

2. ANALISI URBANISTICA

Il Consiglio comunale, in data 14/10/2019, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) composto dal nuovo Documento di Piano, dalle varianti del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose, e del Piano delle Regole e corredato dal nuovo studio geologico.

Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 44/2023 del 03.07.2023, ha approvato la Variante al Piano delle Regole relativa a:

- recepire la “Variante di aggiornamento della delimitazione delle fasce fluviali del Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Po” del torrente Seveso e relativo aggiornamento delle mappe di pericolosità e rischio delle aree allagabili del PGRA
- modificare l’art. 45 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole
- ridurre le fasce di rispetto dei corsi d’acqua del reticolo idrico minore all’interno dell’area Mind-post-Expo

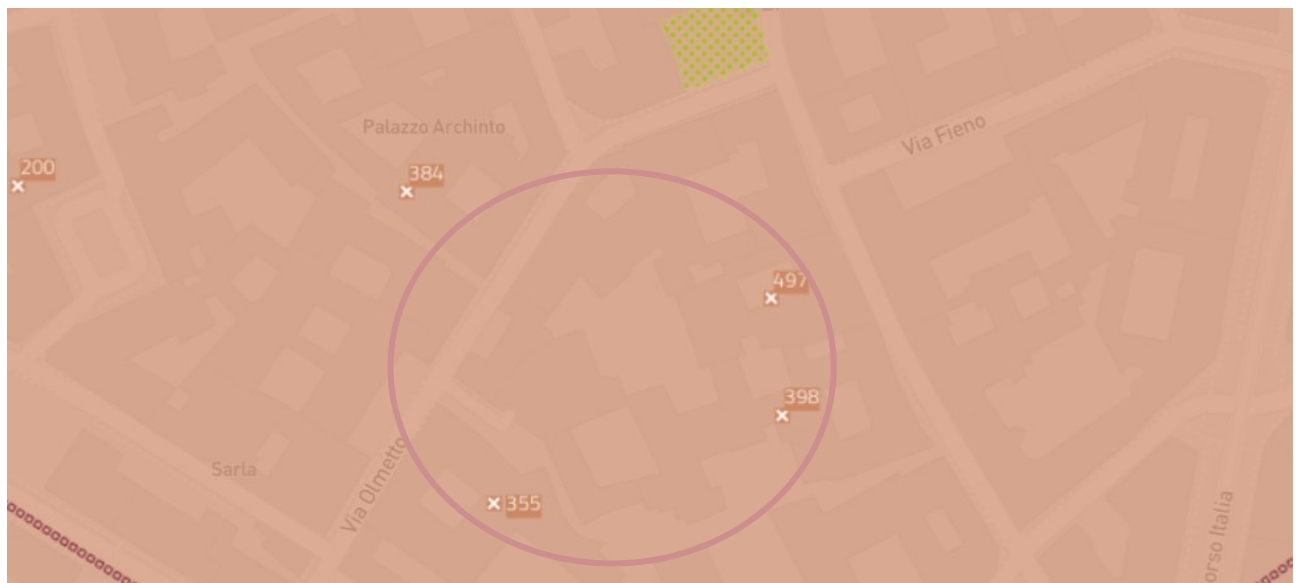
La Variante è divenuta efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 40 del 04/10/2023.

Dall’analisi delle tavole allegate al Piano di Governo del Territorio (PGT), si evince che l’immobile oggetto di analisi ricade in:

Documento di Piano:

Tavola D02 “Carta del Paesaggio”:

- Nucleo centrale di antica formazione.



Piano delle Regole:

Tavola R01 “Fattibilità geologica e idraulica”

- Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni.



Tavola R02 “Indicazioni urbanistiche”

- NAF - Nuclei di Antica Formazione.



