



## CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

### Settore Edilizia Pubblica e Global Service Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio

#### **RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE EMessa IN DATA 18 FEBBRAIO 2016 PER LA DETERMINAZIONE ALL'ATTUALITÀ DEL VALORE VENALE DI UN'AREA EDIFICABILE SITA IN SESTO SAN GIOVANNI IN VIA LAMBRO E ALLA PERIZIA DI STIMA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE EMessa IN DATA 18 FEBBRAIO 2016 RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE ALL'ATTUALITÀ DEL VALORE VENALE DI CUI ALL'EX "CINEMA APOLLO" SITO IN SESTO SAN GIOVANNI IN VIA BUOZZI 97/ VIALE MARELLI 158**

Nel Piano delle Alienazioni allegato al DUP approvato, da ultimo, con deliberazione C.C. n. 17/2020 del 27/03/2020 di "APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2020-2022" l'Amministrazione ha espresso la volontà di vendere le superfici lorde di pavimento (di seguito slp) di due proprietà:

- **la slp residua dell'area di sedime e soprastante fabbricato denominato ex "Cinema Apollo"**, sito in viale Marelli 158/Via BuoZZi 97, pari a **300 mq**, ed identificato al NCT di Sesto San Giovanni al **Foglio 30 mapp, 58 sub 706** (al momento della perizia di Ag. Delle Entrate foglio 30 particella 57 sub. 718, particella 58 sub 3 e particella 59 sub. 1)
- tutta **la slp dell'area ineditata**, ma dotata di possibilità edificatoria, sita a Sesto San Giovanni **in Via Lambro, pari a mq 376,60** identificata al NCT di Sesto San Giovanni al **Foglio 13 particella 254**.

Per determinare il valore/mq ci si avvale di due **perizie redatte dalla Agenzia delle Entrate** in data 18 febbraio 2016.

L'Agenzia delle Entrate, infatti, nell'ambito dell'Accordo di collaborazione stipulato con il Comune di Sesto San Giovanni, registrato al Registro Ufficiale AGE al n. protocollo 21127 del 31/08/2015, ha redatto n. 2 relazioni di stima aventi come scopo quello di determinare all'attualità il più probabile valore venale dei due immobili.

Le perizie sono state finalizzate all'attuazione delle previsioni dell'accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/90 sottoscritto in data 12/06/15 tra la soc. Bed&Best s.r.l, la soc. Cinematografica Estense e il Comune di Sesto San Giovanni.

In entrambe le perizie di stima si afferma che *"lo scopo delle stime risulta essere la determinazione del valore venale all'attualità del compendio costituito da aree libere di proprietà privata (per Via Lambro) o da area di sedime e sovrastante fabbricato (per lotto ex*

*cinema Apollo), avente destinazione urbanistica in ambito consolidato residenziale, in attuazione delle previsioni dell'accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/90 sottoscritto in data 12/06/15 tra la soc. Bed&Best s.r.l, la soc. Cinematografica Estense e il Comune di Sesto San Giovanni, escludendo quindi ogni altro utilizzo delle presenti relazioni tecnico-estimative."*

Le perizie di stima, oltre al valore dei singoli immobili, hanno anche stabilito un valore di mercato della superficie lorda di pavimento assegnando alla stessa il seguente valore:

- **€.630,99/mq** per il lotto dell'**ex Cinema Apollo**, ricadente in zona di riferimento mercato OMI "B1"- fascia centrale;
- **€.589,21/mq** per il lotto della **Via Lambro** ricadente in zona di riferimento mercato immobiliare OMI "D1" - fascia periferica.

Con atto del notaio Dr. Faustino Colianni rep. n. 9567 e racc. n. 6199 del 30 gennaio 2019 gli immobili sono stati ceduti al Comune di Sesto San Giovanni ad eccezione di 900 mq di slp del lotto ex cinema Apollo.

Tuttavia, essendo la stima degli immobili e delle relative slp risalenti a 4 anni fa, si è reso necessario procedere ad una verifica dell'attualità delle stime allora effettuate.

Come primo parametro per la verifica si è proceduto alla rilevazione delle informazioni presenti sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Da ciò è emerso che il valore unitario massimo della tipologia "abitazioni civili", in stato conservativo "ottimo" - Zona B1 "Centrale/RONDO' – MARELLI - STAZIONE", aggiornata al 2° semestre dell'anno 2019 per le unità residenziali è pari ad €3.100,00/mq, mentre il valore unitario massimo della tipologia "abitazioni civili", in stato conservativo "ottimo" - Zona D1 "Periferica/CASCINA GATTI - PELUCCA", aggiornata al 2° semestre dell'anno 2019 per le unità residenziali è pari ad €2.600,00/mq.

Nelle relazioni di stima di Agenzia delle Entrate, per determinare il valore di mercato, sono stati utilizzati rispettivamente il parametro di €/mq.3.000,00 per il lotto dell'ex cinema Apollo ed €/mq.2.400,00 per la superficie di via Lambro, i valori attuali sono pertanto molto vicini a quelli utilizzati dall'Agenzia delle Entrate.

Un secondo parametro che abbiamo verificato è il costo di costruzione. Nel 2016 il valore utilizzato è quello indicato dal "Prezzario delle tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano ed. DEI 2014" che indica come costo di costruzione €/mq. 1.085,00. Nell'ultimo prezzario disponibile, il "Prezzario delle tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano ed. DEI 2019" il costo indicato è di €/mq. 1.063,00. Anche in questo caso lo scarto di valore del parametro "costi di costruzione" risulta di entità trascurabile.

Un ultimo parametro che abbiamo valutato è costituito dai costi determinati dagli oneri di urbanizzazione che nel periodo intercorso sono rimasti invariati (€/mq. 79,30).

In conclusione si ritiene che le stime effettuate dalla Agenzia delle Entrate, di valutazione del valore di mercato applicabile per l'alienazione delle superfici lorde di pavimento, come prodotto urbanistico delle due aree in oggetto, non essendo intervenute variazioni significative nel tempo intercorso, si possano ritenere congrue ed attuali.

Si configura pertanto la seguente situazione:

- ex cinema Apollo slp residua disponibile: mq 300,00
- area Via Lambro slp disponibile: mq 376,60

**per un totale di slp da alienare mq 676,60**

Fra i due valori stimati si è scelto di mettere a bando **il valore pari a €.630,99/mq** in quanto la zona di "atterraggio" dei diritti edificatori può essere indifferentemente in area centrale B1 (valore preso a base di gara) o in area periferica D1.

La SLP complessivamente trattata è generata dalla relativa superficie fondiaria classificata dallo strumento urbanistico vigente (tav. PR01 del Piano delle Regole) come segue:

Art. 14 AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE .

**Il trasferimento di tali "diritti edificatori"** consistenti nella SLP oggetto del presente bando potrà avvenire solo in favore dei **fondi aventi la medesima destinazione urbanistica** e quindi verso immobili compresi anch'essi nell'ambito consolidato prevalentemente residenziale di cui all'art.14 delle NTA del PGT vigente e per il quale è prescritto l'asservimento a pertinenza urbanistica dell'area di "partenza" della SLP nei confronti dell'area di "destinazione".

Detto asservimento **deve essere contenuto in atto da trascrivere nel registro delle pertinenze urbanistiche e da riportare nei titoli abilitativi.**

Occorre inoltre considerare che le slp sono già state oggetto di due esperimenti d'asta indetti con Det. Dir. 779/2019 e con Det. Dir. 1297/2019 che hanno avuto entrambi esito negativo.

Come nelle precedenti aste pubbliche, è opportuno suddividere i mq di slp totale in sotto-lotti di dimensione pari a 50 mq di slp ciascuno, o a multipli di tale quantitativo minimo.

- Totale slp da alienare mq 676,60      valore a base di gara **€.426927,83**
- Sotto lotto di 50 mq                      valore a base di gara **€.31.549,50**

Il numero massimo di sotto-lotti vendibile risulta dunque pari a 13 di cui n.12 unità da 50 mq e 1 lotto da 76,60 mq.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to arch. Elisa Gabutti

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
arch. Antonio Di Giorgio

Sesto San Giovanni, 27.04.20