

## DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

**VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA, CON LA PROCEDURA DELL'INCANTO, DI DUE COMPARTI URBANI DI PROPRIETA' COMUNALE, UBICATI IN VIA CENISIO, MESSINA, LARGO DE BENEDETTI N.1, MILANO.**

FAQ 21.9.2022

### [Ticket CAS 03785148 del 25.8.2022](#)

#### 1. Domande

Con riferimento al bando in oggetto (Data Emissione: 25/07/2022-Data Scadenza: 29/09/2022 12:00:00) si domanda un chiarimento su quanto segue:

- 1) il Piano delle Alienazioni ha comportato modifica alla disciplina di PGT?
- 2) è stata approvata la delibera di Giunta di cui all'art. 53.5 PdR?
- 3) è già avvenuto il trasferimento di diritto edificatori comunali fino al raggiungimento dell'indice 1,0?
- 4) in caso negativo, quanta è la SL esistente nelle aree oggetto di vendita? Possono essere messe a disposizione le piante degli edifici esistenti?

#### Risposte

Il Piano delle Alienazioni (Delib. CC n. 30/2022) ha previsto l'alienazione dei comparti oggetto della presente procedura nell'elenco denominato "Operazioni di valorizzazione mediante asta pubblica (con e senza incanto) per funzioni urbane".

Si veda risposta alla FAQ pubblicata in data 02.09.2022.

Si veda risposta alla FAQ pubblicata in data 02.09.2022.

### [Ticket CAS 03787980 del 26.8.2022](#)

#### 2. Domande

Nel bando pubblicato dal Settore Demanio in data 25 luglio 2022 si afferma, per l'area di Largo De Benedetti 1, che "l'area è adiacente all'Ambito PIR Isola De Castillia". Nel PGT vigente, alla tavola R02 l'area invece sembra compresa all'interno del PIR Isola De Castillia (vedi stralcio allegato).

Si chiede pertanto di precisare:

- a) se sia esatto quanto affermato nel bando o se quanto riportato nel PGT, se cioè l'area di interna o esterna al perimetro del PIR

## DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

b) se l'area fosse interna al PIR, quale siano le relative previsioni, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 6.7.d. NA del PdR, ovvero che l'indice di edificabilità territoriale non si applica ad aree prive di capacità edificatoria a seguito di sfruttamento edificatorio avvenuto.

La scadenza di partecipazione al bando è il 29 settembre p.v., si chiede quindi cortesemente una risposta tempestiva.



### Risposte

Si conferma che l'area in oggetto è inserita entro il perimetro relativo al PIR Isola De Castilla. L'area di Largo de Benedetti verrà venduta opportunamente con i diritti edificatori pari alla somma della capacità edificatoria di 1 mq/mq relativi a via Messina 53 e della capacità edificatoria di 1 mq/mq di Largo de Benedetti, comprensiva della capacità edificatoria pari alla SL esistente legittimamente realizzata, così come disciplinato dallo strumento urbanistico attuativo.

[Ticket CAS 03797299 del 30.8.2022](#)

### 3. Domanda

Per i singoli comparti oggetto di compravendita quando si attribuiscono indici edificatori pari a 1 mq/mq si intende che generano in proprio lo 0,35 mq/mq e la quota rimanente deve essere acquisita mediante acquisizione di diritti perequati o altre forme previste dal Piano delle Regole oppure generano già l'intero indice massimo pari a 1 mq/mq?

## DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

### Risposta

Si veda risposta alla FAQ pubblicata in data 02.09.2022.

### Ticket CAS 03808867 del 6.9.2022

#### 4. Domande

L'area di via Cenisio-Messina alla tav R05 del PGT vigente (come da stralcio allegato) appare interamente interna alla fascia di rispetto cimiteriale di 200 m di cui all'art. 338 RD 1265/1934.

Si chiede cortesemente:

- 1) se sia già avvenuta la delibera CC di riduzione della fascia di rispetto a 50 m secondo quanto previsto dall'art. 24.2 RR 14 giugno 2022 n. 4 ovvero dal quarto comma del medesimo art. 338 RD 1265/1934
- 2) se l'offerta possa essere formulata condizionata all'approvazione di detta delibera prima della stipula dell'eventuale atto di compravendita.

### Risposte

Le operazioni di riduzione del limite di rispetto cimiteriale verranno poste in essere successivamente, nella fase attuativa, nel rispetto della normativa di dettaglio. Tale operazione non trova compatibilità con l'attuale procedura di alienazione.

A pag. 9 del Bando pubblico è specificato che *“Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.”*

### Ticket CAS 03817009 del 7.9.2022

#### 5. Domanda

Si prega di fornire copia della perizia o delle perizie che sono state redatte da soggetti terzi incaricati dal Comune ai fini della presente asta, volte a determinare il valore degli immobili. Se non sono state redatte da terzi, si prega di fornire la documentazione predisposta dal Comune stesso.

