



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

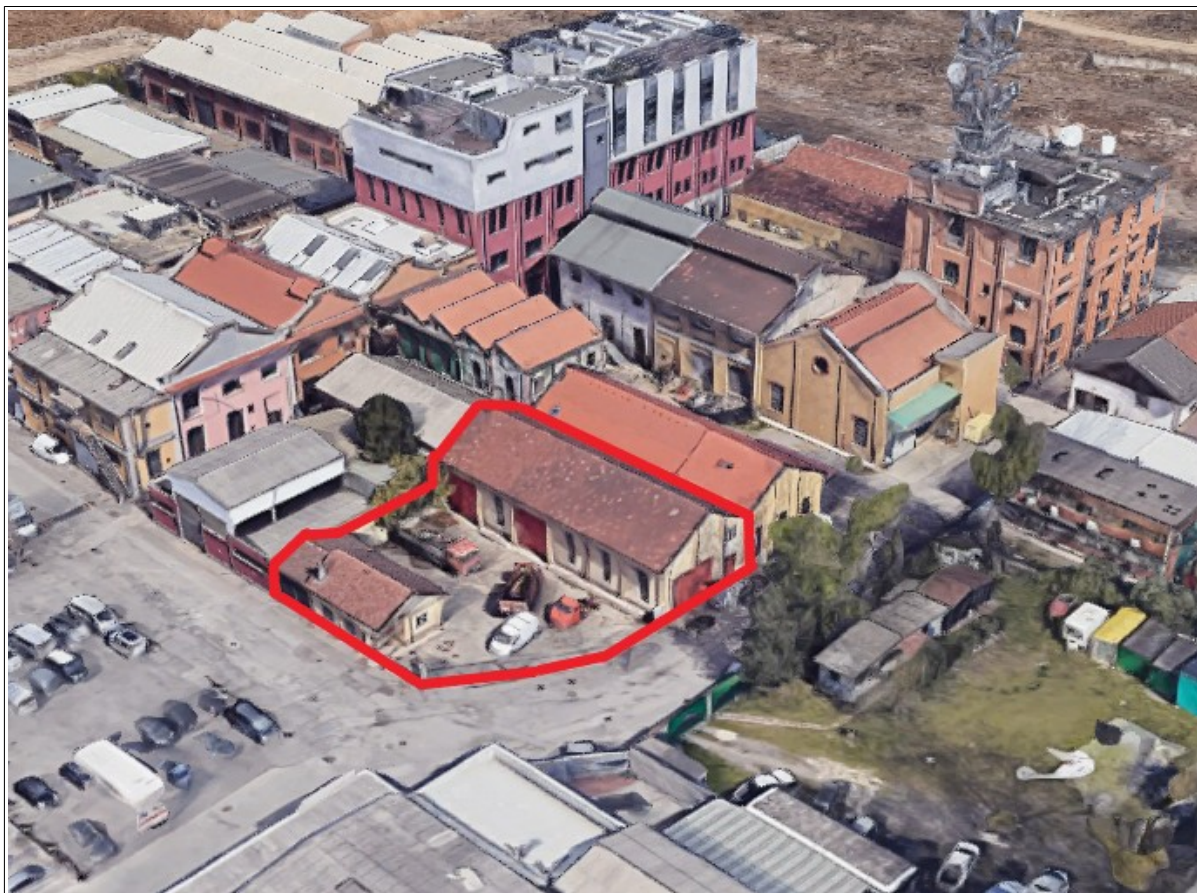
**Settore edilizia pubblica e global service - verde
Servizio tecnico demanio e patrimonio**

IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

**STUDIO DI FATTIBILITÀ
NUOVA SEDE DELLA PROTEZIONE CIVILE COMUNALE
Via Mazzini 33 - Sesto San Giovanni**

RELAZIONE DESCRITTIVA E TECNICA

NCEU, Fg. 11, Par. 158, Sub. 701 - NCEU, Fg. 11, Par. 163, Sub. 705



IL PROGETTISTA E RUP
arch. Elisa Gabutti

IL DIRIGENTE DI SETTORE
arch. Antonio Di Giorgio

Sesto San Giovanni, 22/03/2023

INDICE GENERALE

1 RELAZIONE DESCRITTIVA.....	3
– 1.1. Acquisizione del bene a patrimonio dell'ente.....	3
– 1.2. Cenni storici.....	3
– 1.3. Conformità urbanistica dei beni.....	5
– 1.4. Conformità edilizia.....	6
– 1.5. Caratteristiche generali dell'immobile.....	11
– 1.6. Caratteristiche costruttive.....	11
– 1.7. Stato di manutenzione.....	12
– 1.8. Destinazione del bene.....	12
2 RELAZIONE TECNICA.....	13
– 2.1. Premesse.....	13
– 2.2. Opere di consolidamento strutturale.....	13
– 2.3. Altre opere di ristrutturazione.....	13
– 2.4. Cronoprogramma di realizzazione dell'opera.....	14
– 2.5. Importo delle opere e modalità di finanziamento.....	14

IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA NUOVA SEDE DELLA PROTEZIONE CIVILE COMUNALE

Via Mazzini 33 - Sesto San Giovanni

NCEU, Fg. 11, Par. 158, Sub. 701 - NCEU, Fg. 11, Par. 163, Sub. 705

1 RELAZIONE DESCRITTIVA

1.1. Acquisizione del bene a patrimonio dell'ente

L'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, di seguito ANBSC, ha completato la procedura di confisca di alcuni beni situati nel territorio della Città Metropolitana di Milano e, tra questi, anche di due immobili, e relative pertinenze, situati nel Comune di Sesto San Giovanni.

