Milano, 06-11-2026

1. Problematiche sollevate sui locali immondizia

Mancata conformità e obsolescenza dell'attuale assetto: Segnalata la non conformità del sistema di conferimento rispetto al regolamento generale del Comune di Milano e agli standard operativi AMSA, con conseguente impiego straordinario di mezzi specifici non più sostenibile dalla municipalizzata.

Criticità igienico-sanitarie e decoro: Rilevato il frequente strabordamento dei cassonetti, l'accumulo di sacchi all'esterno delle piazzole e lo stato precario delle dotazioni esistenti (bidoni fessurati, coperchi e ruote danneggiate non manutenuti con tempestività).

Conferimento non autorizzato da parte di terzi: Evidenziato il cronico abbandono abusivo di rifiuti indifferenziati e ingombranti da parte di soggetti esterni al condominio (passanti, residenti di altre vie, veicoli in transito e attività commerciali o mercatali limitrofe), favorito dall'eccessiva esposizione e accessibilità dei cassonetti verso la pubblica via.

Frequenza e regolarità del servizio di raccolta: Lamentata la presunta irregolarità dei ritiri da parte dell'ente gestore (AMSA), con presunti salti di passaggio per umido, vetro e plastica, nonché la criticità derivante dalla riduzione storica del passaggio settimanale per l'indifferenziato.

Pressione sanzionatoria e diffide degli enti locali: Evidenziata la pendenza di solleciti e contestazioni da parte del Comune di Milano e della Polizia Locale, con il concreto rischio di erogazione di sanzioni pecuniarie per violazione del regolamento sulla gestione dei rifiuti qualora il condominio non provveda a un adeguamento definitivo.

Perplessità sul progetto dei casotti sotto i portici:
Timori legati a esalazioni moleste a discapito delle unità abitative dei piani bassi (primo e secondo piano), nonostante l'impianto di estrazione ed esalazione previsto a tetto.
Necessità di verificare i vincoli antincendio, la compartimentazione e l'impatto sul Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) del complesso.
Timori di impatto estetico negativo e compromissione dell'uniformità architettonica del quartiere.

Criticità legate all'ipotesi alternativa delle isole interrate:
Interferenza con le alberature ad alto fusto site lungo via San Paolino e rispetto delle distanze minime di scavo previste dall'art. 46 del Regolamento del Verde del Comune di Milano.
Incertezza circa la presenza di sottoservizi interrati (fognature, tubature, cavidotti) e relative problematiche/costi di deviazione.
Incognita sulla compatibilità decennale con i mezzi e le tipologie di aggancio/svuotamento impiegati da AMSA.

2. Proposte e soluzioni discusse

Progetto "Casotti" sotto i portici (Progetto Arch. Ricco):
Realizzazione di 8 locali di stoccaggio chiusi (circa 170 mq totali, 2 per ciascun portico di passaggio), preservando le campate centrali per l'illuminazione e il transito pedonale.
Dotazione di canna di esalazione forzata con sbocco a 1,20 m oltre il colmo del tetto, dotata di filtri per la mitigazione degli odori.
Allacciamento idrico per lavaggio interno con pilette di scarico raccordate alla fognatura.

Ipotesi alternativa "Isole ecologiche interrate" (Modelli a scomparsa tipo fornitore Bunder o similari):
Installazione di vasche interrate in acciaio contenenti cassonetti da 750 litri con estrazione frontale o a sollevamento, mantenendo i rifiuti al di fuori dell'ingombro dei porticati dell'edificio.
Riorganizzazione delle volumetrie e delle frazioni (calibrazione capienza indifferenziato, umido, carta, plastica e vetro).

Installazione di un impianto di video
sorveglianza: Avanzata come deterrente contro l'abbandono abusivo da parte di terzi e per il monitoraggio dei passaggi AMSA; discusse tuttavia le forti limitazioni operative e legali (divieto di ripresa della via pubblica, normative sulla privacy e vincoli nell'accesso alle immagini).
Altre opzioni scartate: Valutata e ritenuta non praticabile l'ipotesi di conversione di locali commerciali/pubblici sfitti (non assegnabili a uso privato) o di cantinati/spazi sotterranei (inammissibili per barriere architettoniche e logistica).

3. Decisioni prese ed esito votazioni

Nessuna votazione formale deliberata: La seduta ha avuto natura pre-assembleare e interlocutoria, finalizzata esclusivamente all'approfondimento tecnico e alla chiarificazione delle opzioni progettuali ed economiche.

