



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

**Settore edilizia pubblica e global service - verde
Servizio tecnico demanio e patrimonio**

**BENE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA SUL TERRITORIO
DI SESTO SAN GIOVANNI – VIA MAZZINI 33**

RELAZIONE TECNICA

NCEU, Fg. 11, Par. 135, Sub. 701 - NCEU, Fg. 11, Par.287, Sub. 3



LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

 **Elisa Gabutti**
06.06.2023 08:30:27
GMT+00:00

Sesto San Giovanni, 06/06/2023

IL DIRIGENTE DI SETTORE
arch. Antonio Di Giorgio

INDICE GENERALE

1 NCEU, Fg. 11, Par. 135, Sub. 701 - NCEU, Fg. 11, 287, Sub. 3.....	3
– 1.1. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE.....	3
– 1.2. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	5
– 1.3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	9
– 1.4. STATO DI MANUTENZIONE.....	9
– 1.5. POSSIBILE UTILIZZO.....	9
– 1.6. COSTI DI RISTRUTTURAZIONE.....	10

RELAZIONE TECNICA

NCEU, Fg. 11, Par. 135, Sub. 701 - NCEU, Fg. 11, Par.287, Sub. 3

1 NCEU, Fg. 11, Par. 135, Sub. 701 - NCEU, Fg. 11, 287, Sub. 3



fig 1 – estratto mappa catastale – immagine non in scala

1.1. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Il bene è costituito da un capannone, che prospetta direttamente sulla strada interna, comune al condominio industriale, e da una pertinenza esterna ad uso ripostiglio-piccolo deposito; non è quindi dotato di uno spazio-cortile di pertinenza.

Originariamente l'edificio faceva parte di un complesso di quattro capannoni appartenenti alla stessa proprietà, successivamente venduti a differenti proprietari.

Il capannone misura in pianta circa mq 229 lordi, ha la copertura a tetto piano, ed ha un'altezza interna di circa m. 6,10. E' diviso in due aree: un ampio laboratorio di circa mq. 194 netti e una zona destinata a servizi igienici e uffici articolata su due piani con scala di collegamento interna.

L'ingresso pedonale avviene dalla parte destinata ad uffici mentre l'ingresso per mezzi, macchinari, ecc..., è collocato sul lato lungo del capannone.

La pertinenza al capannone (particella 287 sub 3) è uno spazio esterno ad uso piccolo ripostiglio che consiste in un muretto con soprastante inferriata, chiuso da pannelli di policarbonato trasparente.

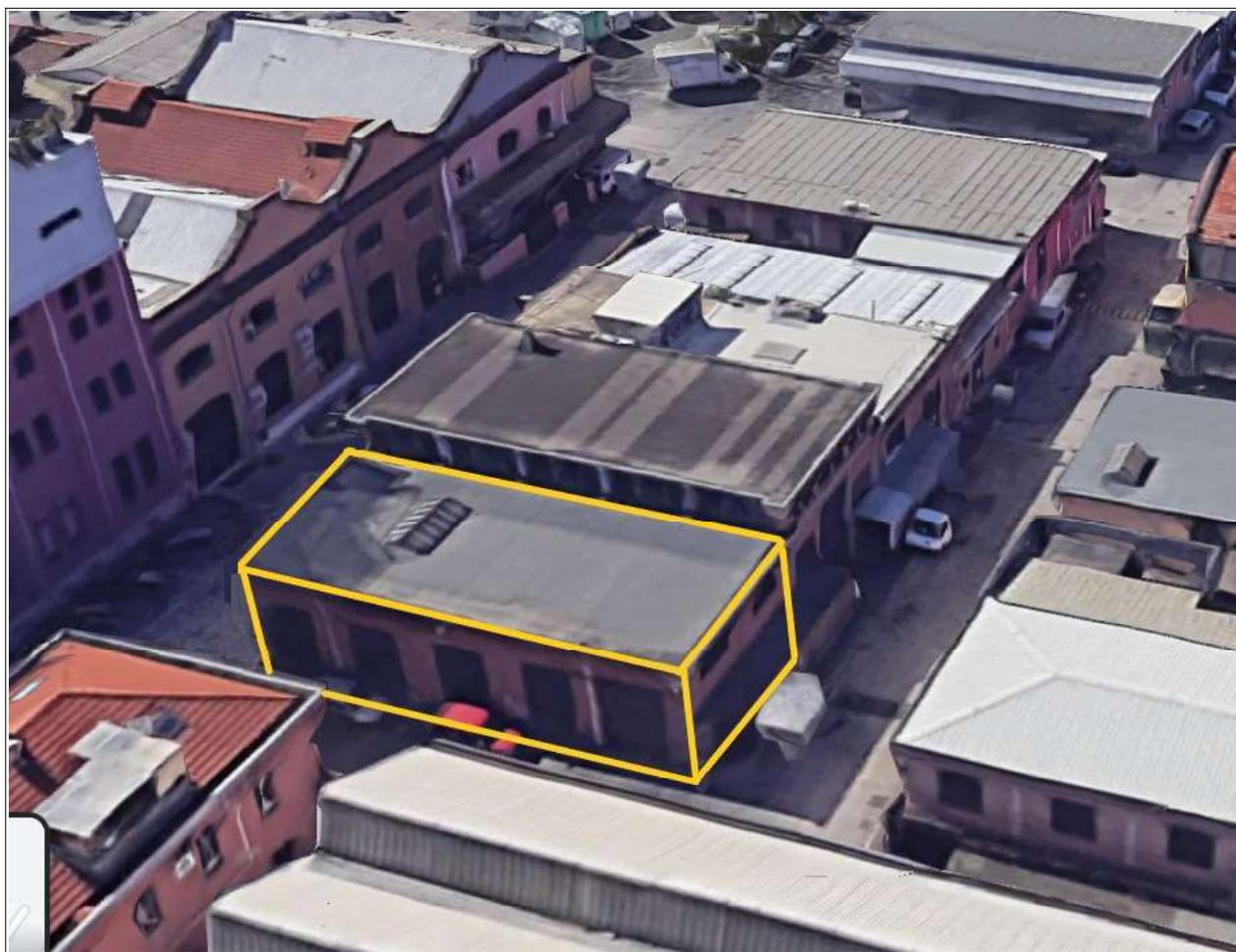


fig. 2 vista 3 D – fonte Google maps

1.2. CONFORMITÀ EDILIZIA

In relazione al bene in oggetto, agli atti d'ufficio risulta quanto segue:

- Autorizzazione edilizia n. RV 1559 rilasciata in data 19 luglio 1973 e modificata da autorizzazione edilizia n. RV 1559 bis del 7 giugno 1978– approvazione plani-volumetrico dell'intero complesso artigianale di Via Mazzini 33. Il fabbricato in oggetto, indicato nella tavola plani-volumetrica con la lettera "M" risulta costituito da una superficie complessiva di mq. 882,78, un'altezza pari a mt. 4,50 per un volume di mc. 3972,50. Il sub. 701, risulta costituito da una superficie di mq. 229,00;
- Concessione edilizia in sanatoria n. CO 8/79 rilasciata in data 5 dicembre 1980 – ampliamento ad uso artigianale avente una superficie coperta di mq. 188,00 (già compreso nel plani-volumetrico di cui alla pratica edilizia sopramenzionata);
- Concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 legge n. 47/85 pratica n. 3007 del 25 settembre 1986, rilasciata in data 21 dicembre 1989 – chiusura di due tettoie aventi una superficie in pianta complessiva di mq. 38,00 ed un'altezza pari mt. 2,40, realizzate in adiacenza al capannone artigianale identificato catastalmente al fg.11 mapp.135.

Sulla base della documentazione edilizia reperita presso gli archivi comunali ed ai sopralluoghi effettuati **sono state rilevate alcune difformità** consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto autorizzato; si ritiene che **le difformità individuate siano sanabili** con atto di asseverazione ai sensi dell'art. 112 c.4 lett g del D.Lgs 159/2011 – codice antimafia.

In sede di asseverazione sarà opportuno dare atto anche del **cambio di destinazione d'uso**.

Le schede catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio sono difformi dallo stato di fatto e da quanto autorizzato; sarà pertanto necessaria la presentazione della denuncia di variazione catastale.