Tavola R03 "Indicazioni morfologiche"

- Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.
- Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie.
- Completamento del fronte continuo

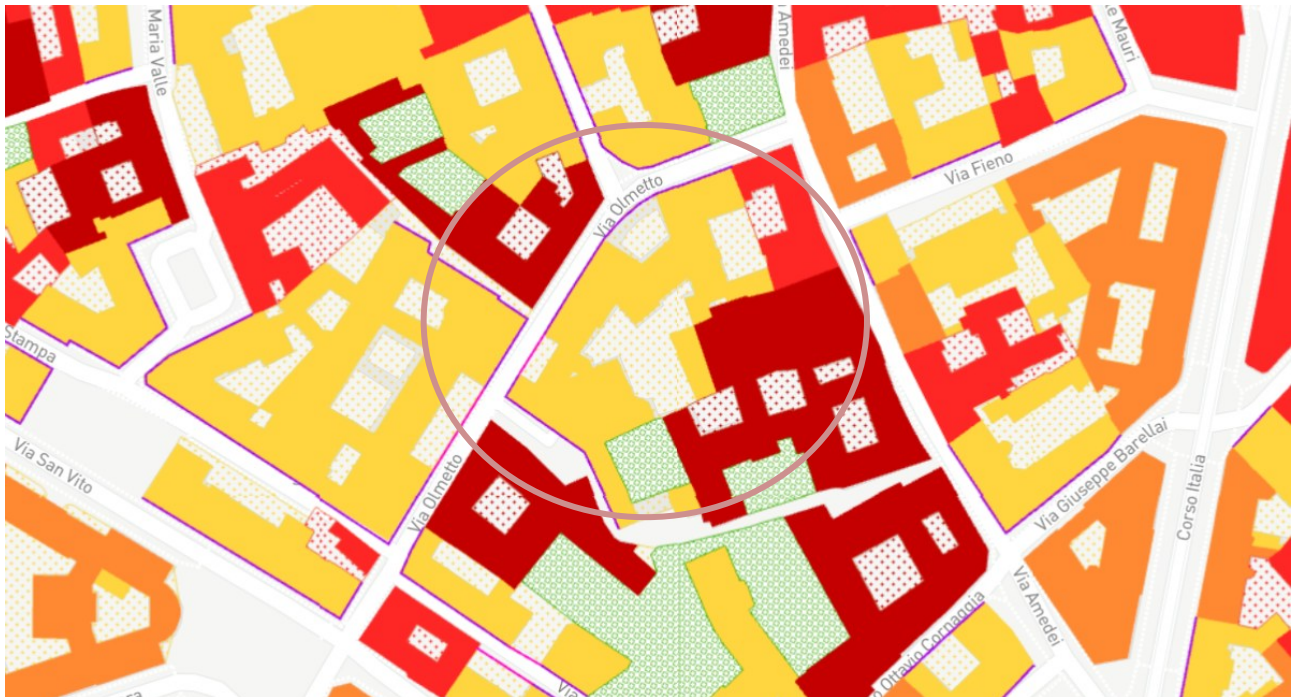


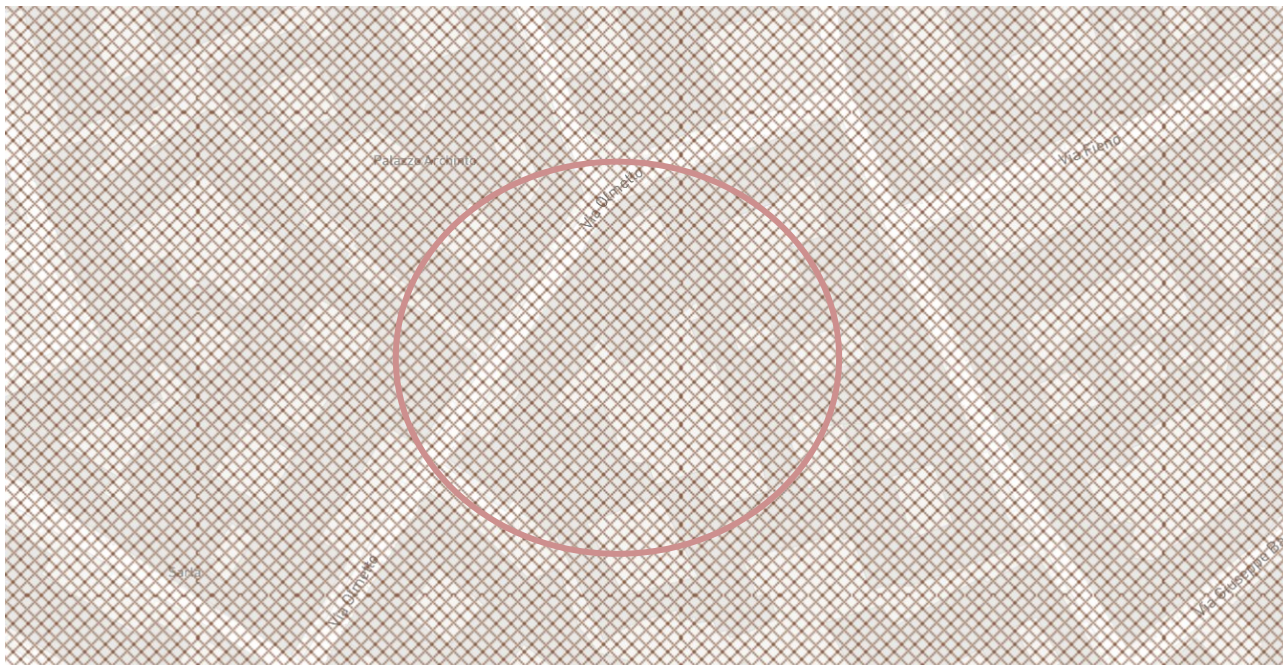
Tavola R06 Vincoli aeroportuali Parte II

- Immobile sottoposto a tutela diretta per legge (solo la parte rientrante nel cerchio campito di rosa),



Tavola RAl.01 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

- 5 - Sensibilità paesaggistica molto alta.



Si evince che la destinazione d'uso delle unità immobiliari risulta compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore.

3. TITOLARITA' - CATASTO - EDILIZIA

ANALISI TITOLARITÀ

L'asset immobiliare oggetto di stima è di proprietà della società " AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA - GOLGI REDAELLI", ai sensi dei seguenti Atti:

1. Compravendita di immobili nn. 133517/26739 del 30/01/1973, redatta dal Notaio Dott. Giuseppe De Carli, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, con la quale la Società Immobiliare Ricostruzione Palazzo Olmetto S.I.R.P.O. S.p.A., vende all'Ente Comunale di Assistenza di Milano, la piena proprietà di un complesso immobiliare sito in Milano, via Olmetto n. 3-5-9, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 436, mapp. 228 subb. 1 graffato a mapp. 229 e 2; mapp. 225 subb. Da 1 a 67

Successivamente all'atto di provenienza del 30/01/1973, al Catasto fabbricati, il compendio immobiliare è stato oggetto di rilevanti variazioni catastali che hanno determinato l'attuale configurazione.

In particolare, le originarie unità immobiliari censite al foglio 436, mappali 228 e 225 (subalterni da 1 a 67), risultano in larga parte soppresse per effetto di successivi frazionamenti, fusioni e riorganizzazioni interne, con generazione di nuovi subalterni identificati prevalentemente nelle serie 700.

Le variazioni catastali intervenute evidenziano:

- la trasformazione delle unità originarie mediante soppressione e costituzione di nuove unità derivate;
- la progressiva riorganizzazione, con accorpamenti e redistribuzioni funzionali;
- la presenza di ulteriori variazioni successive che hanno portato alla creazione di subalterni di seconda generazione;
- l'introduzione di unità afferenti edificate su area di corte.

L'attuale assetto catastale (riportato nel paragrafo *Analisi Catastale*) risulta pertanto esito di un processo evolutivo articolato, che ha comportato la sostanziale ridefinizione del frazionamento originario.

Le tabelle che seguono indicano le variazioni di subalterno intervenute:

UNITÀ ORIGINARIA (CFR ATTO DI PROVENIENZA)			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	228 graffato 229	1	soppresso
436	228	2	soppresso
436	225	1	attuale
436	225	2	attuale
436	225	3	attuale
436	225	4	soppresso
436	225	5	soppresso
436	225	6	attuale
436	225	7	attuale
436	225	8	attuale
436	225	9	attuale
436	225	10	attuale
436	225	11	attuale
436	225	12	attuale
436	225	13	attuale
436	225	14	soppresso
436	225	15	attuale
436	225	16	attuale
436	225	17	attuale
436	225	18	attuale
436	225	19	attuale
436	225	20	attuale
436	225	21	attuale
436	225	22	soppresso
436	225	23	attuale
436	225	24	attuale
436	225	25	soppresso
436	225	26	attuale
436	225	27	attuale
436	225	28	attuale
436	225	29	attuale
436	225	30	attuale
436	225	31	attuale
436	225	32	soppresso
436	225	33	soppresso