Accordo di massima informale (unanimità dei presenti):
Rinviare ogni delibera definitiva a una successiva e imminente Assemblea Straordinaria formalmente convocata.
Disporre un confronto completo a due vie (opzione Casotti sotto i portici vs opzione Isole ecologiche interrate), subordinando il voto all'acquisizione di preventivi completi "chiavi in mano" e a verifiche tecniche di fattibilità dell'alternativa interrata, al fine di evitare ulteriori ritardi rispetto alle scadenze comunali.

4. Azioni da compiere (Chi fa cosa)

All'Architetto incaricato (Arch. Ricco):
Verificare la fattibilità tecnica delle isole interrate (compatibilità degli spazi, interferenza con sottoservizi e scarichi).
Esaminare la conformità antincendio/CPI per entrambe le configurazioni di locale rifiuti.
Valutare i vincoli del Regolamento del Verde in merito alle distanze dagli alberi monumentali di via San Paolino.
Verificare con i referenti tecnici AMSA la compatibilità a lungo termine delle dotazioni (bracci/camion per moduli interrati).

Al Condomino proponente / Amministrazione:
Richiedere all'azienda produttrice (es. Bunder o analoghi concorrenti) un'offerta formale e dettagliata "chiavi in mano", comprensiva di fornitura, opere di scavo, posa, progettazione, collaudo e gestione delle relative pratiche autorizzative comunali.

All'Amministratore di Condominio:
Monitorare le interlocuzioni con il Municipio 6 e la Polizia Locale per evitare l'emissione di verbali sanzionatori nelle more della decisione.
Raccogliere e comparare i quadri economici completi delle due soluzioni.
Convocare con urgenza l'Assemblea Straordinaria per sottoporre a formale votazione le due opzioni.

5. Altri punti rilevanti correlati

Assenza di AMSA: L'ente gestore non ha partecipato all'incontro, comunicando telefonicamente l'impossibilità del referente commerciale di esprimere pareri tecnici, ma anticipando che qualsiasi modalità di raccolta non standard comporterà costi contrattuali aggiuntivi per il condominio.

Stato dell'arte negli stabili vicini: Il rappresentante del Municipio 6 e alcuni partecipanti hanno segnalato che gli altri complessi del quartiere (es. via San Vigilio) hanno già avviato la realizzazione dei casotti sotto i portici, esortando il condominio a una rapida risoluzione per allinearsi al regolamento urbano.

Corrispondenza e atti della Polizia Locale: Discussione e contestazione in merito agli atti amministrativi e alla presenza o meno agli atti di formali relazioni di servizio della Polizia Locale concernenti i controlli pregressi sul condominio.

Illuminazione e sicurezza: Emersa a margine una breve segnalazione relativa al persistente problema del mancato funzionamento dell'illuminazione pubblica/privata del quartiere nelle ore notturne.

In sintesi:
Riunione sulla gestione rifiuti

Il Contesto e l'Urgenza:
Il condominio si trova in una situazione non più a norma per la raccolta rifiuti (bidoni rotti, cassonetti strabordanti e frequenti scarichi abusivi da parte di terzi esterni). Il Comune di Milano e l'AMSA sollecitano da tempo un adeguamento definitivo, con il rischio imminente di sanzioni economiche.

Le due soluzioni a confronto:
Locali chiusi sotto i portici ("Casotti"): È il progetto già redatto dall'Arch. Ricco (8 locali dedicati con canna di esalazione a tetto e scarichi). Alcuni residenti temono tuttavia problemi di odori ai piani bassi, impatto estetico e questioni antincendio.

Isole ecologiche a scomparsa (Cassonetti interrati):
Proposta alternativa con vasche interrate esterne all'edificio. L'idea piace a chi vuole evitare strutture sotto le abitazioni, ma presenta forti incognite tecniche: costi effettivi degli scavi, presenza di sottoservizi (fognature/tubi), rispetto delle distanze dalle radici degli alberi monumentali e compatibilità con i camion AMSA.

Esito della riunione:
Trattandosi di un incontro preliminare informativo (alla presenza anche del rappresentante del Municipio 6), non è stata presa alcuna delibera formale né ci sono state votazioni.

Prossimi passi decisi:
Prima di votare, si è concordato di effettuare una verifica tecnica ed economica sull'opzione dei cassonetti interrati (tramite preventivo completo "chiavi in mano" e verifiche di fattibilità da parte dell'architetto). Una volta raccolti i dati mancanti in tempi brevi, verrà convocata un'Assemblea Straordinaria per mettere a votazione formale le due opzioni.