

Report Cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale/terziario A Milano 2016

A seguito di incontro con tecnici comunali (17 02 2016) abbiamo chiarito la possibilità di cambio d'uso dell'immobile all'oggetto.

La possibilità di cambio d'uso da C3 (Produttivo) ad A4 (abitativo) od A10 (Uffici) è possibile.

L'iter prevede:

- Richiesta (mta.segreteriatecnica@comune.milano.it) agli uffici competenti se sul civico gravita un'industria insalubre, risposta da allegare alla IAP
- Applicare l'Art10 del RE vigente (Art.10 TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO) che prevede un protocollo denominato "Indagine Ambientale Preliminare (IAP)" da eseguirsi (in questo caso) con contraddittorio dell'ARPA (Bonifiche).
- Presentare risultato delle analisi (solo nel caso di NEGATIVO) insieme alla richiesta di cambio d'uso degli immobili.
- I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere, nonché allegati al fascicolo del fabbricato di cui all'Articolo 47 (del RE)

Si rammenta che l'analisi (IAP) è un'atto pubblico, per cui se eseguita su un'area è dell'area, a disposizione di tutti i condomini (basta che la citino nelle richieste successive) e non di esclusività del richiedente.

In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione (non mi sembra questo il caso, dai documenti non ho mai rilevato delle caldaie)

Oneri di Urbanizzazione

La buona notizia è che non viene richiesta integrazione di Oneri di Urbanizzazione né applicazione della legge Tognoli (dotazione di parcheggio di Pertinenza). Secondo l'ufficio Opere Minori, nessun onere di cambio d'uso (!) in quanto l'immobile non è stato mutato negli ultimi 10 anni (Agibilità almeno del 2006).

Architectis

Progettazione Ambientale – Urbanistica – Servizi alle imprese

Indagine Ambientale Preliminare (IAP): protocollo esecutivo

- L'IAP viene prodotta da Geologo/Chimico incaricato dalla proprietà e a seguito di accettazione da parte dell'ARPA si procede al "carotaggio" dell'area concordato nell'IAP.
- Per un'area simile all'oggetto prevedo un minimo di tre carotature [e non "scavi"] con prelievi a cm.-50 cm.-150 cm.-300 per carotatura, le casse delle carotature DEVONO essere tenute in consegna dal richiedente in sede.
- I prelievi dei campioni vengono eseguiti sia dall'ARPA con consegna a propri laboratori che dalla proprietà (la cosiddetta Copia di controllo) nel momento della carotatura.
- I prelievi (previsti in numero di 9) devono essere mandati in laboratorio specifico per analisi alla ricerca degli elementi ricercati.
- L'intervento dell'ARPA è a carico del richiedente (e naturalmente quelli della copia di controllo).
- L'onere della trivellazione è a carico del richiedente (in questo caso tre trivellazioni).
- I valori limiti posti dall'ARPA sono quelli equivalenti per aree abitate (Civile Abitazione – Uffici), molto alti rispetto all'agricolo, che difficilmente vengono raggiunti con terre di riempimento.
- Se i valori superano quelli previsti per l'abitativo non viene concesso il cambio d'uso se non dopo piano di bonifica, e rimane industriale.
- Se i valori superano quelli previsti per l'uso industriale è necessario provvedere alla bonifica comunque dell'area (diviene d'ufficio INAGIBILE).

Oneri:

Presentazione IAP e sua gestione + Carotaggi + Analisi chimiche INTERNE: (basato su un campione di situazioni simili del 2015 nel comune di Milano)	€ 15.000
Intervento Arpa ed Analisi loro laboratorio:	€ 2/3 mila (circa)
Pratica Cambio d'uso con nuovo accatastamento	€ 1.200