UNITÀ ORIGINARIA (CFR ATTO DI PROVENIENZA)			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	34	attuale
436	225	35	soppresso
436	225	36	soppresso
436	225	37	attuale
436	225	38	soppresso
436	225	39	soppresso
436	225	40	attuale
436	225	41	attuale
436	225	42	attuale
436	225	43	attuale
436	225	44	attuale
436	225	45	attuale
436	225	46	soppresso
436	225	47	soppresso
436	225	48	soppresso
436	225	49	soppresso
436	225	50	attuale
436	225	51	attuale
436	225	52	attuale
436	225	53	soppresso
436	225	54	soppresso
436	225	55	attuale
436	225	56	attuale
436	225	57	attuale
436	225	58	soppresso
436	225	59	soppresso
436	225	60	soppresso
436	225	61	soppresso
436	225	62	soppresso
436	225	63	soppresso
436	225	64	soppresso
436	225	65	soppresso
436	225	66	soppresso
436	225	67	attuale

UNITÀ DERIVATE			
unità derivate da soppressione mapp. 228 sub. 1 graffato mapp. 209			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	228	701, 702	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 228 sub. 2			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	228	703	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 4			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	701, 702	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 5			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	701, 702	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 14			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	777, 778	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 22			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	703	attuale
436	225	704	soppresso
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 25			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	771, 772, 773	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 32			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	68	soppresso
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 33			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	68	soppresso
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 35			

UNITÀ DERIVATE			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	68	soppresso
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 36			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	754, 755, 756	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 38			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	763	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 39			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	764	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 46			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	705	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 47			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	705	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 48			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	706, 707	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 49			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	779, 780, 781	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 53			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	708	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 54			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	708	attuale

UNITÀ DERIVATE			
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 58			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	709	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 59			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	709	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 60			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	69	soppresso
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 61			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	69	soppresso
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 62			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	69	soppresso
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 63			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	69	soppresso
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 64			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	69	soppresso
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 65			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	710, 711	soppresso
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 66			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	710, 711	soppresso
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 68			

UNITÀ DERIVATE			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	752, 753	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 69			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	711	soppresso
436	225	712	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 704			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	774, 775, 776	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 710			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	749, 750, 751	attuale
unità derivate da soppressione mapp. 225 sub. 711			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	101, 770	attuale

UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE			
Foglio	Mapp.	Sub.	attuale / soppresso
436	225	713	attuale
436	225	714	attuale
436	225	715	attuale
436	225	716	attuale
436	225	717	attuale
436	225	718	attuale
436	225	719	attuale
436	225	720	attuale
436	225	721	attuale
436	225	722	attuale
436	225	723	attuale
436	225	724	attuale
436	225	725	attuale
436	225	726	attuale
436	225	727	attuale
436	225	728	attuale

UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE			
436	225	729	attuale
436	225	730	attuale
436	225	731	attuale
436	225	732	attuale
436	225	733	attuale
436	225	734	attuale
436	225	735	attuale
436	225	736	attuale
436	225	737	attuale
436	225	738	attuale
436	225	739	attuale
436	225	740	attuale
436	225	741	attuale
436	225	742	attuale
436	225	743	attuale
436	225	744	attuale
436	225	745	attuale
436	225	746	attuale
436	225	747	attuale
436	225	748	attuale
436	225	758	attuale
436	225	759	attuale
436	225	760	attuale
436	225	761	attuale
436	225	762	attuale

Anche al Catasto Terreni sono intervenute modifiche nel tempo. In particolare, la particella 229 del foglio 436, originariamente individuata come ente urbano, è stata oggetto di variazioni che ne hanno progressivamente modificato la consistenza.

In una prima fase, la suddetta particella ha subito una riduzione per parziale incorporamento nella particella 230 (non oggetto della presente perizia e non ricompresa nell'atto di provenienza).

Successivamente, la particella 229 è stata definitivamente soppressa con tipo mappale del 07/11/2013 (pratica n. MI0576307) ed è stata unita alla particella 225 del medesimo foglio, contribuendo alla configurazione catastale attuale del compendio.

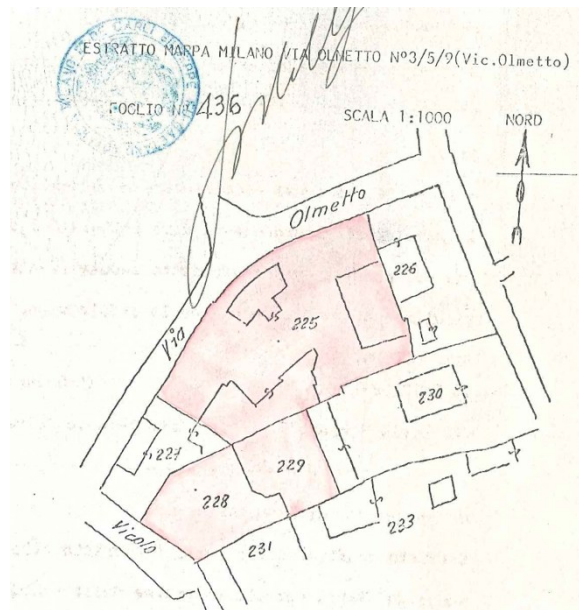
Il confronto tra l'estratto di mappa attuale e quello allegato all'atto di compravendita del 24/01/1973 evidenzia come, pur in presenza di modifiche catastali intervenute nel tempo (riduzione e successiva

soppressione della particella 229 con accorpamento alla particella 225), il perimetro complessivo del compendio sia rimasto sostanzialmente invariato:

ESTRATTO DI MAPPA
ATTUALE



ESTRATTO DI MAPPA
COMPRAVENDITA 30/01/1973



2. In data 20/05/2009 con Atto di regolarizzazione di trascrizioni nn. 5341/1801 della Dott.ssa Mariacristina Ninci, Notaio in Milano l'Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli", ente di diritto pubblico derivante dalla trasformazione delle II.PP.A.B. già E.C.A. di Milano, ha provveduto a riallineare le intestazioni immobiliari nei Registri Immobiliari, ricomprendendo tra i beni anche il complesso sito in Milano, via Olmetto n. 3-5-9. Tale atto ha natura meramente ricognitiva e non comporta trasferimento di proprietà, ma è finalizzato a garantire la continuità delle trascrizioni.

Risultati dell'indagine

La titolarità dell'immobile oggetto di stima risulta riconducibile all'Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli".

L'attuale intestazione deriva da un processo evolutivo di natura pubblicistica, che ha visto la successione ex lege tra diversi enti assistenziali, come di seguito sintetizzato:

- originaria titolarità in capo alla Congregazione di Carità;
- successivo trasferimento all'Ente Comunale di Assistenza (E.C.A.) di Milano (anno 1937);
- confluenza nelle II.PP.A.B. - Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza;
- trasformazione, ai sensi della normativa regionale (L.R. 1/2003 e Decreto Regione Lombardia n. 15478 del 23/09/2003), in Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli".

Con atto di compravendita del 30/01/1973 a rogito Notaio Giuseppe De Carli, l'allora Ente Comunale di Assistenza di Milano acquisiva la piena proprietà del compendio immobiliare sito in Milano, via Olmetto n. 3-5-9, identificato catastalmente al foglio 436, mappali 225, 228 e 229 (assetto originario).

Successivamente, al fine di riallineare le intestazioni immobiliari nei Registri Immobiliari, è stato stipulato atto di regolarizzazione delle trascrizioni in data 20/05/2009, con il quale l'Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli" ha provveduto a ricondurre formalmente alla propria intestazione il patrimonio immobiliare derivante dalla suddetta successione tra enti, includendo anche l'immobile oggetto di stima. Tale atto ha natura meramente ricognitiva e non traslativa, essendo finalizzato alla continuità delle trascrizioni e alla regolarizzazione formale delle intestazioni, senza incidere sulla titolarità sostanziale del bene.

