



Comune di Milano
A. MUNICIPIO 3
U. SUPPORTO AGLI ORGANI
DEL
PG 0699498 / 2021
Del 22/12/2021 14:16:21
ORIGINALE
A: U. SUPP ORGANI MUNICIPIO



Consiglio di Municipio n. 3

DELIBERAZIONE N. 22 del Consiglio di Municipio 3 del 20 dicembre 2021 – n. 6 della Nuova Consiliatura

OGGETTO: Proposta di parere di competenza su via Sbodio 4 - Istruttoria Preliminare ex art. 40 Regolamento Edilizio per intervento di ristrutturazione edilizia in via Sbodio 4, consistente in un nuovo edificio da destinare ad alloggi protetti per anziani come edilizia libera e realizzazione di un ulteriore edificio da destinare a R.S.A./C.A.S.A. (Residenza Sanitaria Assistenziale e Comunità Alloggio Sociale Anziani) quale Servizio privato di Interesse Pubblico e Generale.

Richiesta di parere ai sensi dell'art. 22 del Regolamento dei Municipi.

Seduta convocata con avviso PG. 0686027 del 16.12.2021

Presieduta dalla Vice Presidente
Sereke Rahel

Assiste alla seduta
Il Segretario Municipale
Elisabetta Pedratti

29 CONSIGLIERI PRESENTI

Boniolo Sergio – Borgese Valeria – Cagnolati Marco – Castaldo Massimiliano – Di Vittorio Marco – Ferrarese Mattia – Gargiulo Francesca – Giuliani Alessia – Gussoni Maurizio – Marelli Lucia – Migliarese Caputi Piero – Monzio Compagnoni Dario – Morandi Luigi Francesco – Olivieri Marina – Pensabene Guglielmo – Polo Camilla Laura – Rampi Davide – Rossi Filippo Andrea – Sacerdoti Michele Guido – Santoro Riccardo – Santucci Claudio – Silvia Pettinicchio – Sorace Serafino – Stroppa Enrico – Tancredi Patrizia – Vannucci Chiara Stella – Zanasi Gabrielli Panza Francesca – Zelasco Simona

E COSI' ESSENDO PRESENTI N. 29 CONSIGLIERI LA SEDUTA E' LEGALE;

2 CONSIGLIERI ASSENTI

Antola Caterina - Boari Gianluca Massimo

La Presidente di Municipio 3

Visti gli artt. 24, 50 comma 1 del Regolamento dei Municipi

Presenta

Al Consiglio di Municipio 3 la proposta di deliberazione avente ad oggetto: Proposta di parere di competenza su via Sbodio 4 - Istruttoria Preliminare ex art. 40 Regolamento Edilizio per intervento di ristrutturazione edilizia in via Sbodio 4, consistente in un nuovo edificio da destinare ad alloggi protetti per anziani come edilizia libera e realizzazione di un ulteriore edificio da destinare a R.S.A./C.A.S.A. (Residenza Sanitaria Assistenziale e Comunità Alloggio Sociale Anziani) quale Servizio privato di Interesse Pubblico e Generale.
Richiesta di parere ai sensi dell'art. 22 del Regolamento dei Municipi.

IL CONSIGLIO DI MUNICIPIO 3

PRESENTI: 29

Visti

- > Il T.U.E.L. - D. Lgs. 267/2000;
- > Gli artt. 92 e ss., art. 101 c. 4 dello Statuto del Comune di Milano;
- > gli artt. 1, 24 e 33 del vigente Regolamento dei Municipi;
- > l'allegata proposta, pervenuta dalla Direzione Urbanistica - Area Sportello Unico per l' Edilizia - Unità Convenzionamenti ed Opere a Scomputo - Unità Permessi di Costruire Convenzionati - PG. 0640427 del 25/11/2021 e approvata con emendamenti;
- > l'esito della votazione elettronica espressa nei seguenti termini:

FAVOREVOLI	N. 20
CONTRARI	N. //
ASTENUTI	N. 9 (Cagnolati, Di Vittorio, Ferrarese, Gussoni, Marelli, Migliarese Caputi, Morandi, Rampi, Santoro)

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto: Proposta di parere di competenza su via Sbodio 4 - Istruttoria Preliminare ex art. 40 Regolamento Edilizio per intervento di ristrutturazione edilizia in via Sbodio 4, consistente in un nuovo edificio da destinare ad alloggi protetti per anziani come edilizia libera e realizzazione di un ulteriore edificio da destinare a R.S.A./C.A.S.A. (Residenza Sanitaria Assistenziale e Comunità Alloggio Sociale Anziani) quale Servizio privato di Interesse Pubblico e Generale.
Richiesta di parere ai sensi dell'art. 22 del Regolamento dei Municipi. approvata con emendamenti, così come articolata nel testo parte integrante del presente atto.