### Risposta

Le perizie non sono disponibili.

## DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

**Ticket CAS 03809240 del 7.9.2022**

### **Quesiti per entrambi i Lotti**

#### **6. Domande**

Qual è lo stato ambientale delle aree (fabbricati e sottosuolo)? Esiste una IAP o altre indagini che attestino l'assenza di contaminazioni? In caso affermativo, è possibile avere copia di tali indagini o, almeno, i risultati delle stesse?

Fascia di rispetto cimiteriale (interessante Lotto 1 e parte del Lotto 2): esiste già una deroga per gli edifici esistenti? Se sì, si prega di fornire copia del provvedimento.

Le aree oggetto di cessione generano un indice dello 0,35 mq/mq; confermare che il Comune di Milano cederà all'aggiudicatario anche i necessari diritti edificatori per raggiungere l'indice dell'1 mq/mq, in eccedenza rispetto all'indice massimo di PGT di cui all'art. 6 delle Nda del PdR.

I diritti edificatori necessari al raggiungimento dell'indice pari a 1 mq/mq (quindi in eccedenza rispetto all'indice massimo di PGT) saranno oggetto di vendita da parte del Comune e il relativo importo compreso nel prezzo di cessione dei Lotti 1 e 2?

Sulle aree oggetto di cessione sono presenti degli edifici: le eventuali SL esistenti e riconosciute nelle aree oggetto di cessione in sede di rilascio dei titoli edilizi come saranno computate ai fini dell'indice dell'1 mq/mq? Potranno essere recuperate in aggiunta agli indici promessi?

L'art. 7.10 delle Nda del PdR consente il trasferimento di diritti edificatori in eccedenza all'indice massimo soltanto per aree di proprietà comunale. Confermare quindi che:

- il trasferimento avverrà prima del rogito e le aree saranno cedute già dotate dei corrispondenti diritti per il raggiungimento degli indici promessi;
- l'intervento edilizio (che potrà avvenire senza limiti di tempo) potrà utilizzare detti diritti edificatori in eccedenza rispetto agli indici massimi di PGT e in sede di rilascio dei titoli edilizi non troverà applicazione l'art. 6.4 delle Nda del PdR.

Si chiede inoltre di precisare con quale procedura o con quali atti i diritti saranno trasferiti sulle aree e come avverrà la trascrizione di tale trasferimento presso i RRIL.

Specificare se la dismissione del servizio e l'aggiornamento dei piani dei servizi a carico del Comune di Milano, preveda anche la demolizione dei fabbricati

## DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

In caso di aggiudicazione, quando l'operatore potrà entrare nella disponibilità dei fabbricati, per poter adempiere alla redazione degli attestati di prestazione energetica, aggiornamenti catastali e frazionamenti catastali?

Si richiede se verrà condivisa documentazione riguardo la prevenzione incendi e se ci siano all'interno del perimetro oggetto di bando, attività soggette alla prevenzione incendi;

Con riferimento ai contratti di locazione (anche quelli scaduti), si prega di fornire il contratto o almeno: (i) scadenze di ciascun contratto, (ii) mq occupati da ciascun conduttore / occupante e rappresentazione grafica della porzione occupata, (iii) canone annuo e (iv) la destinazione d'uso di ciascuna locazione (ove possibile).

Si chiede conferma che la procedura di alienazione rientri nelle attività istituzionali svolte dal Comune in regime di "pubblica autorità", soggette a norme di diritto pubblico, e che pertanto il Comune non sia qualificabile come soggetto passivo ai fini IVA

Si chiede di fornire eventuale documentazione attestante il pagamento di imposte e tasse (es. imposte di registro) relative ad entrambi i lotti per gli anni 2022-2018, nonché eventuali atti, verbali o comunicazioni dell'Amministrazione finanziaria nel medesimo arco temporale.

### Risposte

Documentazione non disponibile.

Si veda risposta ai quesiti B.

Si veda risposta alla FAQ pubblicata in data 02.09.2022.

Si veda risposta alla FAQ pubblicata in data 02.09.2022.

Le eventuali SL esistenti saranno computate ai fini dell'indice 1 mq/mq.

Si veda risposta alla FAQ pubblicata in data 02.09.2022.

In linea generale, una valutazione puntuale circa gli interventi realizzabili/assentibili potrà essere avanzata solo nell'ambito di un procedimento edilizio che ne descriva le modalità di intervento (tipologia di opere e relativa qualifica).

L'atto di vendita notarile delle aree sarà comprensivo dei diritti edificatori necessari.

