proprietà al Comune di Milano mediante **“Convenzione con la cooperativa edilizia centro storico soc. coop a r.l. per l'attuazione del Piano di recupero relativo alle aree e agli edifici compresi tra le vie Valenza, casale ed Alzaia Naviglio Grande facenti parte della Zona di Recupero n.5.6 (Zona Omogenea B2 5.6)”** n.18249 rep/2673 racc registrato a Milano il 17/06/1987. Tale convenzione prevedeva, in attuazione delle previsioni di un precedente Piano di Recupero, l'inserimento su un grande ambito compreso tra le vie Valenza, Casale e l'alzaia del Naviglio Grande (in colore nello stralcio sotto riportato) di un mix funzionale con prevalente funzione residenziale e funzioni commerciali, produttive,

terziarie (area rosa) e di servizi di interesse pubblico (area terra di siena e tratteggio rosso), mediante nuova costruzione e recupero degli edifici esistenti.



Estratto della convenzione



Foto aerea

La convenzione prevedeva inoltre la cessione di aree da adibire a verde pubblico (area verde) quale standard previsto dal Piano di recupero oltre che la **cessione degli immobili** corrispondenti al civico numero 66 dell'Alzaia del Naviglio Grande con relativa area cortilizia e la sala rotonda annessa all'edificio corrispondente al civico n.62 dell'Alzaia Naviglio Grande per l'attuazione di servizi di interesse pubblico. Con il medesimo atto è stata prevista la servitù di passo pedonale pubblico, a titolo gratuito, a favore del comune di Milano sulle superfici porticate e su quelle per l'accesso agli stessi portici al fine di consentire il collegamento tra le aree a verde pubblico e le vie Valenza e Alzaia Naviglio Grande. Per la sala rotonda la convenzione prevedeva, inoltre, che venissero realizzate **opere di risanamento** concluse in data 4.11.1993 con collaudo favorevole del 25.07.1996.

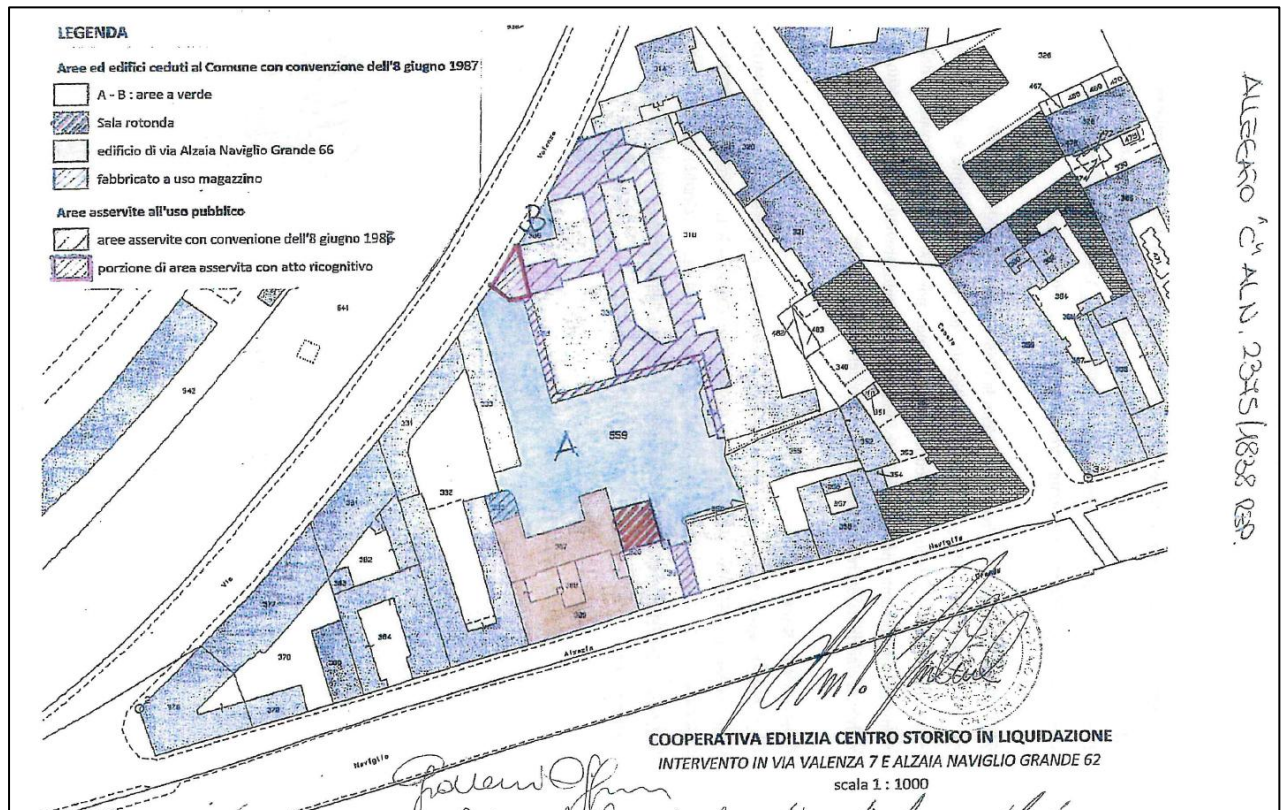
Nel 2003, attestata la liberazione di Palazzo Galloni dai nuclei famigliari presenti il complesso immobiliare è stato preso in consegna dall'Amministrazione. Unica eccezione alla liberazione dell'immobile era la presenza di un gruppo di artigiani\artisti (noti come Centro dell'Incisione) da tempo occupanti. La loro attività è risultata di rilevanza culturale (DGC 331/2009 - Linee di Indirizzo per la gestione dell'immobile di proprietà comunale sito in Alzaia Naviglio Grande, 66) ed è pertanto stata autorizzata la permanenza nell'immobile dell'**Associazione Centro dell'Incisione**.