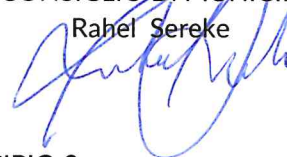
Il Presidente ne fa la proclamazione.

IL SEGRETARIO
Elisabetta Pedratti



LA VICE PRESIDENTE DEL
CONSIGLIO DI MUNICIPIO 3

Rahel Sereke



IL DIRETTORE DELL'AREA MUNICIPIO 3
Giovanni Campana



ALL'ALBO PRETORIO DEL COMUNE DI MILANO

AL SIG. SINDACO

ALLA DIREZIONE URBANISTICA - AREA SPORTELLO UNICO PER L' EDILIZIA - UNITA'

CONVENZIONAMENTI ED OPERE A SCOMPUTO - UNITA' PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

AL DIRETTORE DELLA DIREZIONE MUNICIPI

ALLA GIUNTA MUNICIPIO 3

AL DIRETTORE DELL'AREA MUNICIPIO 3

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI MUNICIPIO 3

Oggetto: Proposta di parere di competenza su via Sbodio 4 - Istruttoria Preliminare ex art. 40 Regolamento Edilizio per intervento di ristrutturazione edilizia in via Sbodio 4, consistente in un nuovo edificio da destinare ad alloggi protetti per anziani come edilizia libera e realizzazione di un ulteriore edificio da destinare a R.S.A./C.A.S.A. (Residenza Sanitaria Assistenziale e Comunità Alloggio Sociale Anziani) quale Servizio privato di Interesse Pubblico e Generale.
Richiesta di parere ai sensi dell'art. 22 del Regolamento dei Municipi.

Premesso quanto segue

La Società Sondrio Rinnova S.r.l., con sede in Viale Cassala n. 16 – Milano, ha fatto istanza al Comune di Milano per la **verifica di fattibilità di un intervento di ristrutturazione edilizia e ampliamento** consistente nella demolizione del fabbricato produttivo esistente e contestuale ricostruzione, con recupero della SL (=superficie lorda) esistente, di un nuovo edificio da destinare prevalentemente ad alloggi protetti per anziani (edilizia libera). Viene inoltre proposta la realizzazione di un ulteriore edificio da destinare a R.S.A./C. A. S. A. (=Residenza Sanitaria Assistenziale e Comunità Alloggio Sociale Anziani) quale Servizio privato di Interesse Pubblico e Generale – Catalogo dei Servizi NA P.d.S. Vigente PGT (=piano di governo del territorio) - ambito Salute.

Stato di fatto

L'area oggetto di intervento risulta interessata dalla presenza di un unico edificio monopiano avente pianta rettangolare e destinazione d'uso industriale. Le restanti porzioni del Lotto Funzionale risultano interessate da edifici aventi destinazione sostanzialmente assimilabile a terziaria.

La parte proponente ha dichiarato l'intento di riutilizzo in loco della SL esistente.

Proposta progettuale

L'intervento in esame prevede la riqualificazione dell'ambito in oggetto ai sensi dell'art. 11 NA P.d.R. Vigente PGT, mediante la realizzazione di due nuovi corpi di fabbrica, previa demolizione del fabbricato esistente e totale recupero della SL.

Nel dettaglio:

Edificio I – residenze protette per anziani. L'edificio prospiciente lo spazio pubblico risulta costituito da n. 5 piani fuori terra destinati a residenza protetta per anziani – n. 83 alloggi mono/bilocali in edilizia libera oltre a funzioni complementari al p.t. (palestra e ristorante) - mediante recupero della SL esistente pari a 4.011,64 mq. Al piano terra sono inoltre localizzati l'ingresso principale, gli uffici amministrativi e il bar a supporto dell'attività della R.S.A. (superfici convenzionali a Servizio pari a 570,56 mq.). Vengono infine individuati spazi pertinenziali della SL residenziale ex-art. 74 Vigente R.E. per ciascun piano in progetto pari a 183,94 mq.