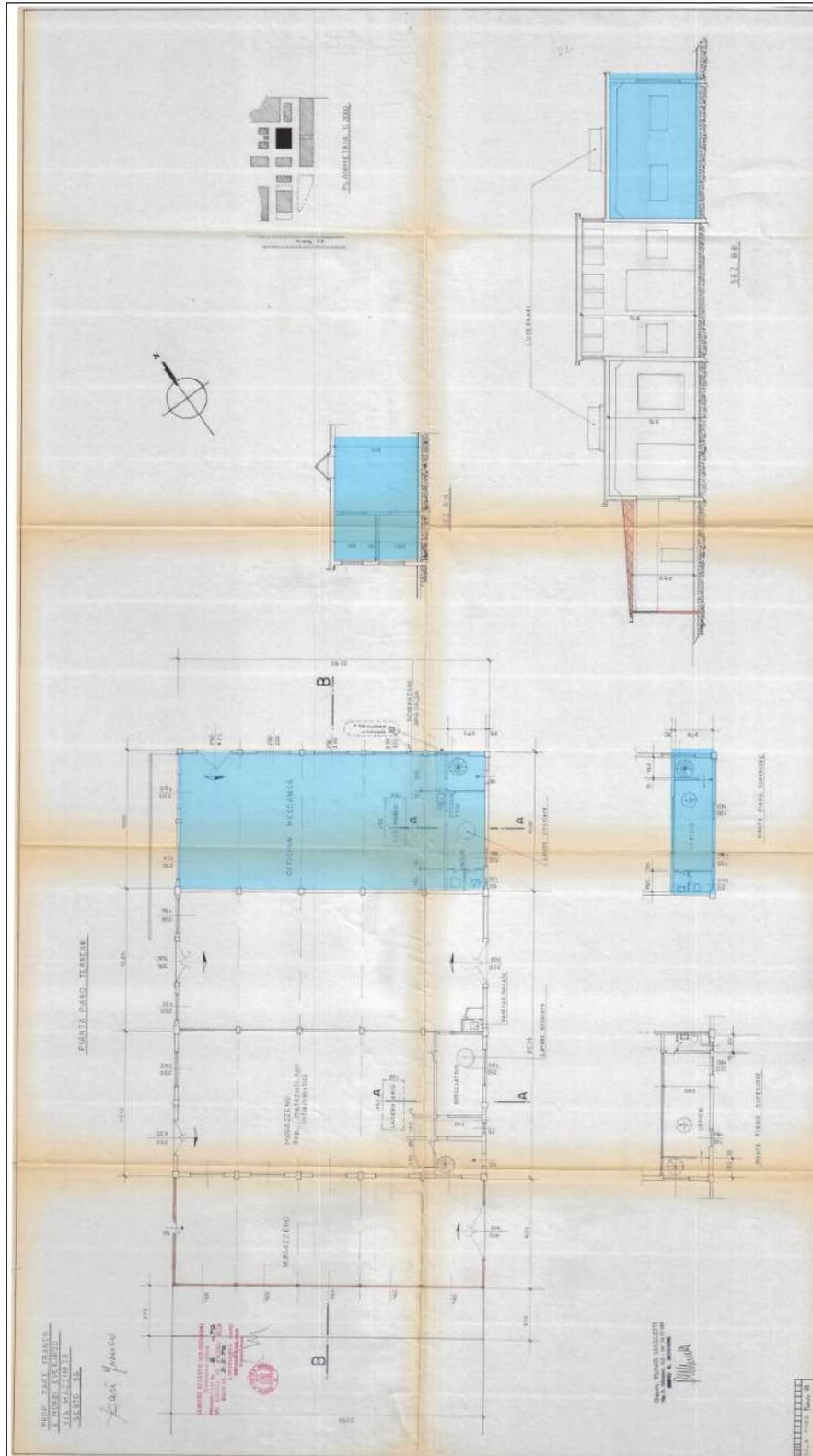
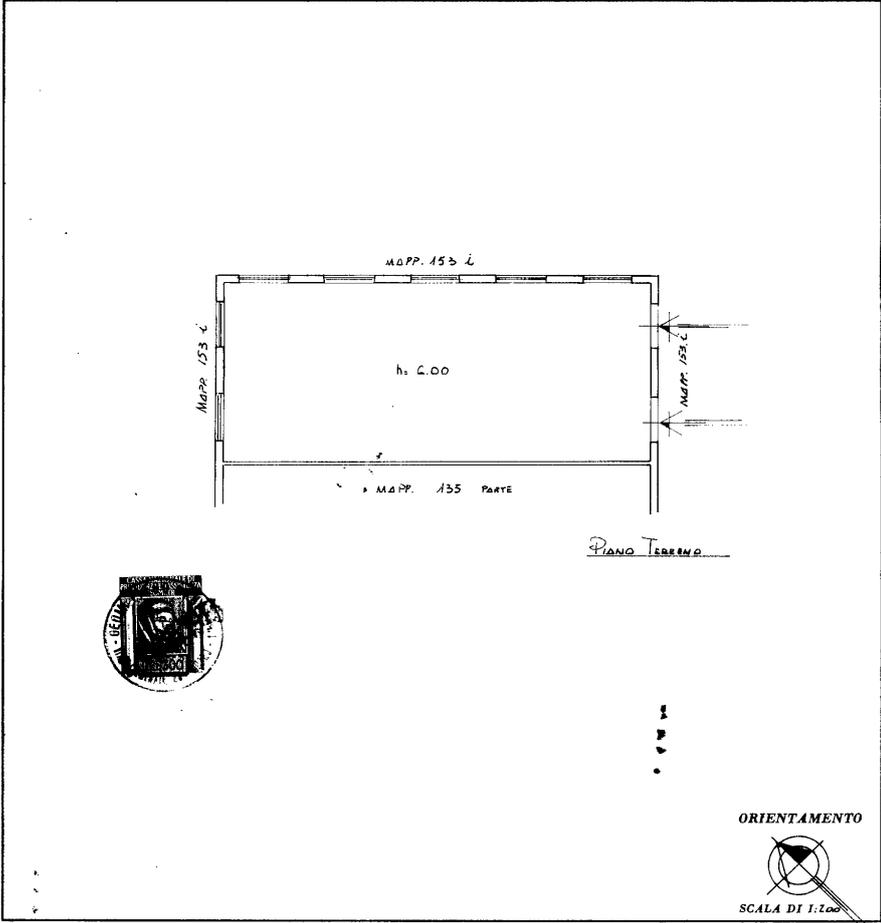


Fig. 3 - estratto concessione in sanatoria n. CO 8/79 del 05/02/1979

MODULARIO F. - Cat. S. P. - 315				MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
				NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO		Lire 15	
				<small>(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 632)</small>			
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>SESTO SAN GIOVANNI</u>		Via <u>MAZZINI, 33</u>					
Ditta <u>ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI S.P.A.</u>		<u>C.SO ANDREA PODESTA' N. 2</u>		<u>GENOVA</u>			
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>MILANO</u>							
							
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO				Compilata dal _____ <small>(Titolo, numero cognome del tecnico)</small>			
DATA PROT. N°		24 LUG 1973		29136		Iscritto all'Albo della Provincia di _____	
						DATA _____ Firma: 	
<small>ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO</small>							

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/12/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1690) - Foglio: 11 - Particella: 135 - Subalterno: 701 >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/07/1973 - Data: 07/12/2020 - n. T106219 - Richiedente: MDNGLG63D20F205E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

fig. 4 - estratto mappa foglio 11 particella 135 sub 701

MODULARIO
F. fig. rend. 497

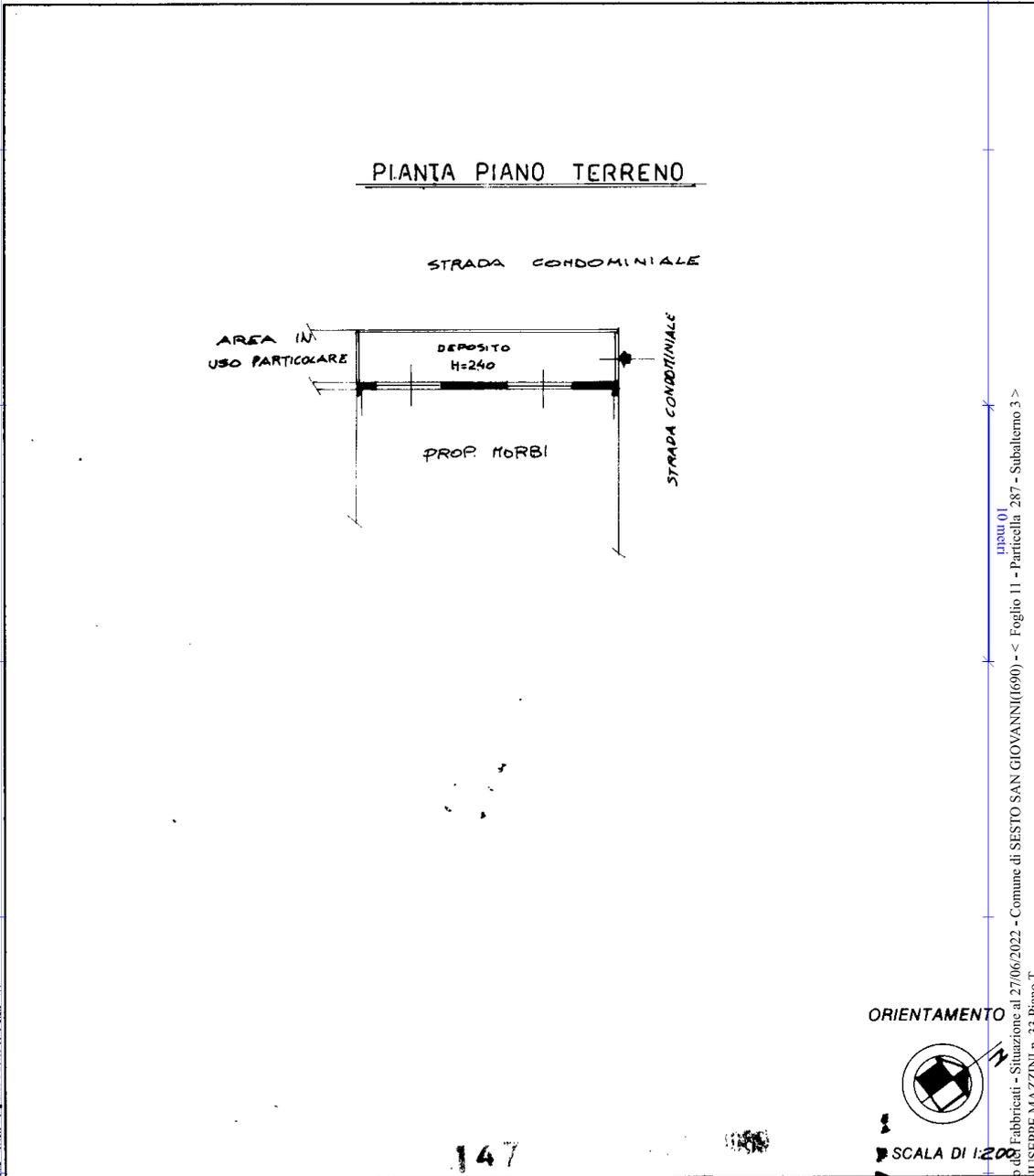


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sesto S.G. via Mazzini civ. 33



Nome: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto di Fabbricati - Situazione al 27/06/2022 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI(1690) - < Foglio 11 - Particella 287 - Subalterno 3 >
VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33 Piano I.