Criticità

Non si rilevano criticità sulla base della documentazione esaminata.

Giudizio

Alla luce della documentazione disponibile, la titolarità dell'immobile può ritenersi continuativa e giuridicamente coerente, derivante da successione ex lege tra enti pubblici e successiva regolarizzazione delle intestazioni nei Registri Immobiliari.

L'atto del 20/05/2009 assume natura ricognitiva, risultando funzionale alla continuità delle trascrizioni senza incidere sulla titolarità sostanziale del bene.

Resta inteso che quanto sopra è formulato sulla base delle risultanze esaminate, fatto salvo l'esame completo delle formalità ipotecarie.

ANALISI PESI/VINCOLI/GRAVAMI

Dagli Atti di provenienza risultano i seguenti Atti di cui non è stata fornita copia:

- Atto 23 marzo 1945 n. 862/243 rep. Notaio Olivares portante rettifica di confini e convenzione con la società Amedei;
- Atto 11/09/1944 n. 10209/3513 di rep. Notaio Brambilla portante cessione e convenzione con la Società Elena;
- Atto 06/06/1946 n. 27968 di rep. Notaio Bertolini portante convenzione di comunione di muro;
- Atto 23/04/1949 n. 3963/1177 di rep. Notaio Meneghini portante costituzione reciproca di servitù per cortili e di altius non tollendi con la società Amedei;
- Atto 18/05/1949 n. 4186/1258 di rep. Notaio Meneghini portante comunione di cortili ed istituzione servitù di altius non tollendi con la proprietà Bazzoni;
- Atto 05/03/1956 n. 25415/4023 di rep. Notaio Zanuso portante convenzione di cortili e di servitù di altius non tollendi con la società La Pieve Srl;

- Atto 04/09/1956 n. 15024/4566 di rep. Notaio Soli portante Cessione di area al Comune di Milano per l'allargamento della via Olmetto;
- Atto 09/04/1959 n. 65544 di rep. Notaio Meneghini portante cessione e convenzione con la società Amedei S.p.A.

Risultati dell'indagine

Dall'esame degli atti di provenienza disponibili emergono riferimenti a plurimi atti notarili, risalenti al periodo 1944-1959, per i quali non è stata fornita copia.

Tali atti risultano riconducibili a:

- rapporti convenzionali con proprietà confinanti;
- regolamentazione di cortili e muri comuni;
- costituzione di servitù reciproche, anche con pattuizioni di *altius non tollendi*;
- cessioni di porzioni di area, tra cui una a favore del Comune di Milano per finalità di viabilità.

Nel loro complesso, i richiami evidenziano la presenza di un sistema di rapporti giuridici tipici del contesto edilizio dell'epoca, non inconsueti per immobili di analoga vetustà e localizzazione.

Criticità

La mancata disponibilità degli atti sopra richiamati non consente una verifica puntuale del contenuto specifico delle pattuizioni ivi previste.

In particolare, non è stato possibile:

- analizzare nel dettaglio l'estensione e le modalità di esercizio delle servitù;
- verificare l'eventuale incidenza delle clausole di *altius non tollendi*;
- ricostruire in modo completo i rapporti di comunione e le eventuali obbligazioni connesse.

Tuttavia, in assenza di elementi contrari e considerata la natura tipologica degli atti richiamati, tali aspetti appaiono riconducibili a situazioni ricorrenti e generalmente consolidate nel tempo.

Giudizio

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che i riferimenti agli atti non prodotti non evidenzino, allo stato delle informazioni disponibili, elementi tali da configurare criticità atipiche o tali da incidere in modo significativo sulla commerciabilità del bene. Resta inteso che la presente analisi è formulata sulla base della documentazione esaminata e che l'eventuale acquisizione degli atti sopra indicati potrà consentire una più puntuale definizione dei rapporti giuridici insistenti sull'immobile.

Si evidenzia che, oltre ai rapporti di natura civilistica sopra richiamati, il compendio immobiliare è altresì interessato da specifici vincoli di natura pubblicistica derivanti dalla normativa in materia di beni culturali, i cui effetti risultano distinti e autonomi rispetto ai pesi e gravami sopra analizzati e vengono pertanto trattati nel successivo paragrafo dedicato.