



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore Edilizia Pubblica e Global Service - Verde 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

Con il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari 2021-23, approvato con deliberazione C.C. n. 13/2021 del 09/02/21 l'Amministrazione ha manifestato la volontà di vendere i diritti edificatori espressi in superficie lorda di pavimento (ora SL) provenienti:

- dall'area di sedime soprastante il 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;
- dall'area libera e dotata di possibilità edificatoria, sita a Sesto San Giovanni in Via Lambro, pari a 376,60 mq. identificata al NCT di Sesto San Giovanni al Foglio 13 particella 254;

Per determinare il valore/mq ci si avvale delle **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 di due immobili, tra cui l'area oggetto della presente relazione.

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."*

Dalle perizie di stima, oltre al valore dei singoli immobili, è possibile determinare un valore di mercato della superficie lorda di pavimento (attuale SL) 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 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 SL del lotto ex cinema Apollo.

Tuttavia, essendo la stima degli immobili e delle relative SL risalenti a 6 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 2021 per le unità residenziali è pari ad €. 3.400,00/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 2021 per le unità residenziali è pari ad €. 2.800,00/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, seppur in aumento, si possono ritenere ancora validi e realistici, considerando il particolare periodo contraddistinto dalla pandemia e dalla situazione critica del mercato mondiale a causa del conflitto in corso tra la Russia e l'Ucraina.

Un secondo parametro utilizzato per la verifica 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. In questo caso lo scarto di valore del parametro "costi di costruzione" risulta di entità trascurabile.

Un ultimo parametro 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 (ora SL), 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 SL residua disponibile: mq 300,00
- area Via Lambro SL disponibile: mq 376,60

per un totale di SL 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.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37/2021 del 8 giugno 2021 è stata adottata la variante generale del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con la quale le aree in oggetto sono state classificate nel Piano delle Regole e nella tavola denominata "PR03" con la destinazione urbanistica "Tessuto Indifferenziato - TI (art. 30, NTA)", normato dall'art. 30 del documento denominato "PR.02 Norme Tecniche di Attuazione", che non modifica i parametri urbanistici rispetto al PGT preso in considerazione per la stesura della perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate. Qui di seguito si riporta il testo dell'art.30.

Art.30 Il Tessuto indifferenziato (TI)

1. INQUADRAMENTO

a) Il tessuto individua le parti di città consolidata caratterizzata dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali di diversa origine e natura: sono compresi sia gli ambiti con isolati sviluppatisi fin dai primi decenni del '900, che i tessuti edificati in periodi più recenti.

b) Nel tessuto sono ricompresi anche alcuni ambiti attualmente occupati da attività artigianali e produttive esistenti e altri che registrano attività ormai dismesse per le quali una conversione ad altro uso appare desiderabile in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto residenziale circostante, alla maglia viaria esistente e quindi alla loro accessibilità.

2. FINALITA'

a) Gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- Recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti evitando di creare situazioni di disuso e vuoti urbani;

- Favorire la commistione di funzioni anche diverse dal residenziale, promuovendo il cosiddetto "mix funzionale", volto al recupero della qualità insediativa nei comparti costruiti;
- Conversione funzionale e sostituzione edilizia dei manufatti edilizi incompatibili con il tessuto prevalente circostante.

3. AMMISSIBILITA' DELLE DESTINAZIONI D'USO

a) Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso declinate all'art. 18."Classificazione delle destinazioni d'uso" ad eccezione dell'elenco di seguito riportato.

Sono escluse:

- Le attività insalubri di prima e seconda classe secondo il D.M. sanità del 5/9/1994 e s.m.i.;
- Le attività commerciali (D) alle sottocategorie: D.1.3 (grande struttura di vendita), D.1.4 (struttura di vendita organizzata in forma unitaria), D.3 (Attività di commercio all'ingrosso) oltre i 2.500 mq di Superficie di vendita;
- Le attività produttive (C) alle sottocategorie: C1 (Attività industriali e artigianali) e C2 (Attività di magazzinaggio, autotrasporto e logistica) oltre i 1.000 mq di Superficie Lorda.

b) Sono ammesse le destinazioni per attrezzature e servizi di interesse pubblico nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

4. PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE

a) Nel tessuto indifferenziato (TI) sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa statale e regionale (art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

b) Nei casi di intervento edilizio, troveranno applicazione i seguenti parametri così come illustrato nel "Glossario delle definizioni":

IF (indice di edificabilità fondiaria) $\leq 0,70$ mq/mq o **SL (Superficie Lorda)** esistente comprovata dai titoli abilitativi rilasciati.

La realizzazione di soppalchi, se totalmente aperti sul lato maggiore, per una superficie massima pari al 30% della superficie netta del locale su cui si affacciano, non incide sulla SL totale.

IC (Indice di copertura) $\leq 40\%$

ROS (Rapporto di occupazione del sottosuolo) $\leq 60\%$, fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a $\leq 80\%$ nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque nel sottosuolo

DS (Distanza dal ciglio stradale) $\geq 5,00$ m. La distanza DS può essere ridotta come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 14.4.1

DC (Distanza dai confini) $\geq 1 / 2 H$ edificio e comunque non inferiore a 5,00 m. E' ammessa la costruzione in aderenza , a confine e/o a minor distanza come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 14.4.2

DPF (Distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti) $\geq 1 / 2 H$ edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m.

H edificio (altezza dell'edificio) ≤ 25 m.

Si può superare tale altezza solo previo parere positivo della Commissione Comunale per il Paesaggio e comunque non oltre la quota massima dell'isolato indicata nella Tav. PR.06 "prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato", in tal caso prediligendo il completamento delle cortine edilizie. Per altezze eccedenti la quota massima dell'isolato indicata nella Tav. PR.06 "prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato", si dovrà procedere con un permesso di costruire convenzionato previo parere favorevole della Commissione Comunale del Paesaggio.

c) Per favorire la continuità dei fronti costruiti dei viali urbani individuati nella Tav. PR.06 "prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato" sarà possibile effettuare trasferimenti di SL, superando l'indice di edificabilità fondiaria (IF), al fine del raggiungimento delle altezze prevalenti dei fronti confinanti sulla via pubblica.

d) E' possibile applicare le "Misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata", contenute al Titolo I – Capo III delle presenti norme.

e) E' ammesso il recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto degli art. 24 "Disciplina generale del recupero dei sottotetti" e 25 "Prescrizioni morfologiche nel caso di recupero abitativo dei sottotetti", delle presenti norme e del limite massimo dell'H edificio.

f) E' ammesso il recupero dei piani seminterrati e dei piani terra nel rispetto degli art. 26 "Disciplina generale del recupero dei piani seminterrati degli edifici esistenti" e 27 "Disciplina generale del recupero dei piani terra degli edifici esistenti", delle presenti norme.

5. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

a) Le previsioni si attuano mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

b) Nel caso di interventi di:

- ristrutturazione edilizia comportanti interventi di demolizione totale o parziale e ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime;

- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;
- cambio di destinazione d'uso con e senza opere edilizie;

dovranno essere verificate le previsioni contenute nel PdS alla "Tav. PS.03 – Il progetto per la Città" – per la medesima unità minima di intervento come definita nel "Glossario delle definizioni 3. Definizione degli interventi edilizi".

Nel caso in cui siano presenti previsioni specifiche del PdS, la procedura abilitativa è subordinata a titolo abilitativo convenzionato. La convenzione è finalizzata al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca l'intervento e della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il trasferimento di tali "diritti edificatori" consistenti nella SL potrà avvenire solo in favore dei **fondi aventi la medesima destinazione urbanistica** e quindi verso immobili compresi anch'essi nell'ambito identificato come "tessuto indifferenziato" di cui all'art. 30 delle NTA del PGT vigente e per il quale è prescritto l'asservimento a pertinenza urbanistica dell'area di "partenza" della SL 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.**

Con Determinazione Dirigenziale n. 779/2019 del 17/06/2019 l'Amministrazione Comunale ha proceduto all'approvazione di un bando per la vendita della SLP (ora SL) in 12 lotti da 50 mq. ed un lotto da 76,60.

Rilevato che l'esperimento d'asta indetto con Determinazione Dirigenziale n. 779/2019 è stato infruttuoso, con Determinazione Dirigenziale n. 1297/2019 del 24/10/2019 l'Amministrazione Comunale ha proceduto all'approvazione di un nuovo bando per la medesima quantità di SL. Anche questo esperimento d'asta è andato deserto.

Con Determinazione Dirigenziale n. 796/2020 del 3/7/2020 l'Amministrazione Comunale ha proceduto ad approvare un ulteriore bando per la vendita della SL in 12 lotti da 50 mq. ed uno di 76,60 mq. applicando, ai sensi dell'art. 6 della L. n. 783/1908, una riduzione sul valore del 10%. Dalle risultanze di detto bando di gara, con Determinazione Dirigenziale n. 1620/2020 è stata aggiudicata la vendita di due lotti per un totale di Mq. 100,00

Con Deliberazione C.C. n. 26/2021 del 12/05/2021 è stata approvata la variazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari 2021- 23, con la quale, dalla SL oggetto di alienazione, è stata scomputata l'area di sedime soprastante il fabbricato denominato ex "Cinema Apollo". In tal senso la SL residua oggetto di vendita risulta essere unicamente quella dell'area di Via Lambro, come individuata in premessa (376,60 mq);

Successivamente, con Determinazione Dirigenziale n. 287/2021 del 3/3/2021, è stato approvato un ulteriore bando per i residui 276,60 mq. ad un prezzo al mq. ridotto del 10% ai sensi dell'art. 6 della L. n. 783/1908.

Non essendo pervenuta nessuna offerta, con Determinazione Dirigenziale n. 812/2021 del 22/06/2021 è stato approvato un nuovo bando di gara con la quale si proponeva la vendita con possibilità di aggiudicazione dei singoli mq in luogo della suddivisione in lotti e al prezzo ribassato di un ulteriore 10% rispetto al valore indicato nella determinazione dirigenziale n. 287/2021 pari a 460,00 €/mq;

Con Determinazione Dirigenziale n. 1149 del 14/09/2021 è stato approvato il bando di gara ed è stata disposta l'indizione della procedura di alienazione ad aggiudicazione disgiunta dei singoli mq mediante asta pubblica;

Dalle risultanze di quest'ultimo bando è stata alienata, a più richiedenti, una SL complessiva pari a mq. 148,00.

In conclusione al valore stimato pari ad euro 630,99 al mq come sopra determinato è stato applicata una prima riduzione del 10% ai sensi dell'art. 6 della L. n. 783/1908 con Determinazione Dirigenziale n. 796/2020 del 3/7/2020, una seconda riduzione del 10% con Determinazione Dirigenziale n. 287/2021 del 3/3/2021 ed infine una terza riduzione del 10% con Determinazione Dirigenziale n. 812/2021 del 22/06/2021.

Tutto ciò premesso, si può infine affermare che il mercato ha risposto positivamente agli ultimi esperimenti di gara indetti confermando l'incontro tra domanda e offerta e la congruità del valore utilizzato.

Pertanto con la presente relazione integrativa alla perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate emessa in data 18 Febbraio 2016, di valutazione del valore di mercato applicabile per l'alienazione delle superfici lorde di pavimento (ora SL), come prodotto urbanistico dell'area in oggetto, non essendo intervenute variazioni significative nel tempo intercorso e considerate le motivazioni indicate, si ritiene congruo ed attuale il valore di **euro 460,00 al mq.**

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Elisa Gabutti

IL DIRETTORE DELL'AREA TECNICA ad interim
Arch. Antonio Di Giorgio

Sesto San Giovanni, 31.05.2022