Edificio II – R.S.A. / C.A.S.A. L'edificio interno al lotto risulta costituito da n. 4 piani fuori terra destinati a R.S.A. / C.A.S.A. quale Servizio privato di interesse pubblico e generale ai sensi del P.d.S. Vigente PGT per una Superficie convenzionale a Servizio pari a 4.140,45 mq. Al pianterreno è prevista la realizzazione di n. 12 alloggi C.A.S.A. (Comunità Alloggio Sociale Anziani) oltre ai locali a servizio della R.S.A. (palestra, parrucchiere, luogo di culto, sala polivalente, direzione). Ai piani superiori sono ubicate le camere degli ospiti R.S.A. (tot. 60 posti letto) oltre ad ulteriori locali a servizio della struttura. Il Servizio proposto viene attuato dalla Parte mediante trasferimento dei 60 posti letto regolarmente accreditati presso Regione

Lombardia dalla R.S.A. "Santa Giulia" di Via Pitteri n. 81/83 anche al fine di permettere una riorganizzazione degli spazi di quest'ultima a seguito delle esigenze indotte dalla Pandemia da Covid-19. Entrambi gli edifici descritti presentano pianta a "L" ed usufruiscono di un unico piano interrato comune destinato a parcheggio privato e spazi senza permanenza di persone: spogliatoi del personale e locali tecnici. Le superfici non costruite e sistemate a verde risultano anch'esse fruibili da tutti gli ospiti e residenti degli edifici in progetto.

Si è verificato che la proposta progettuale, così come descritta, ha acquisito il **PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO** reso dalla Commissione per il Paesaggio nella Seduta n. 34 del 30/09/2021, con il quale la Commissione ha ritenuto l'intervento:

"Ammissibile sia per qualità architettonica che per corretto inserimento nel contesto urbano di riferimento, a condizione che venga rivisto il disegno delle sistemazioni esterne, del tutto incoerente con l'assetto morfologico complessivo ed eccessivamente formalistico, eliminando anche, riducendo al minimo indispensabile, i posti auto in superficie", chiedendo di rivedere il progetto in sede di Titolo.

Tutto ciò premesso

si esprime **PARERE NEGATIVO** sulla proposta di Istruttoria Preliminare ex-art. 40 RE per intervento di ristrutturazione edilizia in via Sbodio 4, valutati i documenti tecnici, in quanto non si evince dal progetto di RSA/C. A. S. A. un Servizio privato di Interesse Pubblico e Generale

Si esplicitano le seguenti motivazioni/osservazioni:

Lo spostamento di 60 posti letto dalla RSA Santa Giulia rispetto ai 145 complessivi della sede di via Pitteri si configura come trasferimento di servizi esistenti, non viene computata nella SL ma non costituisce un beneficio aggiuntivo per il Municipio in termini di nuovi posti per anziani ricoverati in casa di riposo.

Esistono già numerose RSA in zona Lambrate, Ortica e Rubattino, tra cui la residenza di via Saccardo a pochi metri da questo nuovo insediamento a Lambrate.

Inoltre in un'ottica di trasformazione generale del quartiere nell'ambito dei nuovi insediamenti residenziali di alto standard e relativi costi, si pone all'attenzione del decisore ultimo anche la penuria di abitazioni e/o strutture protette a prezzi convenzionati per anziani, ipotizzando, una convenzione tra il Comune e l'operatore privato per individuare in loco, nel computo degli 83 appartamenti di edilizia libera, un certo numero di appartamenti da affittare a prezzi calmierati e accesso con graduatoria pubblica.

Si ritiene infine che, laddove possibile, vada preferita una cessione di aree al Comune rispetto a ipotesi di monetizzazione degli standard, nello specifico caso in esame ad esempio per realizzare un giardino pubblico attrezzato.

Anche gli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento dovrebbero essere utilizzati ad esempio per realizzare il giardino e un collegamento ciclopedonale che da via Sbodio conduca al fiume Lambro.



Milano, 09.12.2021

Parere di regolarità tecnica e legittimità

Su Proposta di deliberazione

Proposta di parere di competenza su via Sbodio 4 - Istruttoria Preliminare ex-art. 40 RE per intervento di ristrutturazione edilizia in via Sbodio 4, consistente in un nuovo edificio da destinare ad alloggi protetti per anziani come edilizia libera e realizzazione di un ulteriore edificio da destinare a R.S.A./C. A. S. A. (Residenza Sanitaria Assistenziale e Comunità Alloggio Sociale Anziani) quale Servizio privato di Interesse Pubblico e Generale

Visti

- l'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000;
- gli artt. 9, 11, 12, 13 e 14; 23 e 24, 39, comma 3, sub 2 e l'art. 42 comma 1 del vigente Regolamento dei Municipi;
- l'art. 2 comma 1 del Regolamento del Sistema sui controlli interni
- la Determinazione del Direttore Generale del Comune di Milano n. 3381 del 10/09/2019 contenente la definizione degli organigrammi e le competenze della Direzione Quartieri e Municipi;
- La proposta di deliberazione in oggetto;

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla regolarità tecnica e alla legittimità della proposta di deliberazione in oggetto, fatti salvi eventuali emendamenti.

IL DIRETTORE DELL'AREA MUNICIPIO 3

Giovanni Campana
*(firmato digitalmente)**

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa