



## **MUNICIPIO 2 – Via G. B. Sammartini 73**

Palazzina ad uso uffici dell'ex mercato Ittico

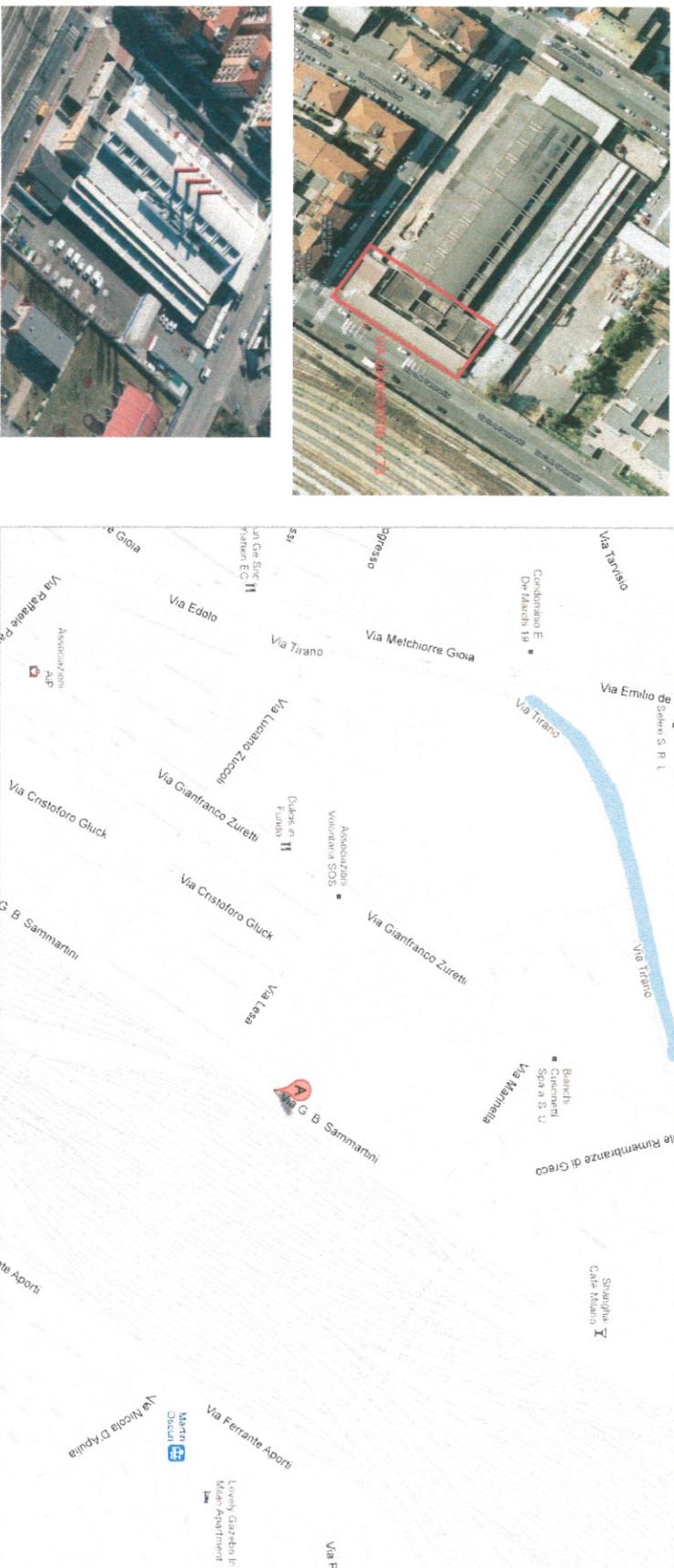
**AVVISO PER L'ATTIVAZIONE DI UN'INDAGINE ESPLORATIVA FINALIZZATA ALL'ACQUISIZIONE DI  
MANIFESTAZIONI D'INTERESSE CONTENENTI SOLUZIONI TECNICO-GESTIONALI PER IL RECUPERO E  
LA VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN MILANO, VIA SAMMARTINI, 73.**

## Descrizione del contesto

L’immobile è situato a nord/est del territorio comunale nell’ambito del Quartiere Greco del Municipio 2; il fabbricato è costituito da una parte del complesso industriale dell’“ex Mercato Ittico” che occupava gran parte dell’isolato posto tra le vie Zuretti, Lesa e Sammartini. Attualmente la porzione del complesso adibito a capannone è utilizzato dalla Società Milano Ristorazione S.p.A. che, attraverso un insieme sistematico di opere edili, strutturali e impiantistiche, ha completamente recuperato la parte produttiva del complesso realizzando il nuovo centro di produzione pasti.

La via Sammartini è una lunga strada a doppio senso di marcia parallela alla Via Gluck; benchè sia nei pressi della stazione centrale risulta essere una via relativamente tranquilla e non interessata dall’intenso traffico veicolare di viale Lunigiana in quanto risulta delimitata su un lato dall’alto muraglione della Stazione Centrale. Per ulteriori indicazioni territoriali e locali è possibile consultare l’allegata **appendice scheda NIL 10**.

1. Ubicazione dell’immobile di Via Sammartini 71/73



2. 3. Vista planimetrica con in evidenza la porzione di fabbricato della palazzina fronteggiante Via Sammartini e vista aerea del complesso dell’Ex Mercato Ittico



## Descrizione dell’immobile

Il fabbricato, **utilizzato in passato come uffici amministrativi del complesso commerciale dell’ex mercato Ittico**, si “configura” come una palazzina che si affaccia con il suo fronte principale su Via Sammartini e costituisce la parte residuale non riqualificata del complesso del vecchio mercato del pesce. La costruzione del manufatto risale alla metà degli anni cinquanta, si sviluppa su una base a pianta rettangolare con 2 piani fuori terra e piano interrato, lo “stile” è **caratterizzato da una facciata dalle linee semplici, proporzionate e compatte e dalla presenza di un ampio atrio centrale coperto e illuminato** da un solaio realizzato in vetrocemento. (immagini da 1 a 6)

L’area di pertinenza dell’immobile è delimitata da un alto muro di cinta rivestito in mattoni paramano ad esclusione del lato ovest ove l’immobile è appoggiato al capannone riqualificato che attualmente è utilizzato a fini produttivi; sul fronte lungo la via Sammartini e in corrispondenza dell’accesso pedonale è presente una cancellata in profilati di ferro verniciato. L’area pertinenziale scoperta antistante l’ingresso principale è pavimentata e conduce alla scalinata di ingresso coperta da una tettoia pensile, mentre tutto l’intorno a ridosso della recinzione **sono presenti delle tettoie e strutture in carpenteria metallica che ospitavano le ex celle frigorifere**. (immagini da 7 a 8)

Il fabbricato ha una struttura in muratura portante, i solai sono in laterocemento. La copertura piana ed è interrotta dal “cavedio a pozzo” dà luce all’atrio centrale. Le facciate esterne sono intonacate di colore giallo chiaro su cui si aprono ampie finestre di forma rettangolare. **Le murature verticali in corrispondenza dell’ingresso principale in facciata e dell’atrio centrale sono rivestite in mattonelle estetiche “facciavista” con modanature** mentre la zoccolatura della muratura esterna è realizzata in pietra calcarea. I serramenti esterni, originari dell’epoca di costruzione, sono a battente, alcuni in legno verniciato altri in ferro e sono muniti di sistemi oscuranti avvolgibili. (immagini da 9 a 13)