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geometra</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Depuncia di variazione <input type="checkbox"/>	<u>Pinio Mascetti</u>	
Ultima planimetria in atti		
Data presentazione al Catasto: 27/06/1989	Richiedente: MDNGLG63D20F205E	
Totale Schede: 1	Formato di acquisizione: A4(210x297)	
n. <u>287</u> sub. <u>C</u>	Formato stampa: A4(210x297)	
part. <u>C</u>	data <u>25.10.1989</u> Firma <u>Pino Mascetti</u>	

fig. 5 – estratto mappa foglio 11 particella 287 sub 3

1.3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il capannone, costruito negli anni 70, è realizzato con struttura portante in pilastri e travi prefabbricate di cemento armato, i muri di tamponamento sono in mattoni. La copertura è piana, in laterocemento ed è impermeabilizzata con guaina di materiale bituminoso.

I serramenti sono in ferro, probabilmente coevi alla struttura, a vetro singolo e con inferriate di protezione.

E' presente all'interno del locale un carro ponte con struttura vincolata alla struttura portante dell'edificio.

Il corpo adibito a uffici è articolato su due piani, al piano primo si accede da una scala a chiocciola interna. I locali igienici sono presenti in entrambi i piani.

Al piano terra c'è un vano ad uso ripostiglio, non conforme ai titoli edilizi rilasciati, del quale occorrerà valutare la funzionalità e pertanto la permanenza o la demolizione.

La particella 287 è un piccolo ripostiglio esterno accessorio, composto da un muretto in mattoni intonacato con stollato di cemento, con soprastante inferriata e tetto di copertura in onduline. Il ripostiglio è stato chiuso lateralmente con pannelli di policarbonato trasparente.

L'impianto elettrico dei locali ad uso ufficio è recente.

L'impianto idrico è presente nei bagni degli uffici mentre non sono presenti caldaie. Era presente un vecchio generatore di calore ad aria, dismesso e non più utilizzabile.