Con nota del 21/06/2022 prot. n. 40475, il Comune è stato invitato da ANBSC a partecipare ad una conferenza di servizi, che si è svolta in data 18/07/2022 al fine di raccogliere le eventuali manifestazioni di interesse degli enti.

I beni confiscati alla criminalità organizzata nel territorio di Sesto San Giovanni, oggetto della conferenza di servizi del 18 luglio u.s., sono due capannoni di tipo industriale e le loro pertinenze, entrambi situati in Via Mazzini 33 ed individuati al NCEU fg. 11:

- 1) mapp. 163, Sub. 705 – capannone – oggetto del presente progetto
- 2) mapp. 158, Sub. 701 – pertinenza – oggetto del presente progetto
- 3) mapp. 135, Sub. 701- capannone – non oggetto del presente progetto
- 4) mapp. 287, Sub. 3 – pertinenza – non oggetto del presente progetto

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 213 del 02/09/2022 il Comune di Sesto San Giovanni ha manifestato il proprio interesse all'acquisizione del bene per finalità istituzionali, ovvero quale futura sede della Protezione Civile Comunale, e, con il decreto n. 619 del 04/01/2023, ai sensi dell'art. 48 comma 3 lett. c) del D.Lgs 159/2011, il Direttore dell'ANBSC ha trasferito l'immobile al patrimonio indisponibile dell'ente.

Con deliberazione n. 5 del 24/01/2023 il Consiglio Comunale ha preso atto del trasferimento del bene a patrimonio dell'ente e con verbale del 10/02/2023 l'immobile è stato definitivamente preso in consegna dal Comune di Sesto San Giovanni.

1.2. Cenni storici

L'edificato di Via Mazzini 33 nasce come comparto artigianale-industriale costruito per conto della ditta "ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI S.P.A." di Genova con permesso di costruire n.1559/1973.

COMUNE DI SANTO SAN GIOVANNI
Comune di Santo San Giovanni
PRODOTTORE: M. S. V. 1970
DIP. CAMBIO E P. 1970
SENZA DEL. 51 K. 1970
L'UNIONE FA FORZA
SANTO SAN GIOVANNI
Santo San Giovanni

VIA MAZZINI

LEGENDA:

- PARTI COMUNI CONTIGUALI
- STRADA INTERNA IN COMPROPRIETA TRA PROPRIETARI
- AREE A PRESTUDIO
- FUTURE EDIFICAZIONI
- ASSE BINARI

4

1.3. Conformità urbanistica dei beni

Il comparto di Via Mazzini 33 è individuato nel PGT vigente – Piano delle regole - come tessuto consolidato per attività economiche - TAE - di cui all'art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tra le destinazioni d'uso possibili (art. 32 c. 3 lett. b) troviamo la seguente dicitura "attrezzature e servizi di interesse pubblico nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale".

La funzione che si prevede di insediare all'interno dell'immobile di Via Mazzini 33, è compatibile con quanto previsto dal Piano di gestione del territorio vigente.