Successivamente con DCC 16/2011 è stato approvato il **Protocollo di Intesa per la concessione in uso gratuito** al Politecnico di Milano, alla Libera Università di Lingua e Comunicazioni IULM ed all'Università Cattolica del Sacro Cuore di immobili di proprietà comunale, da riconvertire in residenze universitarie, ai fini, della partecipazione al nuovo programma di cofinanziamento statale ai sensi della L.338/2000. Con tale atto il Comune di Milano assumeva l'impegno di concedere in uso gratuito all'Università Cattolica il complesso immobiliare di Alzaia Naviglio Grande 66 per la realizzazione di residenze per studenti e con il vincolo del mantenimento della presenza in loco dell'Associazione Centro dell'incisione. Dopo aver avviato la fase progettuale nel 2015 L'Università Cattolica riconsegna l'immobile rinunciando all'attuazione dell'intervento.

Nel 2017, a seguito dell'istanza 312539/2010 con cui il Comune di Milano ha richiesto la Verifica dell'Interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 42/2004 il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e

del Turismo decreta l'interesse storico artistico ai sensi dell'art.10.1 del D.Lgs 42/2004 dell'immobile e come tale lo sottopone a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali.

Infine il 24.07.2018 viene stipulato l'"atto ricognitivo e di identificazione catastale del piano di recupero relativo alle aree e agli edifici compresi tra le vie Valenza, Casale ed Alzaia Naviglio Grande facenti parte della Zona di Recupero n.5.6 (Zona Omogenea B2 5.6) disciplinato dalla convenzione urbanistica stipulata in data 08.06.1987 tra il Comune di Milano e la Cooperativa edilizia centro storico Soc. Coop A.R.L." (n.2375 Rep./1838 Racc.) che alla lettera k delle premesse stabilisce che "relativamente alla particella 385 del foglio472 della superficie



catastale di mq.157 [...] le Parti hanno convenuto il mantenimento, sul medesimo, del fabbricato ad uso magazzino e non la demolizione dello stesso e l'annessione dell'area di sedime a giardino come previsto dalla convenzione originaria".

### 3.4. Stato di Fatto

L'edificio è attualmente caratterizzato da una "evidente ed estesa situazione di grave deterioramento di tutte le strutture con crolli parziali" e per tale ragione non è possibile accedere all'intero edificio in sicurezza come indicato nella diffida del 23.11.2023 PG 601243/2023 e successivi atti integrativi del 12.02.2024 Prot. 12/02/2024.0080039.U. e come testimoniato dal rilievo fotografico effettuato il 09.01.2024.



Evidente, in copertura, l'intervento di "messa in sicurezza" effettuato dall'Amministrazione per evitare i rischi imminenti. Si evidenzia inoltre che, a seguito di indagini effettuate dall'Ufficio Coordinamento Controlli Amianto è stata rilevata la presenza di amianto e fibre artificiali vetrose.



L'accesso principale al complesso avviene dall'alzaia del Naviglio Grande. Il fronte è caratterizzato da una sequenza di arcate cieche nelle quali sono state ricavate identiche sequenze di aperture. Fanno eccezione le campate alle due estremità che ospitano vani scala ed accessi ai fabbricati retrostanti. Sul Naviglio, in corrispondenza dell'edificio, è ancora visibile l'approdo.

Superato l'ingresso al complesso da un portone in legno si attraversa il fabbricato prospiciente il naviglio per mezzo di un androne caratterizzato da un solaio ligneo.



Superato l'ingresso, il passaggio prosegue in prima parte scoperto. Lo spazio forma parte di un sistema di cortili caratterizzante il tessuto storico dei Navigli, sul quale si affacciano gli ingressi e le aperture del fabbricato ad est oltre che l'accesso ad un secondo cortile prospiciente l'antica villa nobiliare. Il cortile interno, attualmente coperto dalla vegetazione versa in stato di degrado ed abbandono.

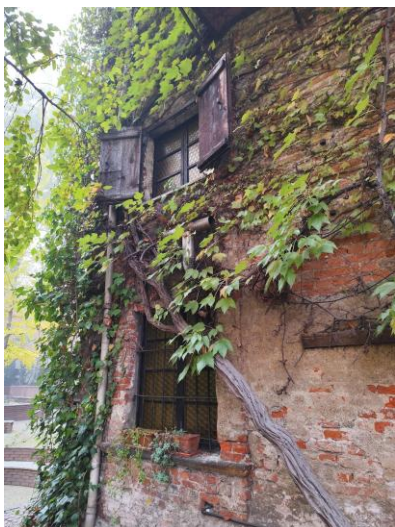
Una volta superato il primo passaggio si attraversa un secondo portico con caratteristiche simili al primo ma con doppia altezza.



Superato il passaggio si accede al giardino pubblico con accesso da via Valenza e dal sistema di portici asserviti all'uso pubblico che attraversa l'edificio di via Valenza 5.



Il fronte dell'edificio verso il giardino pubblico si presenta coperto dalla vegetazione ma possono vedersi i dettagli delle vetrate a rullo giallo e gli infissi e scuri in legno.