1.4. STATO DI MANUTENZIONE

L'esterno dell'edificio è datato come fattura e come colori e dimostra di non aver avuto alcun intervento manutentivo negli ultimi anni ma, tutto sommato, si presenta in discrete condizioni.

Anche l'interno del capannone si presenta in buone condizioni, senza crepe visibili né macchie di umidità.

Gli ambienti ad uso ufficio e relativi locali servizi sono stati oggetto di un recente intervento di manutenzione ordinaria, non terminato.

Il piccolo spazio-ripostiglio esterno presenta le recinzioni arrugginite e le onduline e i pannelli in policarbonato da sostituire integralmente.

L'impianto elettrico dei locali ad uso ufficio e servizi igienici sono recenti mentre non si riesce a valutare lo stato dell'impianto elettrico dei capannoni.

Come impianto per acqua calda sanitaria è presente un boiler di tipo residenziale mentre è assente l'impianto di riscaldamento.

1.5. POSSIBILE UTILIZZO

L'immobile, caratterizzato da un ampio spazio unitario e da una parte destinata a uffici, si presta a numerosi utilizzi da parte di associazioni a carattere assistenziale e no profit.

Questo immobile potrebbe essere utilizzato come centro di stoccaggio di beni, materiali, e attrezzature di vario genere da redistribuire, in un secondo tempo, alle persone che necessitano di tali beni.

I generi possono essere diversi: da generi alimentari, a vestiario, ad attrezzature per l'infanzia, farmaci, ecc.

Gli uffici sono spazi adatti alla programmazione e gestione dell'attività.

Inoltre, nell'ipotesi di utilizzare l'altro immobile presente nello stesso complesso industriale-artigianale di Via Mazzini 33 come sede della Protezione Civile, è evidente la sinergia di queste destinazioni d'uso.

L'intenzione è pertanto quella di provvedere all'assegnazione della struttura ad un'associazione cittadina con le opportune modalità previste dalla normativa vigente.

1.6. COSTI DI RISTRUTTURAZIONE

Con le attuali conoscenze possiamo ipotizzare la necessità delle seguenti indagini e lavorazioni che gli enti del terzo settore dovranno comunque verificare in proprio:

- Indagini statiche e di vulnerabilità sismica dell'edificio;
- opere di consolidamento statico e adeguamento sismico;
- verifica statica e funzionale del carro-ponte ed eventuali opere o dismissione;
- Ispezione copertura per eventuale rifacimento guaina;
- controllo funzionamento pluviali;
- rifacimento tinteggiature interne;
- sistemazione tinteggiature esterne;
- completamento e certificazione impianto elettrico tramite Di.Ri.;
- completamento e certificazione impianto idrico e termico (solo per la parte uffici);
- formazione impianto antincendio;
- opere edili varie a completamento (messa in sicurezza dei vetri con applicazione pellicole, linea vita, impianto di allarme,...);
- somme a disposizione per imprevisti, incarichi professionali, acquisto arredi, IVA.

Per definire i costi delle lavorazioni occorrerà necessariamente attendere l'esito delle verifiche e delle indagini ed in particolare quelle di conformità strutturale e vulnerabilità sismica in quanto le opere a carattere strutturale, a seconda dell'entità delle stesse, determinano una notevole fluttuazione di costi.

Occorre infatti tener conto che le singole associazioni possono, al pari degli enti pubblici, beneficiare di contributi stanziati da Regione Lombardia per le opere da effettuare su beni sottratti alla criminalità organizzata, a fondo perduto, con possibilità di finanziamento del 50% del quadro economico dell'opera. Le associazioni, a differenza delle amministrazioni pubbliche che sono obbligate a fare richiesta entro il mese di marzo, possono fare richiesta di contributo durante tutto l'arco dell'anno.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore edilizia pubblica e global service - verde
Servizio tecnico demanio e patrimonio

BENI DEFINITIVAMENTE CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA SUL TERRITORIO DI SESTO SAN GIOVANNI – VIA MAZZINI 33

IN RIFERIMENTO ALLA CONFERENZA DI SERVIZI DEL 18/07/2022
CON A.N.B.S.C. E PREFETTURA DI MILANO

ALL 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

NCEU, Fg. 11, Par. 135, Sub. 701 - NCEU, Fg. 11, Par.287, Sub. 3



LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
arch. Elisa Gabutti

IL DIRIGENTE DI SETTORE
arch. Antonio Di Giorgio

Sesto San Giovanni, 06/06/2023

INDICE GENERALE

1. <u>INDAGINE FOTOGRAFICA MAPPALI 135, SUB. 701 E MAPP. 287, SUB. 3</u>	3
– fig 1/mapp 135 - Lato lungo e lato corto-retro.....	3
– fig 2/mapp 135 – mapp 287 lato corto-retro.....	3
– fig 3/mapp 135 – ingresso pedonale.....	4
– fig 4/mapp 135 – ingresso piano terra - uffici.....	4
– fig 5/mapp 135 – servizi piano terra.....	5
– fig 6/mapp 135 – collegamento uffici PT - P.1°.....	5
– fig 7/mapp 135 – uffici piano 1°.....	6
– fig 8/mapp 135 – servizi uffici 1° piano.....	6
– fig 9/mapp 135 – vista locale capannone da ufficio 1° piano.....	7
– fig 10/mapp 135 – vista da locale capannone verso zona uffici.....	7
– fig 11/mapp 135 – locale capannone particolare.....	8
– fig 12/mapp 135 – locale capannone particolare.....	8
– fig 13/mapp 135 – locale capannone particolare.....	9
– fig 14/mapp 287– locale ripostiglio – particolare interno.....	9
– fig 15/mapp 135 – locale capannone particolare dopo sgombero locale.....	10
– fig 16/mapp 135 – locale capannone particolare dopo sgombero locale.....	10
– fig 17/mapp 135 – locale capannone particolare dopo sgombero locale.....	11
– fig 18/mapp 135 – locale ripostiglio - particolare dopo sgombero.....	11

INDAGINE FOTOGRAFICA MAPPALI 135, SUB. 701 E MAPP. 287, SUB. 3

N.B. le foto fino alla n. 14 sono antecedenti allo sgombero effettuato nel marzo 2023



fig 1/mapp 135 - Lato lungo e lato corto-retro



fig 2/mapp 135 – mapp 287 lato corto-retro



fig 3/mapp 135 – ingresso pedonale



fig 4/mapp 135 – ingresso piano terra - uffici



fig 5/mapp 135 – servizi piano terra

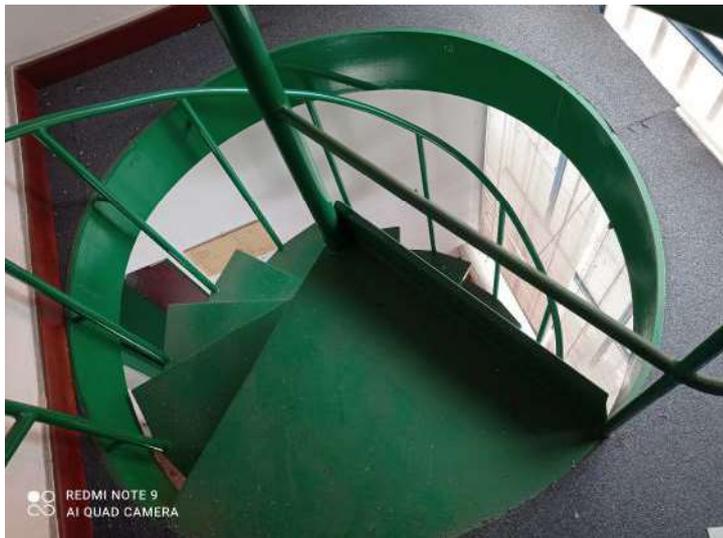


fig 6/mapp 135 – collegamento uffici PT - P.1°



fig 7/mapp 135 – uffici piano 1°



fig 8/mapp 135 –
servizi uffici 1° piano



fig 9/mapp 135 – vista locale capannone da ufficio 1° piano



fig 10/mapp 135 – vista da locale capannone verso zona uffici



fig 11/mapp 135 – locale capannone particolare



fig 12/mapp 135 – locale capannone particolare



fig 13/mapp 135 - locale capannone particolare



fig 14/mapp 287- locale ripostiglio - particolare interno



fig 15/mapp 135 – locale capannone particolare dopo sgombero locale



fig 16/mapp 135 – locale capannone particolare dopo sgombero locale



fig 17/mapp 135 – locale capannone particolare dopo sgombero locale



fig 18/mapp 135 – locale ripostiglio - particolare dopo sgombero