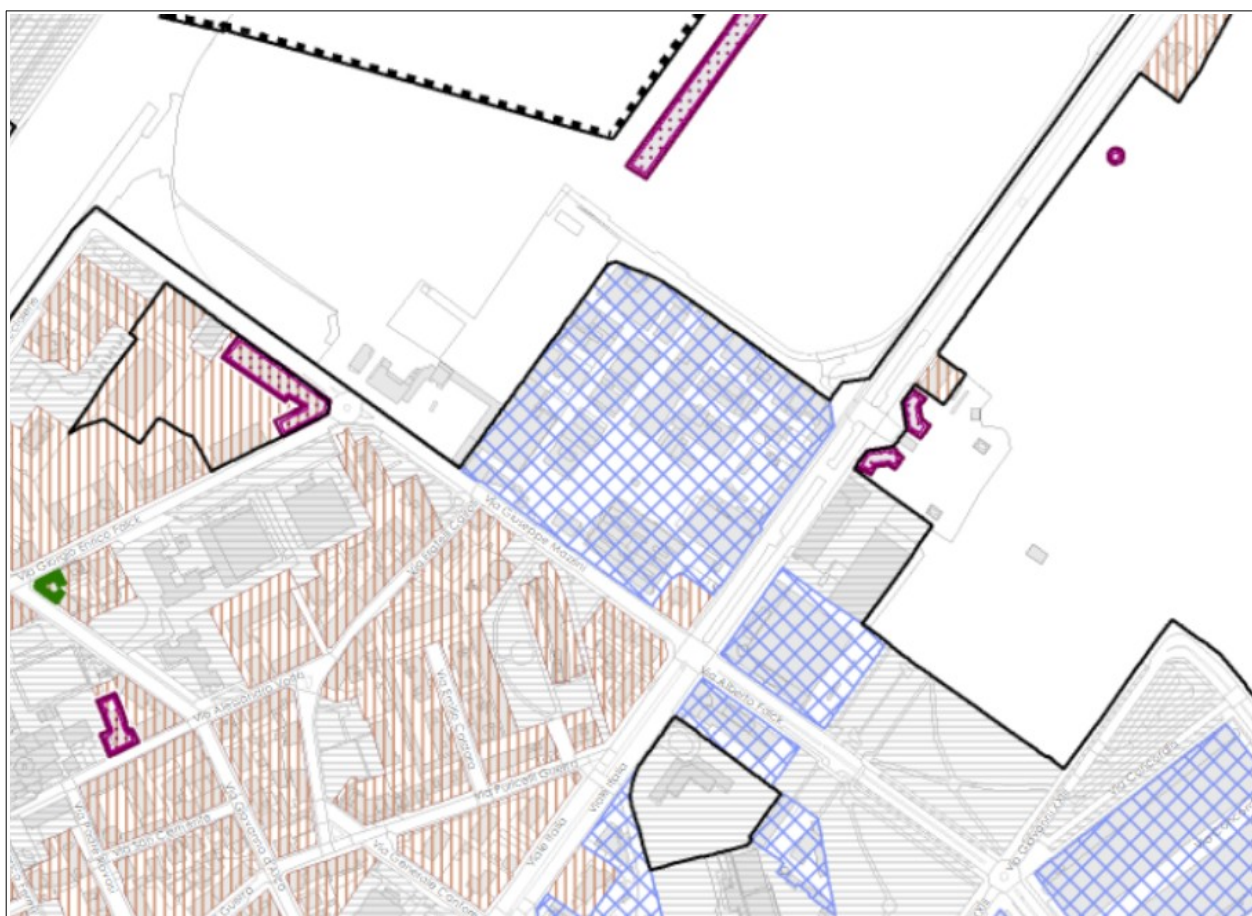


fig. 2 estratto PGT vigente – tavola PR.03. PIANO DELLE REGOLE – Ambiti del tessuto consolidato

-  Tessuto Indifferenziato - TI (art. 30, NTA)
-  Tessuto con Valenza Tipologica - TVT (art. 36, NTA)
-  Tessuto di Origine Rurale - TOR (art. 38, NTA)
-  Zona edificata nel Parco Regionale Nord Milano (art. 44, NTA)
-  Tessuto per Attività Economiche - TAE (art. 32, NTA)

1.4. Conformità edilizia

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

- Autorizzazione edilizia n. RV 1559 bis rilasciata in data 7 giugno 1973 – approvazione plani-volumetrico dell'intero complesso artigianale di Via Mazzini 33. I fabbricati in oggetto, indicati rispettivamente nella tavola plani-volumetrica con la lettera "AB" e "AE" risultano costituiti il primo da una superficie complessiva di mq. 450,00, un'altezza pari a mt. 4,50 per un volume di mc. 2025,00, il secondo da una superficie complessiva di mq. 50,00, un'altezza pari a mt. 3,00 per un volume di mc. 150,00. (v. allegati 1A – 1B – 1C);
- Denuncia di Inizio attività (DIA) ai sensi dell'art. 41 L.R. n. 12/2005 pratica n. RV 8489 presentata in data 15 settembre 2006 e successiva variante in data 12 maggio 2008 – opere di manutenzione straordinaria consistenti in: nuova distribuzione degli spazi interni, modifiche di facciata, modifica della recinzione esistente e modifica della tettoia a copertura dell'ingresso degli autoveicoli (v. allegati 2A – 2B – 2C);
- Permesso di costruire in sanatoria n. CO 111/2007 rilasciato in data 22 aprile 2008 – costruzione di un interpiano ad uso ufficio all'interno dell'edificio ad uso produttivo comportante un incremento della superficie lorda di pavimento pari a mq. 31,05(v. allegati 3A – 3B – 3C).

Sulla base della documentazione edilizia reperita presso gli archivi comunali ed al sopralluogo effettuato si può ritenere che l'immobile sia sostanzialmente conforme ai progetti edilizi depositati ad eccezione di alcune difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni; si ritiene pertanto che le difformità individuate siano sanabili con il presente progetto che, oltre a modificare l'esistente, prende atto dello stato di fatto di quanto non modificato dal progetto stesso.

La scheda catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio è difforme dallo stato di fatto e da quanto autorizzato; anche in questo caso sarà necessaria la presentazione, da parte di tecnico abilitato, della denuncia di variazione catastale.