Un’ampia scala interna posizionata sul lato nord collega i vari livelli e serve una **distribuzione planimetrica semplice e regolare**. **L’ingresso è posto al centro della facciata e immette in un ampio atrio** dal quale si diramano i corridoi longitudinali che distribuiscono i vari locali. La distribuzione planimetrica della palazzina era originariamente funzionale all’uso unitario del complesso (l’adiacente capannone era in passato unito alla palazzina) pertanto tutti i locali posti sul prospetto occidentale hanno aperture con serramento che si aprono sull’atrio. Attualmente, a seguito frazionamento e conseguente ristrutturazione del capannone, le aperture del prospetto occidentale si presentano murate ed in corrispondenza dell’atrio è stato eretto un alto muro di tamponamento di separazione con il capannone. I serramenti interni originari sono in legno verniciato. I servizi igienici hanno pavimentazione e pareti realizzate con piastrelle in monocottura, sanitari in ceramica con rubinetteria in finitura cromata. Le pareti e i plafoni, per quello che rimane ancora visibile, sono ovunque intonacati e tinteggiati. (immagini da 9 a 18)

Il complesso è dotato di **impianti tecnologici ormai in disuso e vetusti**; l’impianto elettrico ed idrico risultano sottotraccia e canalizzati, l’impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa ha una centrale termica al piano interrato con accesso diretto dal cortile. Non è stata acquisita alcuna documentazione attestante la conformità impiantistica.

Si segnala che una parte dell’area antistante la palazzina corrispondente all’ala nord del fabbricato è stata annessa, previa demolizione delle celle frigorifere, al nuovo Centro Anziani nella quale è stato ricavato un locale ad uso ufficio costruito in aderenza alla palazzina, pertanto è da ritenere che **tale parte del cortile non risulta più di pertinenza della palazzina**. (immagini da 6 a 8).

## Dati patrimoniali e stato manutentivo

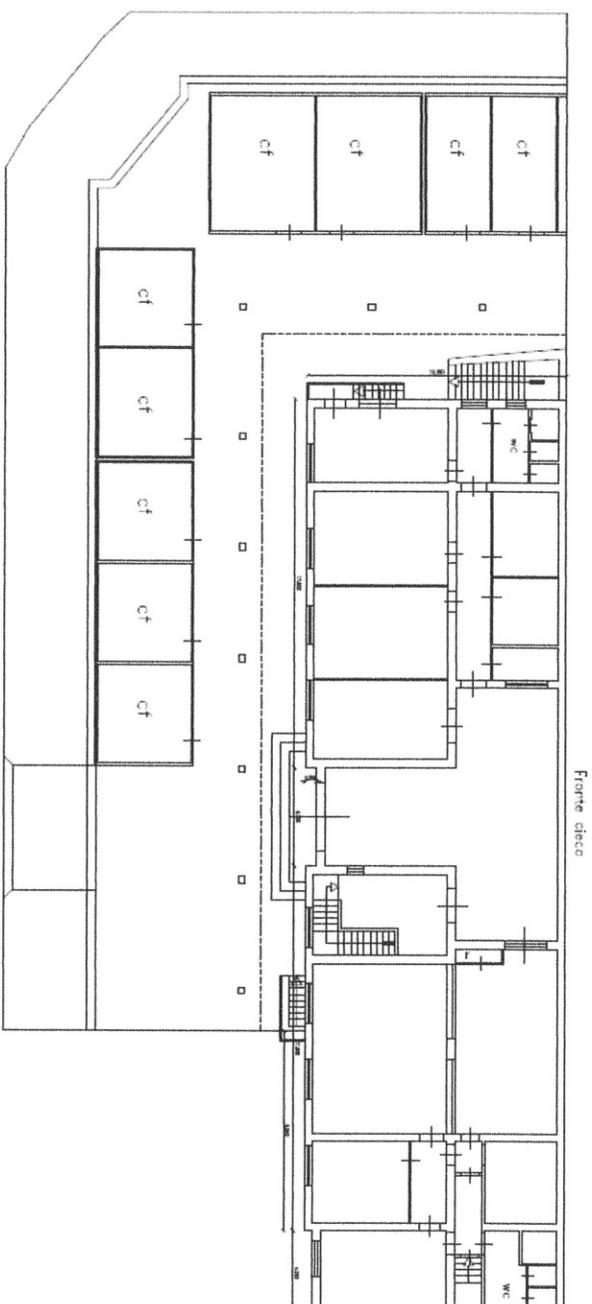
- . **Indirizzo e civico:** Giovan Battista Sammartini 73 . **Livelli:** Piano terra, Primo piano e Piano Interrato
- . **Accessibilità:** Ingresso pedonale al civico 73
- . **Identificativi catastali:** Foglio 230 Mappale 17 . **Sup. lotto:** 2.070 mq . **Sup. D.P.R. 138/98:** 1.242 mq . **Tipo Bene:** Proprietà Comunale
- . **Precedente utilizzo:** Uffici amministrativi ex mercato ittico
- . **Stato manutentivo:** Scadente