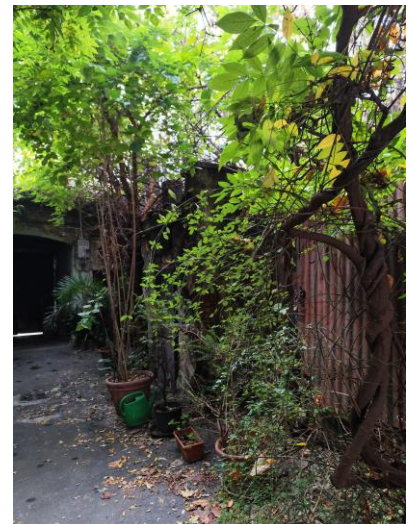
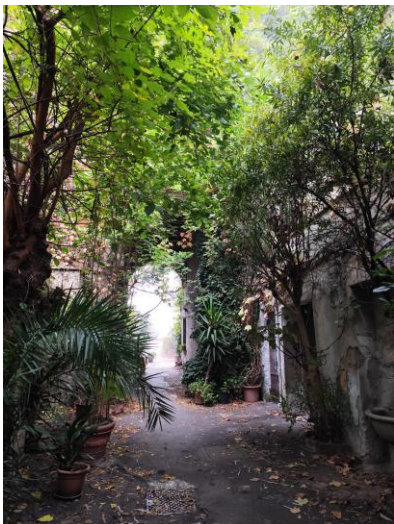
Per quanto riguarda la descrizione degli edifici in cui non è stato possibile accedere si rimanda alla descrizione riportata nella relazione del decreto di vincolo: *“L’edificio si compone della villa primigenia elevata su muraure portanti in mattoni per quattro piani fuori terra (due per l’estremità dell’ala Nord-Ovest e per la ghiacciaia) e dotati di orizzontamenti e strutture di copertura lignei nonché del fabbricato prospiciente il naviglio, dalle analoghe modalità costruttive, elevato su due livelli su impianto a “L”. Un basso corpo di fabbrica a Ovest completa l’assetto del bene. Gli originari caratteri distributivi del palazzo, suddiviso in due ali simmetriche dal profondo androne centrale con portale arcuato, son ancora perfettamente leggibili al piano terra ed al piano primo. Lo scalone nobile è collocato nell’angolo sud-est, grandi ambienti a doppia altezza rivelano solai a struttura lignea (parte dei quali decorati), alcuni conservano altresì lacerti di decorazioni parietali. I due piani superiori, esito di rimaneggiamenti ottocenteschi, sono invece frazionati in varie unità abitative. I fronti principali, originariamente decorati da cornici ad intonaco, mostrano ordini di finestrate realizzate nel secondo Ottocento. Il lato sud presenta un lungo ballatoio in corrispondenza del terzo livello, quello nord diversi balconi isolati.”*

Per quanto riguarda il locale sala rotonda (ex ghiacciaia) presenta un avanzato stato di degrado con fessurazioni nella copertura e nella soletta interpiano.

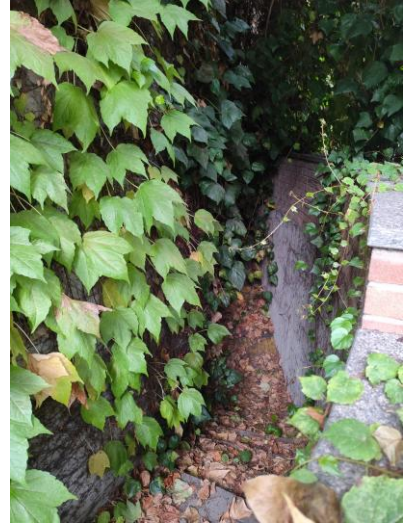


### 3.5. Rilievo Fotografico

Rilievo fotografico del 08.11.2024



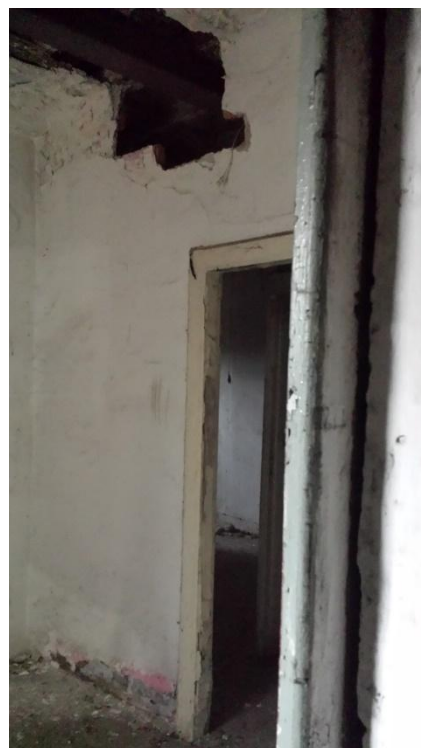
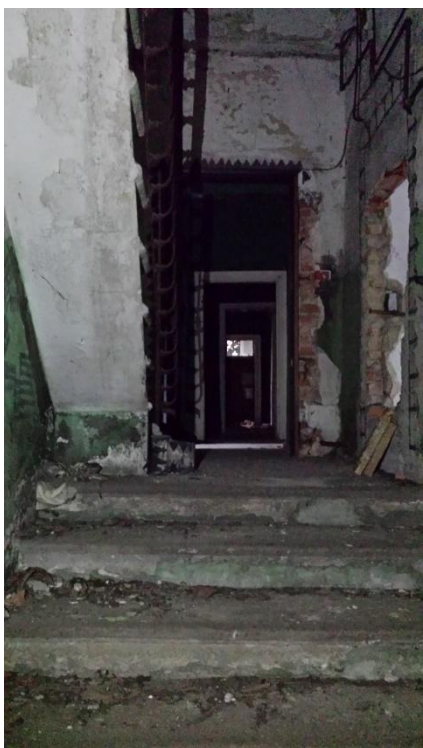
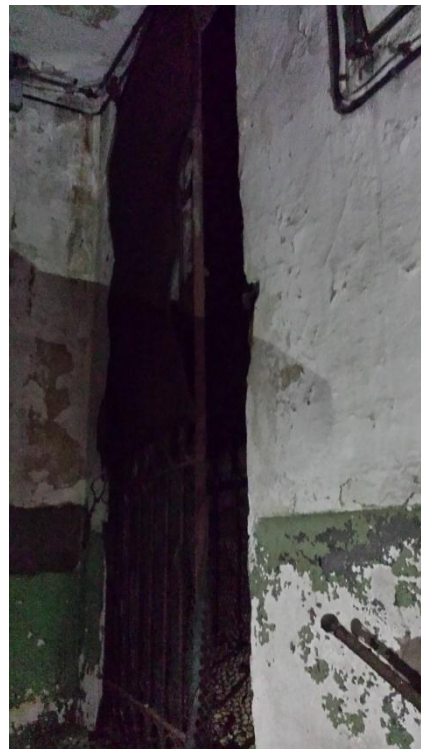






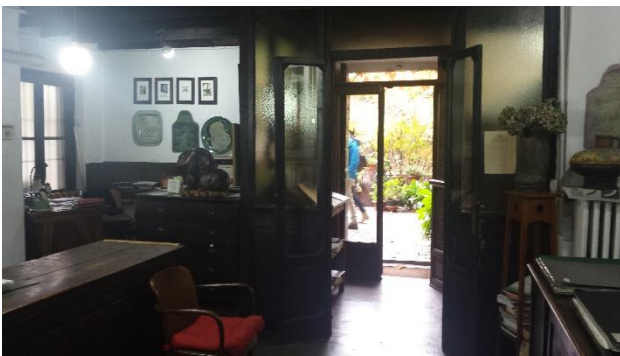
Per una migliore conoscenza dell'immobile si allegano ulteriori foto d'archivio attestanti lo stato dei luoghi prima dell'avanzamento dello stato di degrado.

Rilievo fotografico del 31.01.2018





Rilievo fotografico del 15.11.2016 - locali occupati dall'Associazione Centro dell'incisione



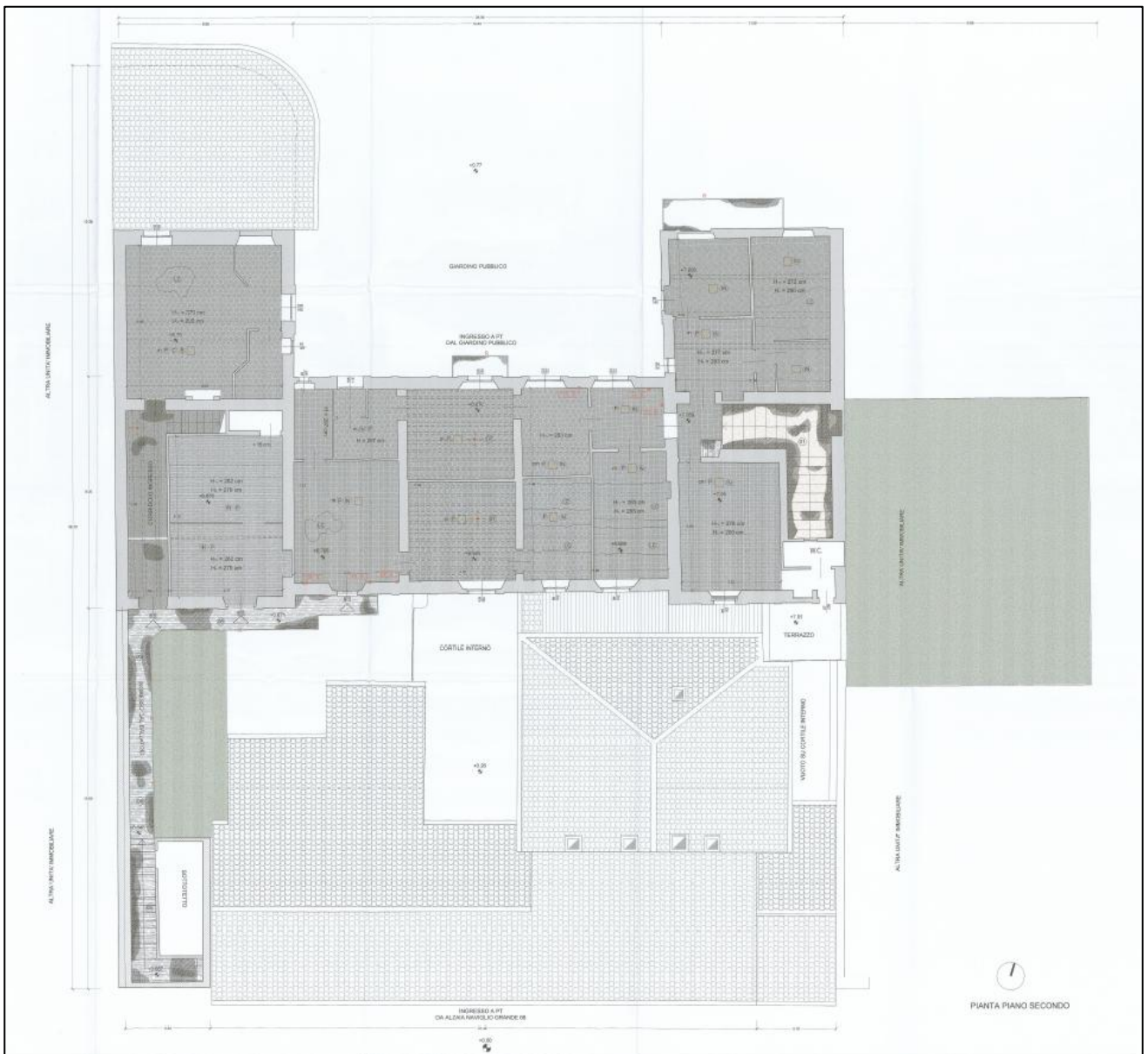
### 3.6. Planimetrie

Visto lo stato di avanzato deterioramento dell'immobile e l'impossibilità di procedere al rilievo ed alla verifica dello stato di fatto, si allegano di seguito le planimetrie di rilievo redatte nella fase di sviluppo progettuale del Protocollo di Intesa per la concessione in uso gratuito di immobili di proprietà comunale, da riconvertire in residenze universitarie agli atti PG 536014/2011.

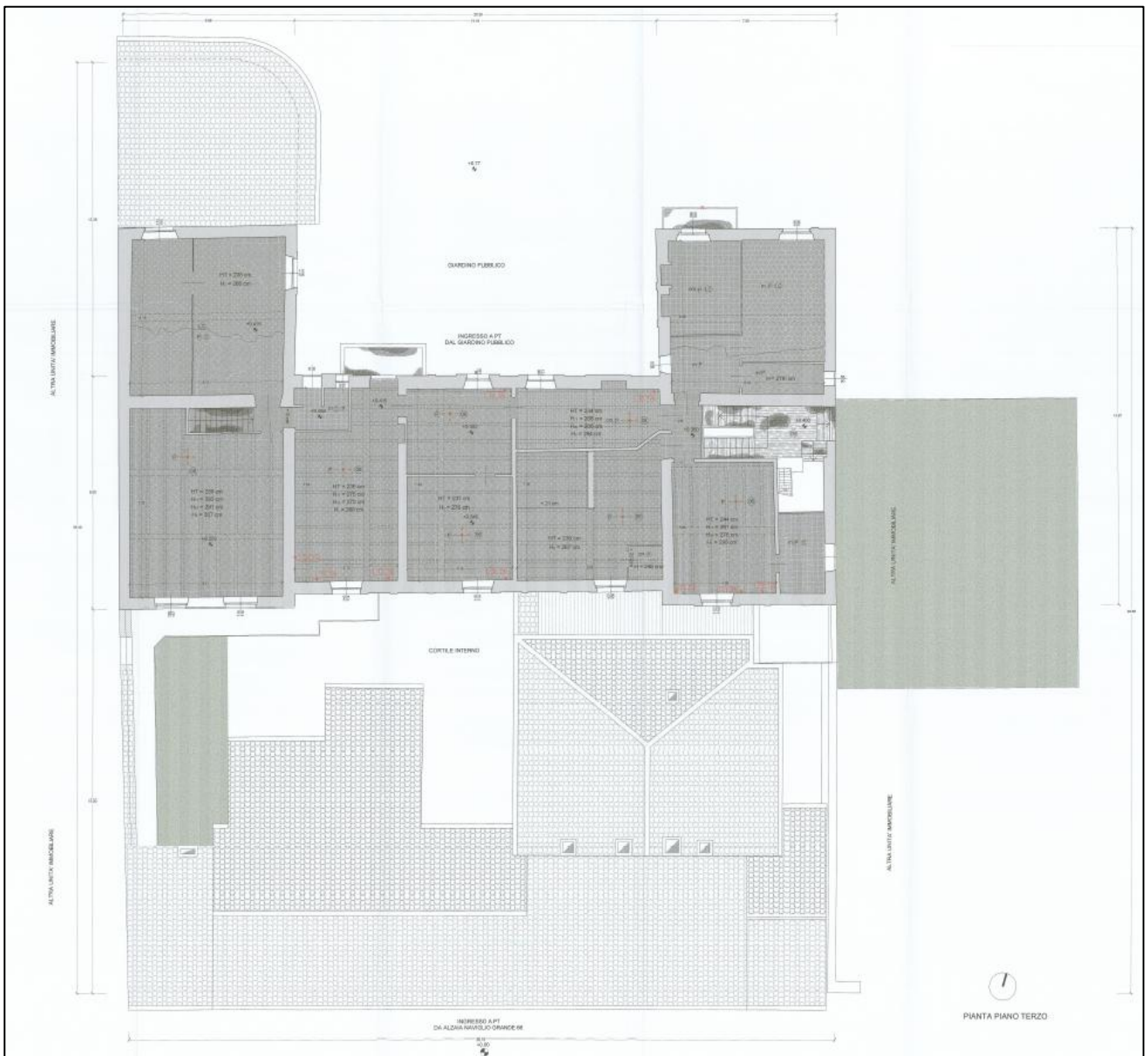


*Pianta Piano Terra*

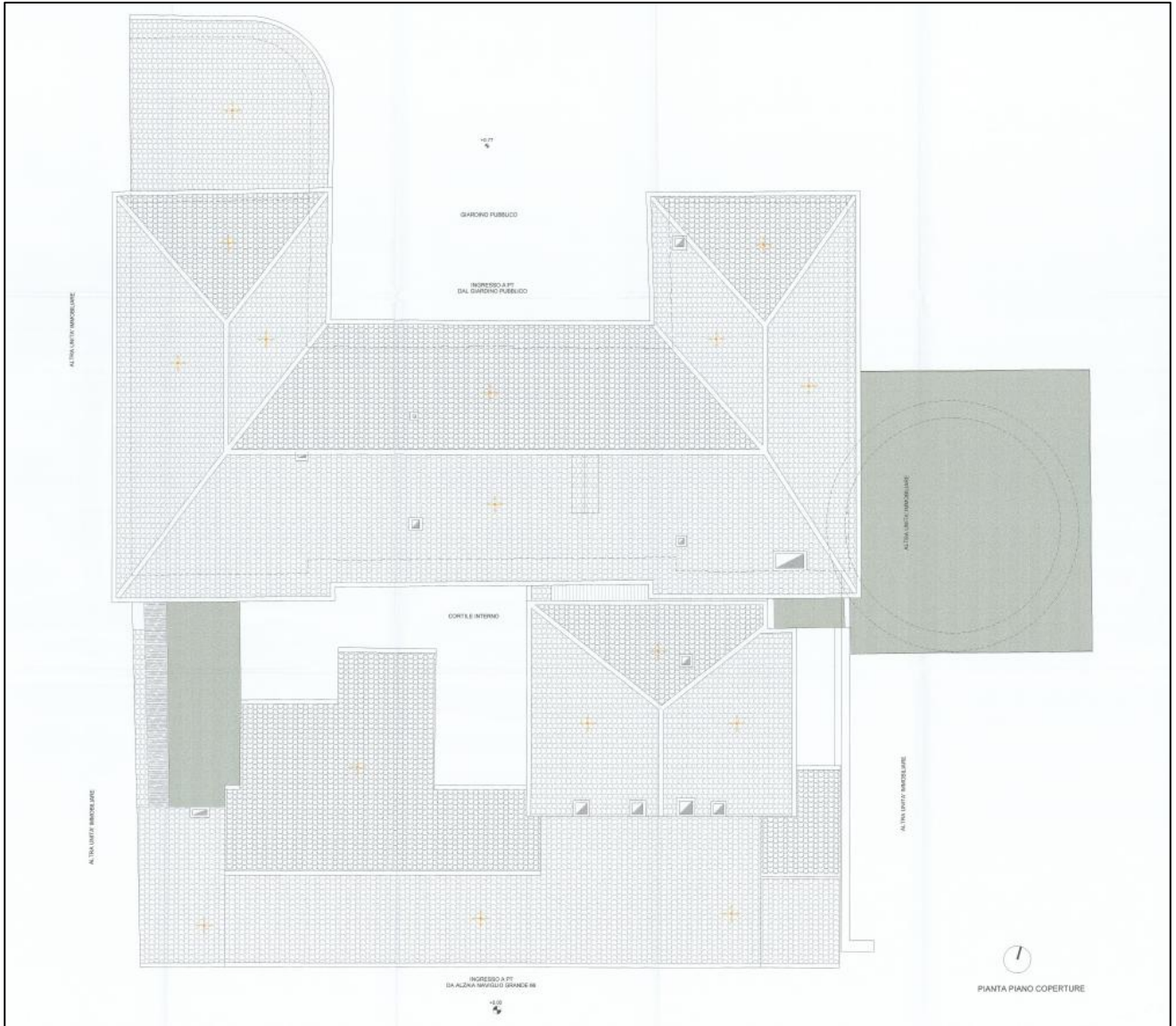




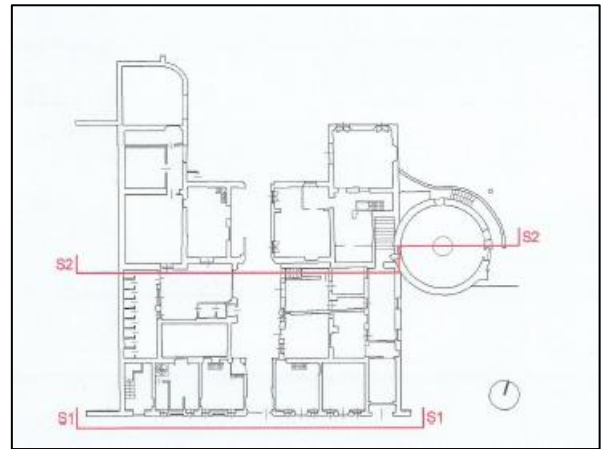
Pianta Piano Secondo

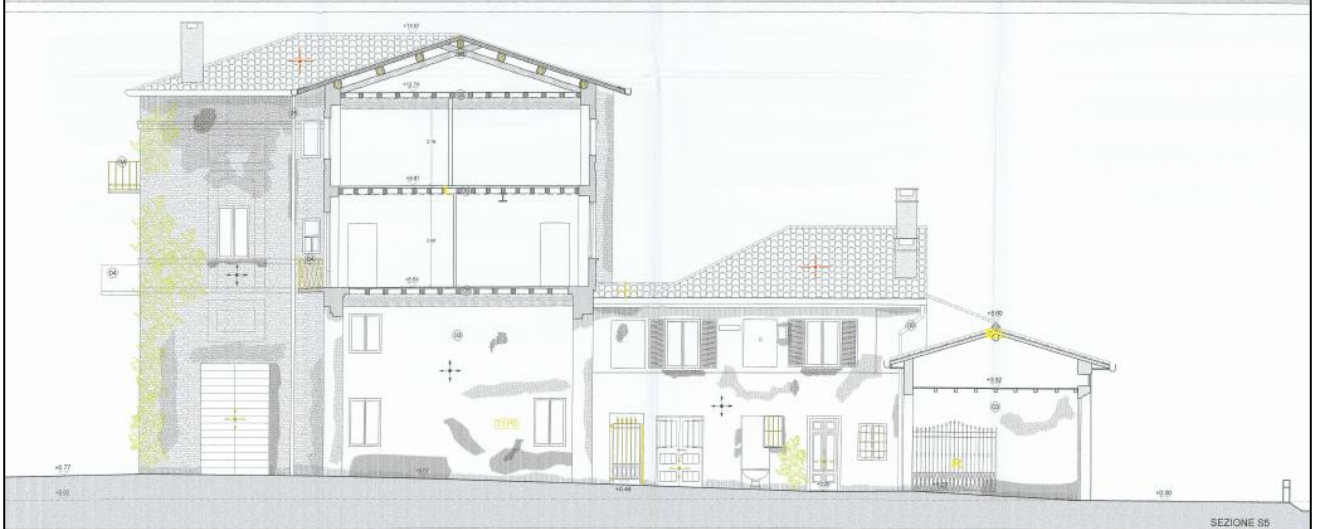
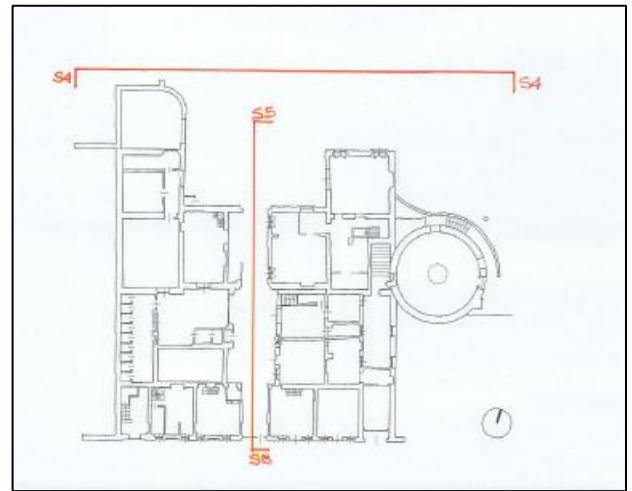


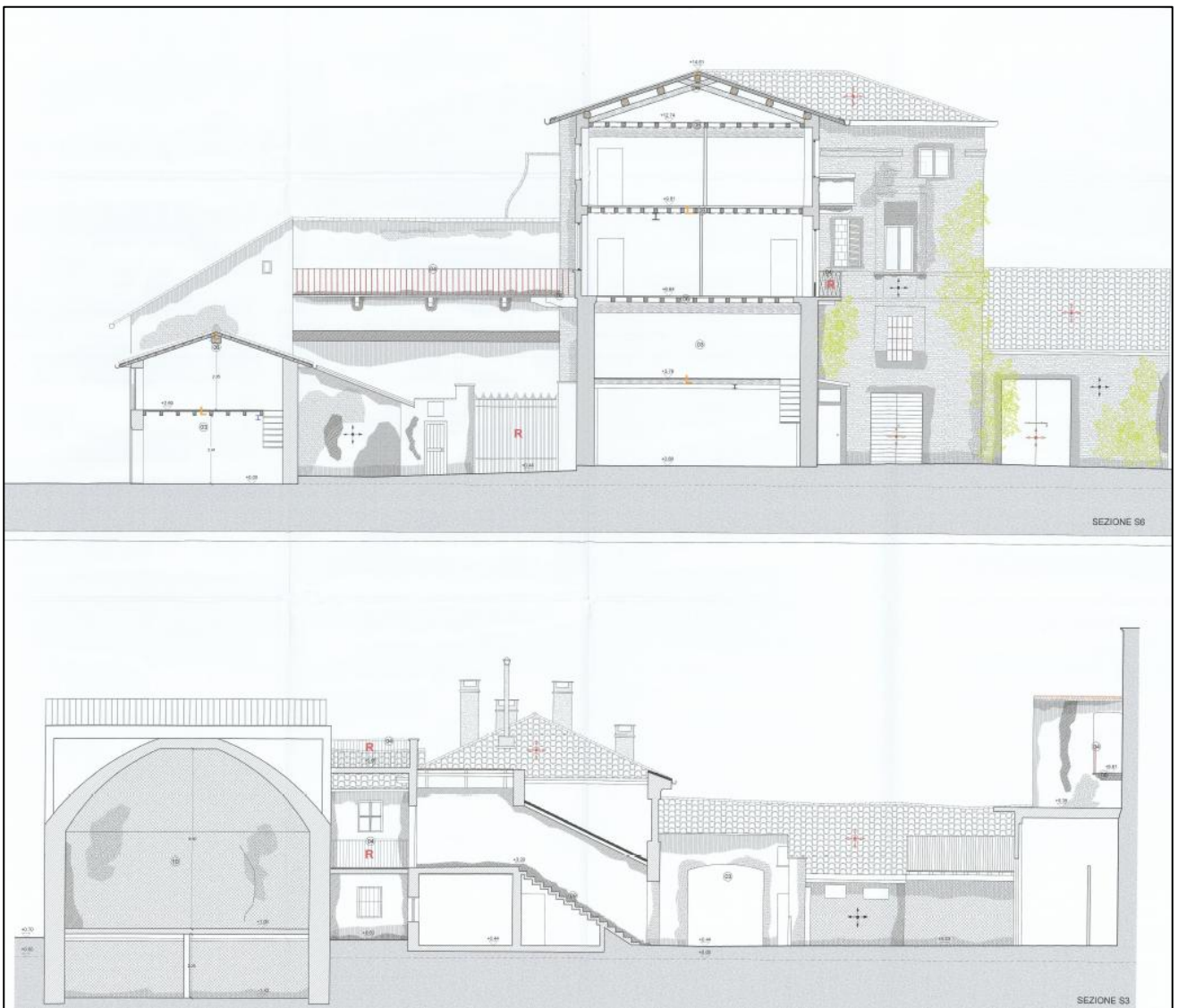
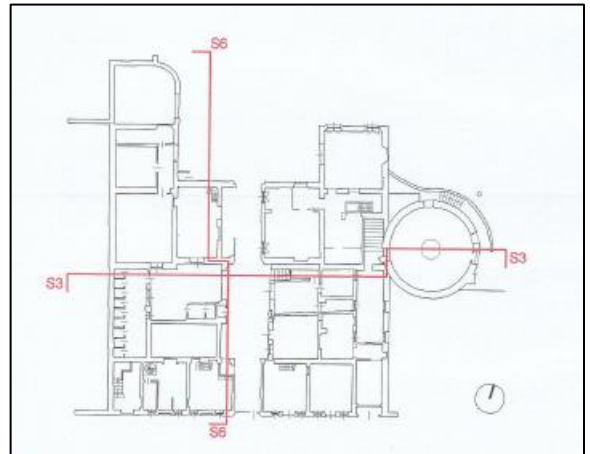
Pianta Piano Terzo



*Pianta Piano Copertura*







### 3.7. Disciplina Urbanistica e Vincoli

Si rimanda alla normativa sovraordinata e ai contenuti del **Piano di Governo del Territorio (PGT)** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 14.10.2019, divenuta esecutiva a far tempo dal 05.02.2020 (pubblicazione sul B.U.R.L n. 6 – Serie Avvisi e Concorsi, dell'avviso di approvazione definitiva) e s.m.i. di cui si riportano i principali contenuti:

L'immobile è disciplinato dal **Piano delle Regole**, è ricompreso nel Tessuto Urbano Consolidato (**TUC**) e ricade all'interno del Nuclei di Antica Formazione (**NAF**) di cui all'art. 19 delle NA del PDR (si rimanda alle tav.R.03 e R.04, nonché agli specifici provvedimenti di vincolo, per la specifica **disciplina degli interventi ammissibili**). L'immobile ricade inoltre negli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico (tav. R.02) ed all'interno del suolo urbanizzato (tav. R.10). Si sottolinea che l'alzaia del Naviglio Grande è identificata come "**Spazio a vocazione pedonale**"

A completamento del quadro della disciplina urbanistica vigente si richiamano i contenuti del parere della Direzione Rigenerazione Urbana del 19.06.2025. In tale parere si chiarisce che, a fronte della specifica destinazione esplicitata dalla convenzione del 08.06.1987 con cui l'Amministrazione acquisiva l'immobile "*senza corrispettivo in denaro per standard minimo aggiuntivo previsto dal Piano di Inquadramento Operativo e dal Piano di Recupero, nonché per l'attuazione di servizi di interesse pubblico*" la riqualificazione dell'immobile è ammissibile a condizione che le "*funzioni [...omissis...] siano ascrivibili a quelle di un **servizio di interesse pubblico e generale***"

Nella tavola R.01 "**Fattibilità geologica e idraulica**", è compreso negli ambiti di fattibilità geologica e idraulica e ricade nella classe II di fattibilità geologica – Fattibilità con modeste limitazioni, di cui all'art. 44 delle N.d.A. del P.d.R.

Dal punto di vista dei **Vincoli di tutela e salvaguardia** (tav R.06) l'immobile risulta vincolato come:

- **Bene Culturale** (D.Lgs 42/2004 – Parte II – art.10.1): i mappali 385, 387/sub.tutti, 388, 389/sub.tutti, 526 sono sottoposti a tutela diretta con provvedimento del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, Segretariato Regionale per la Lombardia del 13.03.2017 (MIBACT-SRL-LOM TUTBAP 0001511 13/03/2017 CI.34.07.01/6).
- **Bene Paesaggistico** (D.Lgs 42/2004 – Parte III – art.136 lett. c-d) ricompreso in complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale tutelato ai sensi della L.1497/1939 con DGR 5/62221 del 30.12.1994 "Approvazione definitiva della proposta di vincolo e relativi criteri per l'ambito situato tra il Naviglio Grande e Pavese nel comune di Milano ai sensi dei punti 3 e 4 dell'art.1 della legge 1497/39" cui si rimanda per il dettaglio della classificazione dell'immobile e delle categorie di intervento ammissibili sul fabbricato
- Ricompreso dal **Piano Territoriale Metropolitano** all'interno della Fascia di 10 metri lungo le rive dei Navigli Storici: Naviglio Grande, nell'ambito del sistema dell'idrografia artificiale e manufatti idraulici (art. 53 NA PTM) nonché all'interno degli ambiti di rilevanza paesistica (art. 52 NA PTM). Si segnala che l'Alzaia del Naviglio Grande ricade all'interno del sistema della viabilità storica-paesaggistica (art.59 NA PTM) in quanto individuata come Strada Panoramica e percorso di interesse storico-paesaggistico.

Nella tavola (R.08) "**Ostacoli e Pericoli per la navigazione aerea**", l'immobile è ricompreso tra le aree sottoposte a vincoli aeroportuali di cui al Titolo IV – Capo IV ed all'allegato 4 delle predette N.d.A. del P.d.R., in ambiti interessati da delimitazione ostacoli aeroporto di Milano Linate (art. 41.2 delle N.d.A. del P.d.R.) – quote altimetriche – Superficie Orizzontale Esterna (SOE) (art. 41.2 delle N.d.A. del P.d.R), nonché da pericoli per la navigazione aerea aeroporto di Milano Linate (art. 41.3 delle N.d.A. del P.d.R.), oggetto di limitazioni di

alcune attività e/o costruzioni riguardanti: discariche (art. 41.3.a); altre fonti attrattive di fauna selvatica (art. 41.3.b); impianti eolici - incompatibilità assoluta (art. 41.3.h);

Nella tavola R.09 "**Reticolo Idrografico**", l'immobile è parzialmente ricompreso nella fascia di rispetto di corsi d'acqua esistenti (Naviglio Grande) disciplinate dagli artt.49-50 delle NA del PDR.

Nella tavola (All.01) "**Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi**", nei componenti del paesaggio (art. 34.1 delle N.d.A. del P.d.R.) tra Ambiti di prevalenza del paesaggio urbano, in ambiti nei quali è attribuita quale giudizio sintetico prevalente (art. 34.2 delle N.d.A. del P.d.R.), la classe 5 di sensibilità paesaggistica molto alta.

Si evidenzia che il Naviglio Grande è individuato come **infrastruttura blu** (art.10.4.a NA del PDS) dal Piano dei Servizi nella tavola S03 "Infrastrutture verdi e blu e rete ecologica comunale".