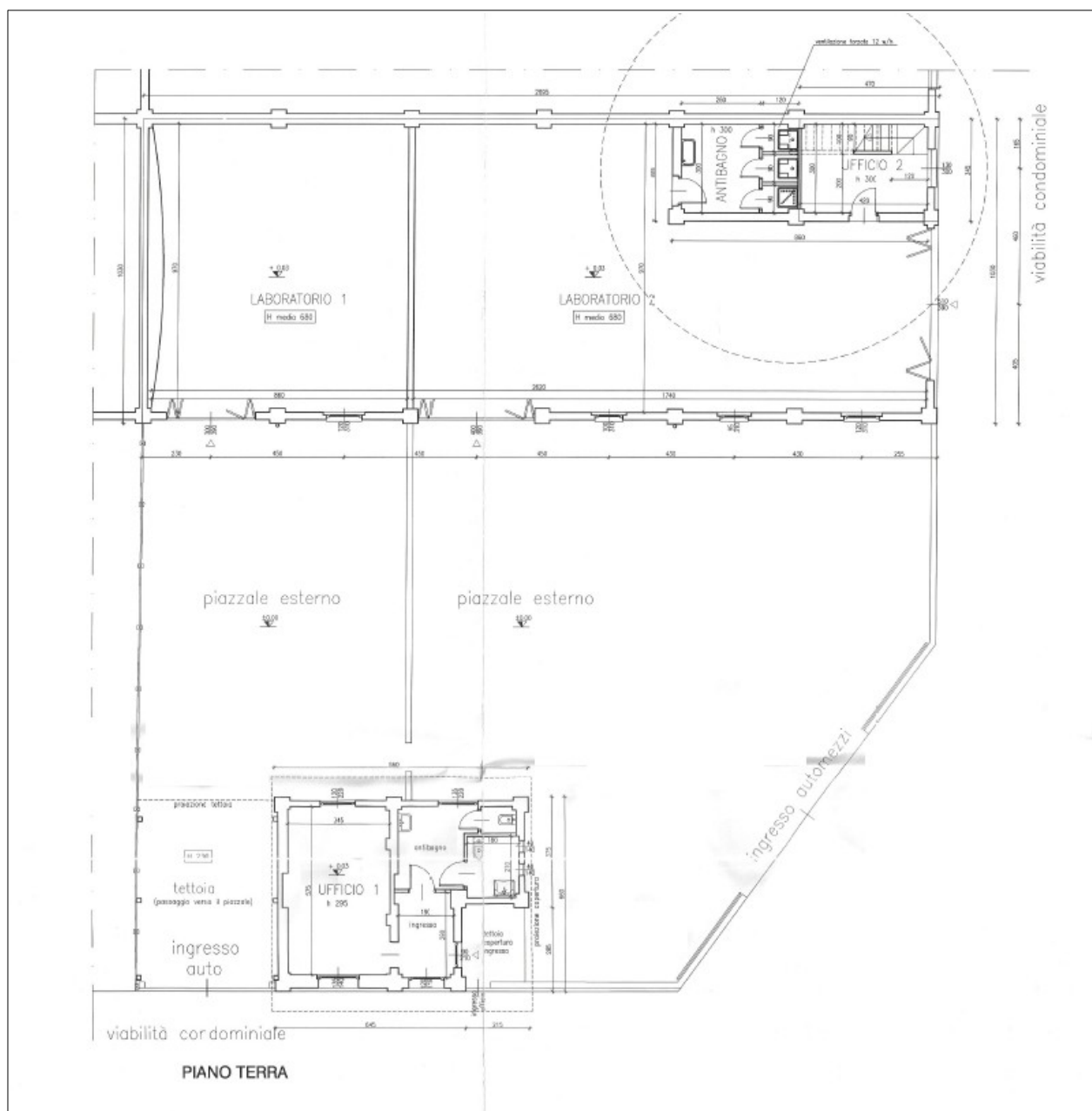


fig. 3 – estratto permesso di costruire in sanatoria – pianta - 20/06/200

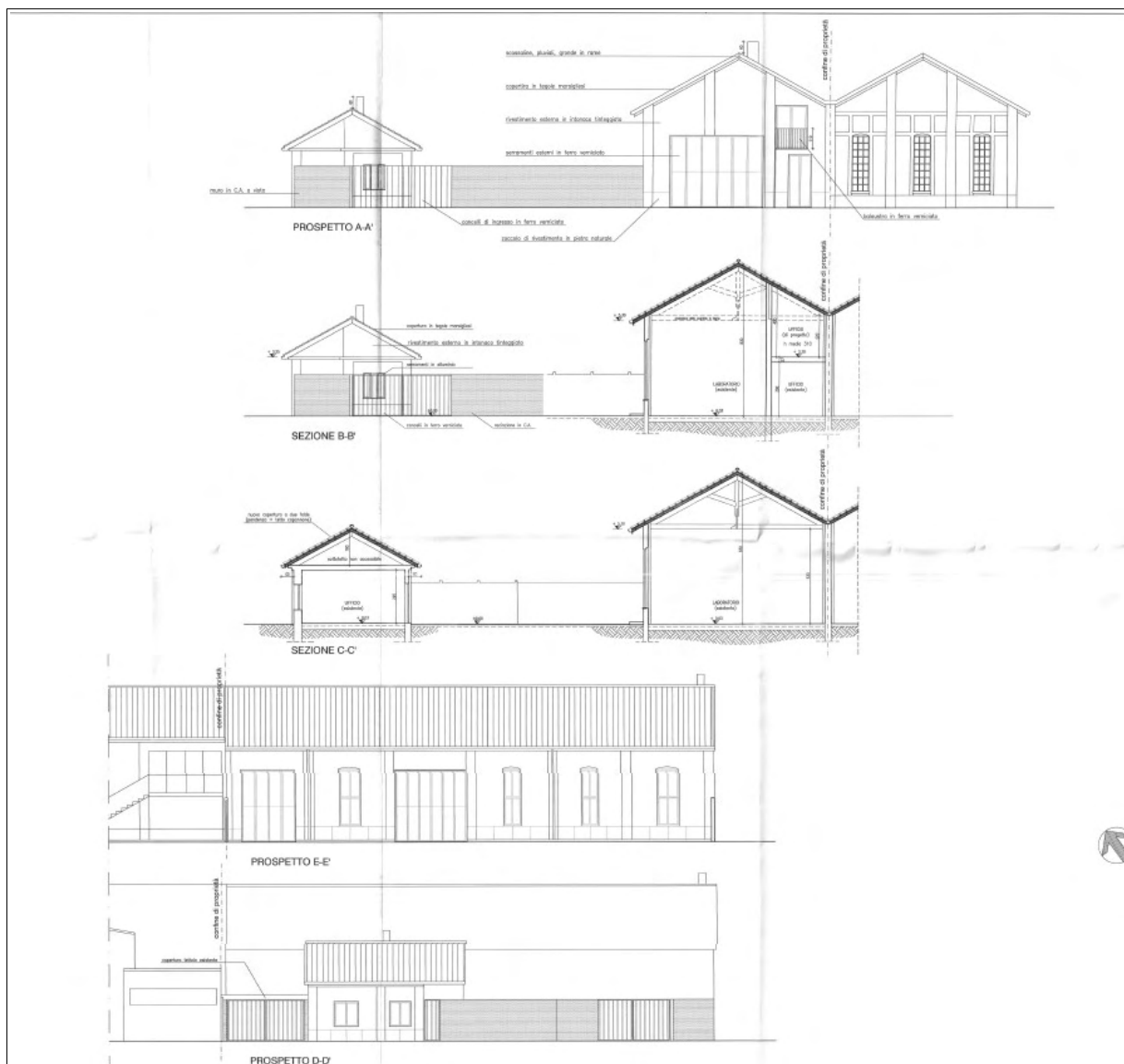


fig. 4 – estratto permesso di costruire in sanatoria – pianta – 20/06/2007

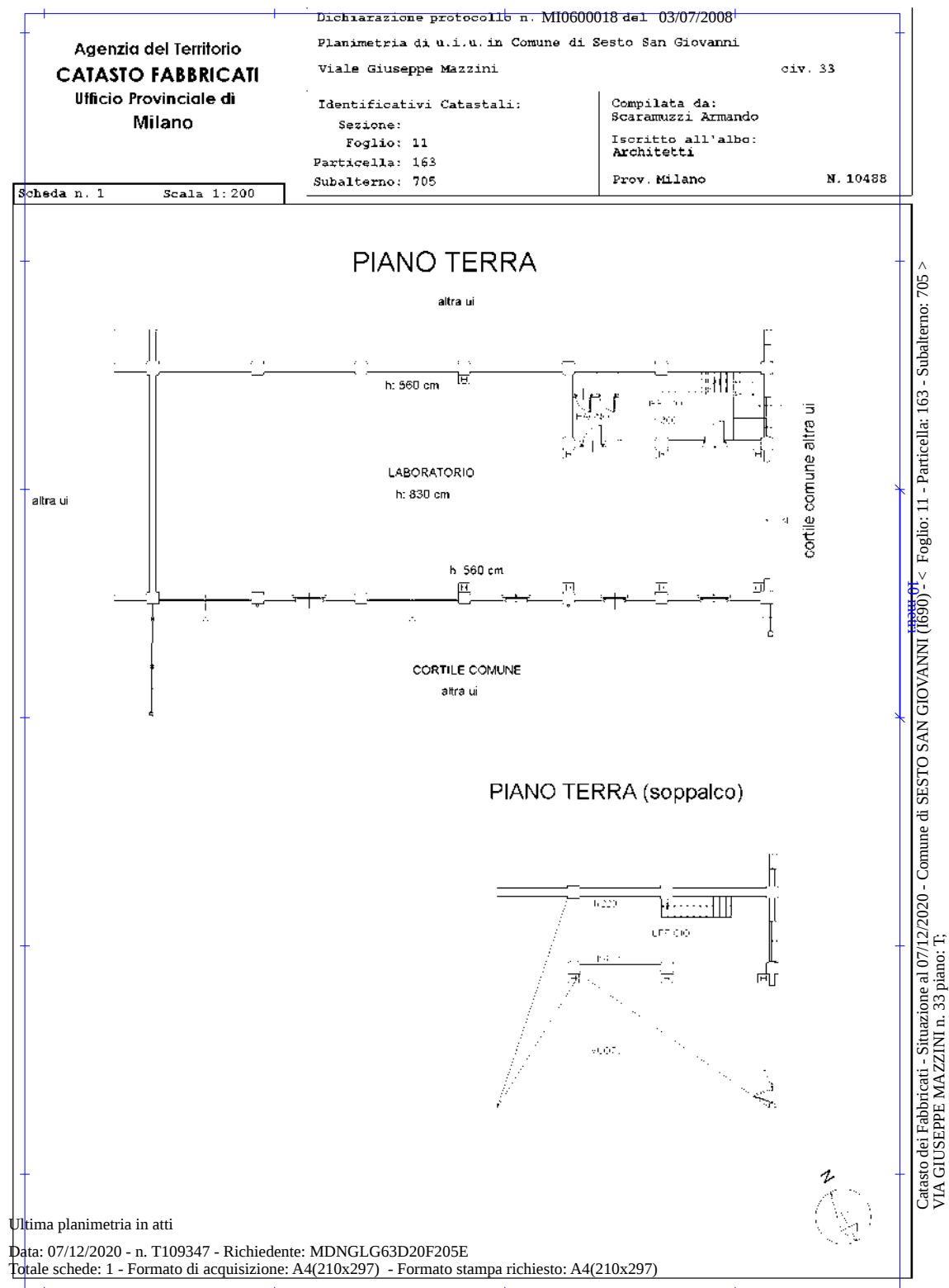
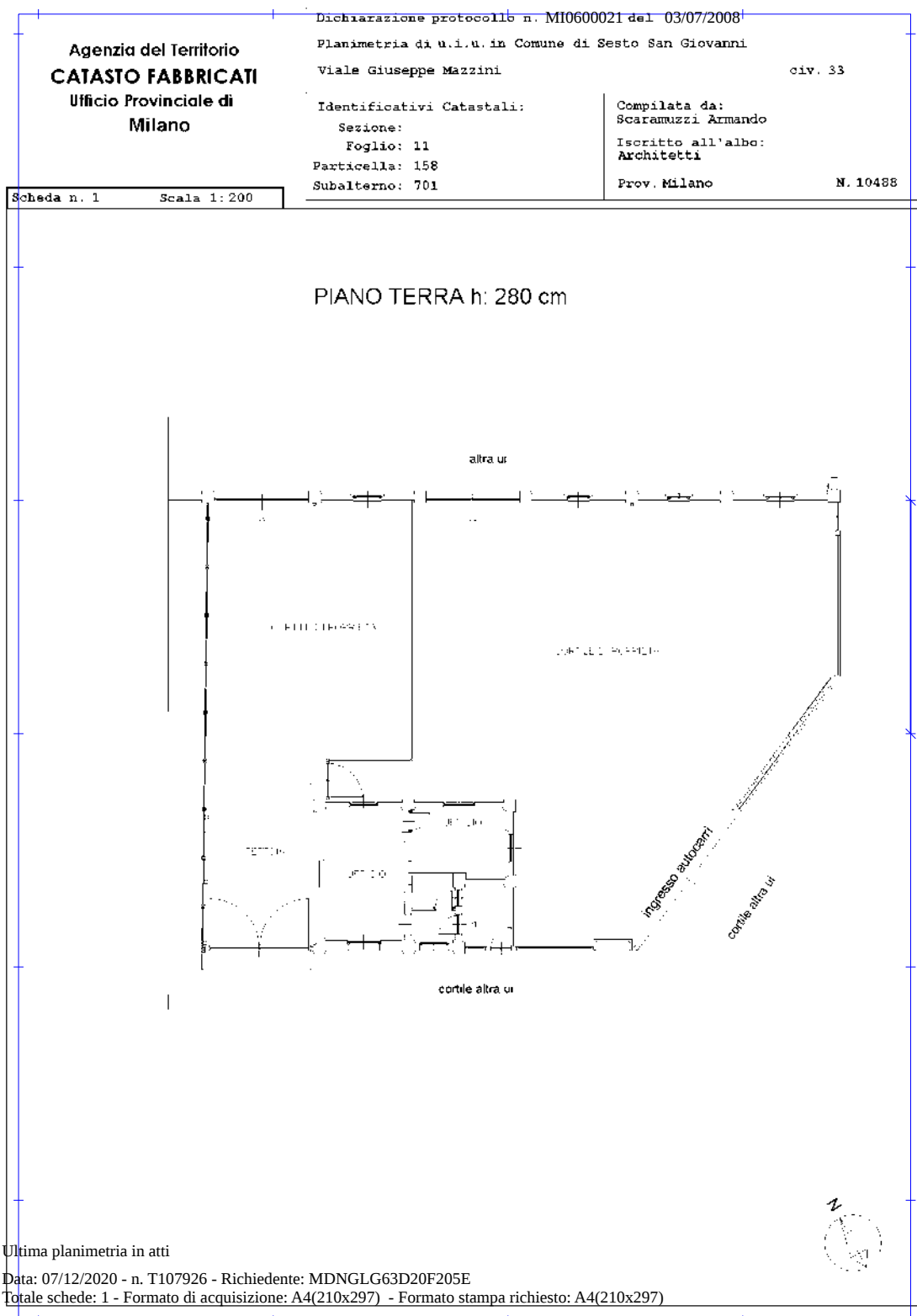


fig 7 - estratto mappa foglio 11 part. 163 sub 705 (non in scala)

Data: 07/12/2020 - n. T107926 - Richiedente: MDNGLG63D20F205E



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/12/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (690) - < Foglio: 11 - Particella: 158 - Subalterno: 701 >
VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 33 piano: T;

fig 8 - estratto mappa foglio 11 part. 158 sub 701 (non in scala)

1.5. Caratteristiche generali dell'immobile

Il bene è costituito da un capannone, un ampio cortile ed un edificio di dimensioni ridotte, ad uso portineria-uffici.

Il capannone misura in pianta circa mq 280 lordi, ha la copertura a doppia falda, con altezza interna di circa m.5,30 all'imposta e m. 8,20 al colmo. E' composto, diversamente dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, da un unico grande spazio ex laboratorio-officina di complessivi 226 mq circa con ingresso pedonale laterale.

All'interno del capannone, con accesso indipendente dall'esterno, è stato ricavato uno spazio a due piani, con accesso separato, che presenta al piano terra un locale servizi igienici composto da antibagno, n. 1 doccia e n. 1 wc, e al piano primo, a cui si accede tramite una scala interna, un locale ad uso ufficio.

Il capannone è dotato di tre ingressi carrai di grandi dimensioni, due sul prospetto che dà sul cortile ed uno sul prospetto laterale.

L'edificio ad un piano, ad uso ufficio-portineria è collocato sul perimetro esterno della proprietà, dalla parte opposta al capannone, e misura in pianta circa mq 57,00 di superficie lorda; al suo interno sono stati ricavati 2 locali ad uso ufficio e un piccolo bagno.

L'immobile è dotato di una tettoia in corrispondenza dell'accesso pedonale e di una tettoia più ampia in corrispondenza dell'ingresso carraio.

I veicoli possono accedere anche da un cancello posto direttamente sulla recinzione, senza limiti di altezza del mezzo.

La proprietà è inoltre dotata di un ampio piazzale esterno di circa 300 mq.

1.6. Caratteristiche costruttive

Il capannone costruito negli anni 70, è realizzato con struttura portante verticale e muri di tamponamento interamente in laterizio, la copertura è a capriate di legno e orditura secondaria a travetti con sovrastanti tegole marsigliesi.

La copertura non è a vista in quanto un recente intervento ha realizzato un controsoffitto in pannelli di cartongesso o materiale simile.

I serramenti sono in alluminio, relativamente recenti, con doppio vetro e vetrocamera.

All'interno dell'ampio locale è stata recentemente realizzata una struttura a pilastri e travi in acciaio, indipendente dalla struttura portante dell'edificio, vincolata ad una probabile fondazione sotto al pavimento con tirafondi, che potrebbe essere stata destinata alla realizzazione di un soppalco.

Il corpo adibito a portineria uffici è costruito anch'esso in mattoni con tetto in legno e tegole marsigliesi.

L'impianto elettrico è presente in tutto il complesso, l'impianto idrico è limitato ai bagni e l'impianto termico, costituito da una caldaia, è presente solo nel corpo più piccolo (uffici-portineria).

1.7. Stato di manutenzione

L'esterno del capannone è in buone condizioni mentre all'interno dell'edificio si notano, sui due lati confinanti con altri immobili, fenomeni di umidità con distacco di intonaco le cui cause sono probabilmente attribuibili alla rottura o all'intasamento dei pluviali inseriti nelle murature e non ispezionabili e/o a consistenti e localizzati fenomeni di risalita capillare.

La struttura portante in legno della copertura non è ispezionabile e pertanto non è stato possibile valutare lo stato di conservazione o degrado della stessa mentre il manto di tegole marsigliesi appare, alla vista e da lontano, in buono stato.

Il pavimento del capannone, in materiale cementizio, è di recente fattura e in perfette condizioni, così come anche la struttura in ferro costruita internamente al capannone si presenta in ottimo stato.

La parte destinata ad uffici e a servizi igienici, sia quella interna al capannone che la costruzione esterna è in discrete condizioni.

Nel corpo ad uso uffici esterno, il tetto è stato rifatto recentemente con nuove travi in legno e perlatura sottogronda.

L'impianto elettrico sembra di recente realizzazione, sia come quadro di derivazione, che come prese, che come corpi illuminanti, ove presenti. Non è stato possibile provare la funzionalità in quanto al momento non è presente corrente (contatore staccato).

L'impianto idro-termo sanitario è ugualmente di recente costruzione e sembra in buono stato.

I serramenti si presentano in buono stato a meno delle guarnizioni interne comunque sostituibili.

1.8. Destinazione del bene

Il Comune Sesto San Giovanni già da qualche anno ha costituito il Gruppo comunale di Protezione Civile, opportunamente accreditato.

Sono stati seguiti i corsi regionali per l'adeguata formazione dei volontari e altri sono in programma, sono inoltre già stati acquistati alcuni mezzi d'opera e materiali.

La sede attuale del Gruppo Comunale di Protezione Civile, sita in Via Manin, non è consona alle reali esigenze dei volontari, deputati alla gestione delle emergenze, in quanto troppo ampia, priva delle necessarie certificazioni impiantistiche, statiche ed antisismiche oltre alla collocazione in posizione decentrata rispetto alla città.

Il bene in oggetto, invece, una volta ristrutturato e ricavata una zona spogliatoio, potrebbe ospitare il Gruppo comunale di Protezione Civile in quanto ha uno spazio adeguato per i mezzi di soccorso attuali e per quelli che si vorrebbero acquistare in futuro nonché per le attrezzature ed il materiale da tenere in deposito e da utilizzare per le situazioni emergenziali.

Gli spazi ad uso ufficio sono idonei per coordinare e gestire il servizio.

Sia i volontari della protezione civile che i responsabili tecnici della Polizia Locale hanno apprezzato lo stabile a loro assegnato dall'Amministrazione Comunale e che si intende ristrutturare ed adeguare alle specifiche esigenze con il presente progetto.

2 RELAZIONE TECNICA

2.1. Premesse

Il progetto prende in esame principalmente la ristrutturazione del capannone in quanto il corpo destinato ad uffici si presenta in buona stato e necessita di piccole opere a corredo quali, ad esempio, la verniciatura interna dei locali, la fornitura e posa di griglie di sicurezza sui serramenti che prospettano sul cortile della proprietà e la fornitura e posa di impianto anti-intrusione.

I relativi costi saranno accorpati a quelli previsti per il capannone.

2.2. Opere di consolidamento strutturale

La prima caratteristica del progetto di ristrutturazione è quella di essere finalizzato all'adeguamento dell'immobile alla normativa antisismica che prevede per gli edifici considerati strategici, come è evidentemente la futura sede della protezione civile, l'adeguamento alla classe d'uso IV.

Sarà pertanto necessario procedere preliminarmente ad indagini sull'edificio al fine di predisporre la valutazione di vulnerabilità sismica che costituirà la base da cui partire per il progetto delle opere di consolidamento strutturale.

A livello di studio di fattibilità sono state previste le seguenti opere:

- rinforzo di tutto il piano di fondazione con rinfranchi degli attuali muri e realizzazione di alcune travi di collegamento interno;
- rinforzo di tutti i muri perimetrali con intonaco strutturale e/o materiali compositi, compresa rimozione dell'attuale intonaco;
- rifacimento della struttura portante del tetto con aggiunta di cordoli alla sommità dei muri

Riguardo all'edificio contiguo, con il quale il nostro edificio forma, di fatto, un unico immobile, occorrerà inoltre accordarsi con la proprietà per rinforzare il muro a confine anche dal lato opposto a quello del capannone per contenere e limitare fenomeni di martellamento.

2.3. Altre opere di ristrutturazione

Le opere edili previste in progetto per adeguare l'edificio alle esigenze della Protezione Civile riguardano la modifica del corpo a due piani ricavato all'interno del capannone e la creazione degli spogliatoi uomini e donne realizzato tramite una nuova soletta che si appoggia sulla struttura in ferro presente nell'immobile e che doveva presumibilmente servire alla creazione di un soppalco.

Al piano terra del corpo a due piani viene realizzato un unico ingresso pedonale, invece degli attuali due ingressi, dal quale si accede sia al capannone che al corpo bagni che viene ristrutturato con la realizzazione di un bagno a norma per il superamento delle barriere architettoniche completo di doccia, ulteriore bagno, vano doccia e vano ripostiglio sottoscala.

Dal piano terreno, utilizzando la scala esistente, si accede al primo piano dal quale, tramite ulteriori scale, è previsto l'accesso ai nuovi spogliatoi, divisi fra uomini e donne, posti ad una

quota diversa rispetto al piano di calpestio esistente (circa + mt 1,30) per sfruttare la struttura in ferro esistente.

Alle opere descritte che comportano demolizioni e costruzioni di pareti interne e di solai occorre aggiungere le seguenti opere:

- demolizione e ripristino della pavimentazione esistente per realizzazione di opere strutturali;
- demolizione e rifacimento copertura con orditura primaria e secondaria in legno lamellare e manto di copertura in pannello di lamiera coibentato;
- rifacimento scossaline e pluviali e ispezione e pulizia rete di raccolta acque chiare;
- ripristini localizzati della pavimentazione del cortile di proprietà;
- interventi localizzati di risanamento delle murature ammalorate;
- rifacimento tinteggiature interne;
- piccoli ripristini delle tinteggiature esterne;
- completamento e certificazione impianto elettrico tramite Di.Ri.;
- completamento e certificazione impianto idrico e termico (solo per la parte uffici e spogliatoi);
- formazione impianto antincendio;
- opere edili varie a completamento (fornitura e posa inferriate di sicurezza, linea vita, impianto di allarme, applicazione di pellicole di sicurezza sui vetri,...).

2.4. Cronoprogramma di realizzazione dell'opera

Per il finanziamento di parte delle opere si intende partecipare al bando specifico di regione Lombardia.

La commissione che esamina le candidature dovrebbe esprimersi entro fine giugno, in tal caso le tempistiche ipotizzate sono le seguenti:

entro 30 giugno 2023	• Comunicazione assegnazione contributo da parte di R.L.
entro 31 dicembre 2023	• affidamento incarichi, approvazione progetto definitivo ed esecutivo, gara, controlli su aggiudicatario affidamento e sottoscrizione contratto, inizio lavori
entro 31 ottobre 2024	• Svolgimento lavori (10 mesi)
entro 31 gennaio 2025	• Redazione CRE
entro 28 febbraio 2025	• Rendicontazione opere

2.5. Importo delle opere e modalità di finanziamento

L'importo complessivo di quadro economico delle opere ammonta a **€.500.000.**

L'intento è quello di partecipare al bando regionale specifico per i beni confiscati alla criminalità con la previsione di poter ottenere l'importo massimo pari a **€.150.000.**

Per la restante somma pari a **€.350.000** si prevede un finanziamento con mezzi propri di bilancio - proventi da alienazioni.