Categoria elementi	Descrizione elementi edilizi	Stato di conservazione
Pavimentazioni	pietra artificiale, a mosaico originari e gres	scadente
Pareti interne	intonaco, monocottura	scadente
Rivestimenti	intonaco, mattonelle facciavista, pietra calcarea	scadente
Tavolati	maturata con foratoni in laterizio	scadente
Serramenti	esterni in ferro e legno ed interni con porte in legno originari (molti sono mancanti)	scadente
Sanitari	rivestimenti e apparecchi in ceramica	scadente
Impianto elettrico	sottotraccia e canalizzato	scadente
Impianto riscaldamento	termosifoni in ghisa e centrale termica al piano interrato	scadente
Impianto idrico	sottotraccia	scadente
<b>Note:</b>	L’immobile si presenta in condizioni fatiscenti e di completo abbandono. Sono presenti estesi fenomeni di deterioramento delle murature e di cedimento dei solai dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche. Si segnala la presenza di masserizie abbandonate e di occupazioni abusive da parte di senzatetto.	

## Indicazioni sull’accessibilità

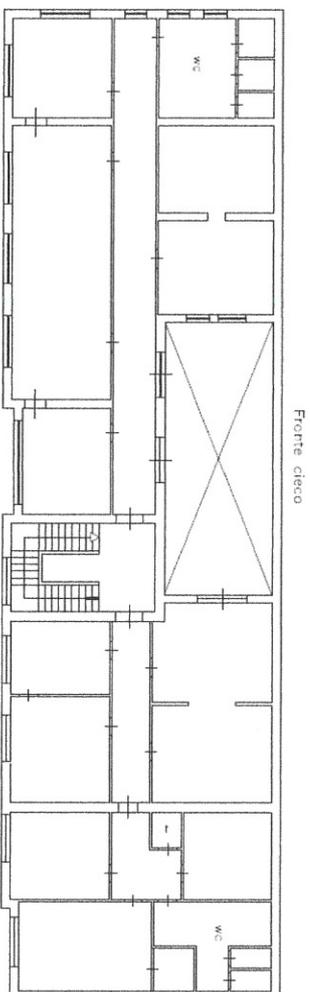
L’immobile è raggiungibile dal centro della città e dai comuni limitrofi attraverso i bus urbani delle linee 81 (Sesto Marelli - Milano Lambrate) e 43 (Piazza Greco Piazza- Firenze). Inoltre gli ingressi laterali della Stazione Centrale sono raggiungibili a piedi oppure con l’autobus della linea 87 che transita in via Sammartini. La fermata della metropolitana più vicina è quella della di Sondrio e Stazione Centrale a 600 metri circa. I livelli di accessibilità si possono ritenere buoni.

## Planimetrie

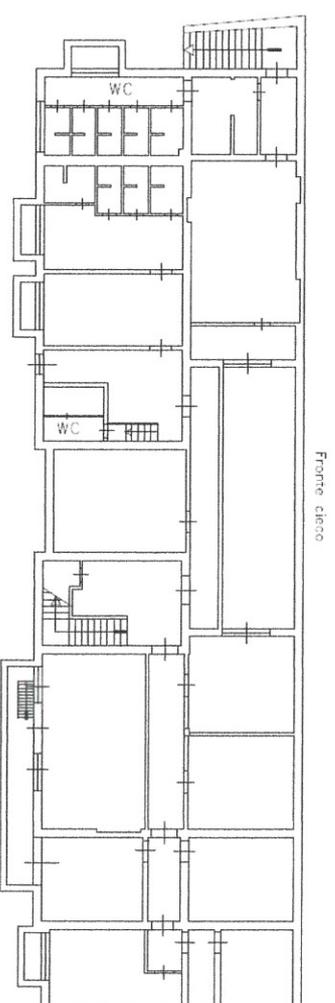


PIANTA PIANO TERRA

VIA SAMMARTINI



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO

## Indicazioni urbanistiche\*

Le previsioni del PGT vigente - reso efficace con la pubblicazione sul BURL n. 47 il 21.11.12 - come da indicazioni dei suoi documenti principali (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) definiscono in estrema sintesi per l’immobile in esame:

- Tav. R01 – L’area è compresa nel TUC – Tessuto Urbano Consolidato classificato come TRF – Tessuto di Recente Formazione.
- Tav. R02 – L’area è compresa negli ARU - Ambiti territoriali di Rinnovo Urbano – (di cui all’art. 17.2 delle N.A. del PdR).
- Tav. S01 – La classificazione dell’immobile e della relativa area di pertinenza è inclusa nella categoria “servizi sociali” di carattere “indispensabile”.

**TAVOLA R02**  
Indicazioni Morfologiche



**TAVOLA R01**  
Ambiti Territoriali Omogenei e Fatt. Geol.



**TAVOLA S01**  
I Servizi Pubblici di Interesse Pubblico o Generale



Stralcio legende TAV. R01, R02 e S01

- ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II - Capo III)**
- Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 17.2)
  - Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell’edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l’inviluppo limite (I) (Art. 17.2 a)
  - Arretramento di almeno 3 m. della linea di altezza dell’edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico (Art. 17.2 b)

**Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Servizi alla persona esistenti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px);"></span> Servizi indispensabili</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px);"></span> Servizi generali</li> </ul> | <p><b>Verde urbano</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> Verde urbano esistente</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px dotted black;"></span> Aree per il verde urbano di nuova previsione (pertinenze indirette)</li> </ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Servizi alla persona e infrastrutture tecnologiche e per l’ambiente**
- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Indispensabile</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black;"></span></li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black;"></span></li> </ul> | <p><b>Generale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black;"></span></li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black;"></span></li> </ul> | <p><b>Categorie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Istruzione</li> <li>Servizi Sociali</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

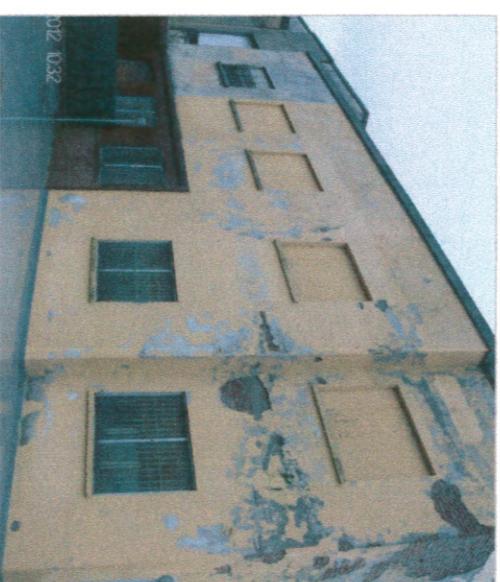
\* Per una puntuale ed esaustiva trattazione dei temi urbanistici e delle modalità di intervento si rimanda alla documentazione di PGT completa

## Rilievo fotografico

4. Vista del prospetto principale su Via Sarmmartini



5. 6. Vista dell'immobile su Via Lesa e della area pert. in uso al Centro Anziani

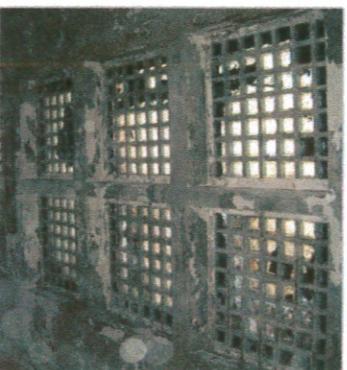


7. 8. Vista delle tettoie con le celle frigorifere e del locale ad uso ufficio del centro anziani costruito in aderenza alla palazzina.

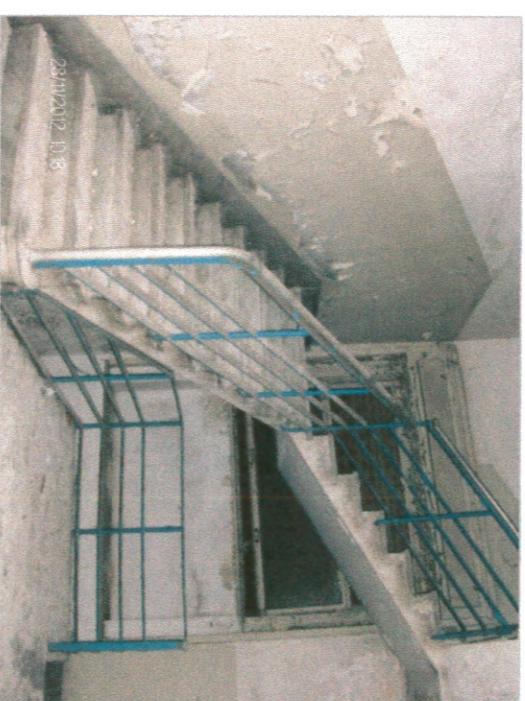
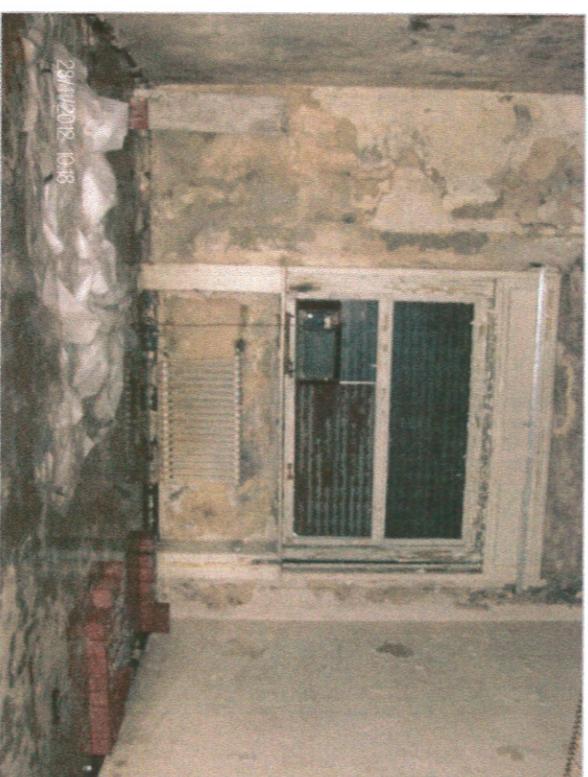
ALLEGATO A

Scheda Tecnico-Descrittiva

9. Vista atrio



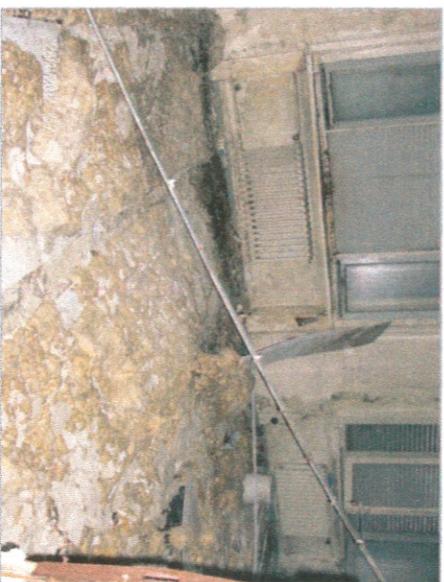
10.11. Vista di un ufficio e della scala al piano terra



12.13. Dettaglio del muro di tamponamento nell'atrio e della soletta di copertura in vetro cemento-

ALLEGATO A

14. 15. 16. Vista corridoio, ufficio e locali servizio al primo piano



17. 18. Vista scala e pianone al primo piano