Si veda risposta alla FAQ pubblicata in data 02.09.2022. Non saranno effettuate demolizioni.

Gli atti propedeutici alla stipula dell'atto di vendita (es. aggiornamenti catastali) saranno posti in essere dal vincitore della procedura in collaborazione con il Comune di Milano che consentirà tutti gli accessi ai siti necessari.

## DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

Contratti presenti nei comparti immobiliari:

- 1) Unione Artigiani della Provincia di Milano , via Messina 51 . Contratto di locazione ex Lege 392/78, decorrenza 16.9.2009 scadenza 15.9.2021 .Canone locazione annuo Euro 9.263,88., sup. ragguagliata 286 mq . Destinazione d'uso: sede associazione
- 2) Microtax Italia srl, via Messina 53. Contratto di locazione ex Lege 392/78, decorrenza 22.1.2009 scadenza 21.1.2021, canone annuo Euro 4254,24 .Sup. ragguagliata 72,49. Destinazione d'uso : officina
- 3) Samac snc di Antonio Martella & c. ,Messina 53. Contratto di locazione ex Lege 392/78 ( 6+6) decorrenza 22.3.2019 scadenza 21.3.2031. Canone locazione annuo Euro 31.424,28, sup. ragguagliata 165 mq . Destinazione d'uso :laboratorio artigianale commerciale.
- 4) Clear Channel Jolly Pubblicità spa, via Messina 50/52, decorrenza 1.1.2016 - scadenza 31.12.2022 contratto di locazione ex Lege 392/78 (7+7) canone annuo Euro 21.000,00. Mq 390 ex Dpr 138/98 + mq 101 area dedicata . Destinazione d'uso :spazio logistico per il servizio complementare di trasporto pubblico locale BiKeMi

Si conferma che la procedura di alienazione rientra nelle attività istituzionali svolte dal Comune e nel caso specifico non è qualificabile come soggetto passivo ai fini IVA.

Documentazione non disponibile .

### Quesiti per il Lotto 1 (Cenisio 2/Messina 50)

#### 7. Domande

Nel caso di sviluppo di funzioni residenziali, sarà dovuta la quota obbligatoria di ERS di cui all'art. 9.4 delle NdA del PdR?

Si prega di fornire i dati circa la consistenza degli edifici esistenti, i loro atti di fabbrica ed eventuali titoli successivi, nonché certificati di agibilità e planimetrie catastali;  
Si prega di confermare che il Comune trasferirà diritti edificatori pari a una SL di 15.338,7 mq e che questi diritti saranno interamente utilizzabili sul Comparto Nord;

L'asservimento e la sistemazione (compresa la eventuale bonifica) del Comparto Sud avverrà a carico del Comune di Milano?

Si prega di confermare che le destinazioni insediabili sono quelle per funzioni urbane libere (manca questa precisazione per il Lotto 1 mentre è presente per il Lotto 2);

## DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

Quanto all'attuazione della trasformazione, l'area di intervento comprenderà anche l'area del Comparto Sud o potrà essere limitata al solo Comparto Nord?

È possibile ipotizzare un PDC convenzionato essendo il comparto nord del lotto 1 in un ambito minore di 20.000 mq di ST?

### Risposte

In linea generale, una valutazione puntuale circa gli interventi realizzabili/assentibili potrà essere avanzata solo nell'ambito di un procedimento edilizio che ne descriva le modalità di intervento (tipologia di opere e relativa qualifica). Verrà in ogni caso sempre applicata la disciplina del PGT vigente.

Si veda risposta alla FAQ pubblicata in data 02.09.2022.

Il comparto Sud resterà in proprietà al Comune di Milano che continuerà a disporre.

Le funzioni insediabili sono quelle indicate nel bando anche per il lotto 2 (si veda la specifica sul sito Messina 53).

La trasformazione avverrà sul solo comparto Nord, oggetto di alienazione.

In linea generale, una valutazione puntuale circa gli interventi realizzabili/assentibili potrà essere avanzata solo nell'ambito di un procedimento edilizio che ne descriva le modalità di intervento (tipologia di opere e relativa qualifica). Verrà in ogni caso sempre applicata la disciplina del PGT vigente.

### Quesiti per il Lotto 2 (Largo De Benedetti 1/Messina 53)

#### 8. Domande

Nel lotto sarà sviluppabile anche SL in eccedenza rispetto ai 6.261 mq derivante dal recupero della SL esistente eventualmente riconosciuta in sede di pratica edilizia?

Si prega di confermare che il Comune trasferirà diritti edificatori pari a una SL di 4.069,65 mq e che questi diritti saranno interamente utilizzabili sull'area di Largo De Benedetti 1.

Sull'area di Largo de Benedetti è stata costruita una superficie che da una prima indagine pare superiore all'indice di 1mq/mq. Il trasferimento dei diritti da Messina 53 può sommarsi alla SL esistente anziché alla SL derivante da indice?

L'attuazione degli interventi su Messina 53 e Largo De Benedetti 1 può avvenire anche in momenti diversi con titoli distinti?

## DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

### Risposte

Le quote di SL sono quelle indicate nel Bando.

Si veda risposta alla FAQ pubblicata in data 02.09.2022.

Si veda risposta ai quesiti n.6.

Con l'alienazione definitiva il vincitore entrerà nella piena disponibilità degli immobili. Le strategie, i tempi e le modalità di attivazione delle trasformazioni resteranno nella sua totale operatività.

Si conferma che l'area in oggetto è inserita entro il perimetro relativo al PIR Isola De Castilla. L'area di Largo de Benedetti verrà venduta opportunamente con i diritti edificatori pari alla somma della capacità edificatoria di 1 mq/mq relativi a via Messina 53 e della capacità edificatoria di 1 mq/mq di Largo de Benedetti, comprensiva della capacità edificatoria pari alla SL esistente legittimamente realizzata, così come disciplinato dallo strumento urbanistico attuativo.

Si veda risposta ai quesiti n.6 .

Con determinazione dirigenziale n.7567 del 20.9.2022( pubblicata nella pagina web del bando) è stato integrato il bando di vendita con la seguente precisazione riguardante il lotto 2 : *“La trasformazione prevista, compatibile con lo strumento urbanistico generale, è la traslazione delle volumetrie di Messina 53 sul sito di Largo De Benedetti 1 e la cessione di Messina 53 per servizi di natura privata che non generino volumetria urbanistica, da convenzionare /accreditare. E' altresì realizzabile sul lotto di Via Messina 53, a supporto delle politiche dell'Amministrazione in tema di diversificazione e aumento dell'offerta abitativa agevolata, un intervento di edilizia residenziale sociale (ERS) composto dalle lett. b e c dell'art. 9 c.2 delle NdA del vigente PdR, nel rispetto della disciplina di attuazione del vigente PGT e dei limiti in esso previsti”.*

### 9. Domanda

Si prega di fornire i dati circa la consistenza degli edifici esistenti, i loro atti di fabbrica ed eventuali titoli successivi, nonché certificati di agibilità e planimetrie catastali.

### Risposta

Documentazione non disponibile .

### 10. Domanda

Dalla tavola R02 l'area di Largo De Benedetti 1 è inserita all'interno del perimetro del PIR De Castilla mentre il bando dichiara che l'area è solo adiacente l'ambito del PIR de Castilla. Chiarire i rapporti con il PIR De Castilla.

## DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare



### Risposta

Si conferma che l'area in oggetto è inserita entro il perimetro relativo al PIR Isola De Castilla. L'area di Largo de Benedetti verrà venduta opportunamente con i diritti edificatori pari alla somma della capacità edificatoria di 1 mq/mq relativi a via Messina 53 e della capacità edificatoria di 1 mq/mq di Largo de Benedetti, comprensiva della capacità edificatoria pari alla SL esistente legittimamente realizzata, così come disciplinato dallo strumento urbanistico attuativo.

### 11.Domanda

Via Messina 53 sarà demolita/bonificata/riqualificata dal Comune o a carico dell'aggiudicatario?

### Risposta

Si veda risposta alla FAQ pubblicata in data 02.09.2022. Non saranno effettuate demolizioni.

### Ticket CAS 03827557 del 9.9.2022

### 12.Domanda

Posto quanto precisato nel bando nel punto "condizioni generali di compravendita" e che, ai sensi dell'art. 5 del Piano delle Regole, la ST è la superficie "reale" oggetto di intervento,

## DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Area Patrimonio Immobiliare

si chiede di precisare se il Comune trasferirà comunque – anche ove la ST dovesse risultare da apposito rilievo inferiore o superiore all'estensione indicata – la quantità di diritti edificatori indicata nel bando.

### **Risposta**

Si veda risposta alla FAQ pubblicata in data 02.09.2022.

### **Ticket CAS 03837171 del 13.9.2022**

#### **13.Domanda**

Si prega di confermare che è ammesso l'insediamento di funzioni ricettive e servizi privati sia su Messina 50 che su Largo de Benedetti 1, in quanto incluse nella medesima categoria funzionale del direzionale ai sensi dell'art. 5.15 delle NA del PdR.

### **Risposta**

Il Bando ha teso introdurre una descrizione delle funzioni ammissibili in relazione all'auspicabile scenario di trasformazione. Restano tuttavia insediabili tutte le funzioni ammesse dalla disciplina di PGT vigente.