



## CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

### Settore edilizia pubblica e global service - verde Servizio tecnico demanio e patrimonio

#### **ELEMENTI TECNICI DA INSERIRE NELL'AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER ALIENARE LA PORZIONE DI TERRENO SITA ALL'INTERNO DEL P.I.I. "Z.S.P. 2 CASCINA GATTI" CENSITA AL N.C.T. AL F.G 48, MAPPALI 99 E 103**

Con deliberazione di CC n. 23/2022 del 30/03/2022 "APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2022-2024" è stata prevista l'alienazione della porzione di terreno sita all'interno del P.I.I. "Z.S.P. 2 CASCINA GATTI" censita al N.C.T. al f.g 48, mappali 99 e 103 in quanto facente parte dei beni patrimoniali disponibili, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali proprie dell'ente, ai sensi del comma 1 dell'art. 58 del Decreto legge n. 112/2008 convertito con L. 133/08.

Per l'area in esame la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 59 del 15/03/2022, ha adottato un nuovo schema di convenzione di edilizia convenzionata nel quale sono stati inseriti requisiti di accesso di maggior dettaglio rispetto a quanto contenuto nella convenzione del P.I.I. Cascina Gatti e dove il rapporto operatore-comune e operatore-assegnatario/acquirente è stato definito in modo più puntuale. Lo schema è stato approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 31 del 21/04/2022.

Con determinazione n. 639 del 31/05/2022 è stata approvata la perizia estimativa del bene redatta in data 20/05/2022 dall'Arch. Antonio Di Giorgio, Dirigente del Settore Edilizia Pubblica, Global Service e Verde, e dall'Arch. Elisa Gabutti, Responsabile del Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio, che ha stimato il valore di mercato del bene pari ad euro **€2.003.890,00**.

In sede di gara, però, occorrerà porre in relazione il prezzo offerto per l'acquisto del terreno con il costo al mq di superficie commerciale del singolo appartamento di edilizia convenzionata.

Con la presente relazione si intendono pertanto definire quei fattori tecnici da affiancare alla perizia di stima per poter procedere alla formulazione dell'avviso di asta pubblica.

#### **01-COSTO AL MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE**

Come contenuto nello schema di convenzione cap 5 punto 5.2 la definizione di superficie commerciale è la seguente:

- a) "la superficie intera dell'alloggio - compresi i muri divisorii interni ed i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso" che corrisponde alla definizione di SL secondo quanto indicato nel "glossario delle definizioni" del Piano delle regole del PGT approvato (allegato per estratto alla presente relazione);
- b) 50% della superficie di balconi e terrazze
- c) 25% della superficie della cantina
- d) 5% della eventuale superficie di giardini privati;
- e) la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) valutata come percentuale del 4% sui precedenti punti a, b, c;

---

Pratica trattata da: Elisa Gabutti - tel. 02 24 96 747 - e-mail: [e.gabutti@sestosg.net](mailto:e.gabutti@sestosg.net)

Segreteria tel. 02.24.96 - 8931 - 577 - 233 - 271 - e-mail: [serv\\_demaniotecnico@sestosg.net](mailto:serv_demaniotecnico@sestosg.net)  
**20099 Sesto San Giovanni (MI), Piazza della Resistenza, 20 - [www.sestosg.net](http://www.sestosg.net)**  
Codice fiscale 02253930156 - Partita IVA 00732210968 - pec: [comune.sestosg@legalmail.it](mailto:comune.sestosg@legalmail.it)

Al prezzo di ogni alloggio, come sopra determinato, occorrerà aggiungere il costo del box pertinenziale come illustrato al successivo paragrafo n.03.

Al fine di garantire ai futuri acquirenti un appartamento a costi ragionevoli e comunque inferiori a quelli di mercato, in sede di gara risulterà opportuno indicare, oltre al valore dell'area sul quale fornire un'offerta al rialzo, il valore massimo di costo al mq di superficie commerciale di vendita dell'immobile sul quale l'operatore economico dovrà formulare una offerta al ribasso.

Nel P.I.I. Cascina Gatti, in seguito alla convenzione per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, sottoscritta in data 10 aprile 2013, rep. 33816 raccolta 6456 – notaio Domenico Orlando con studio in Milano, il valore al mq della superficie commerciale dell'appartamento è stato fissato in €2.310,00.

Come già avvenuto per alcuni calcoli contenuti nella perizia di stima, si ritiene che il valore individuato nella 1^ convenzione possa essere preso come riferimento per la stima del valore da inserire nell'avviso di asta pubblica che sarà approvato a cura del Servizio Amministrativo Demanio e Patrimonio.

La rivalutazione di questo prezzo calcolata sul sito ISTAT - indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati – restituisce come aggiornamento da aprile 2013 a maggio 2022 un valore pari a €2.559,48 **che arrotondato a €2.560,00** costituirà il valore massimo da porre come base di gara al ribasso.

## 02-CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE – OFFERTA ECONOMICA

Come già illustrato ai paragrafi precedenti la gara presenta due valori a base di gara che occorre mettere in relazione:

- a) valore terreno – base di gara **€2.003.890,00** - offerta al rialzo;
- b) valore €/mq di superficie commerciale – base di gara **€2.560,00** – offerta al ribasso

Per mettere in relazione le due quantità si ritiene di assegnare ad ogni parametro un punteggio come segue:

offerta	importo a base di asta	modalità di offerta	punteggio massimo
<b>a</b>	€2.003.890,00	al rialzo	40
<b>b</b>	€/mq.2.560,00	al ribasso	60
		<b>punteggio massimo tot.</b>	<b>100</b>

A seconda dei ribassi offerti e del valore attribuito a ciascun elemento come sopra indicato si otterranno i punteggi finali secondo parametri oramai collaudati mutuati del Codice degli Appalti, D.Lgs 50/2016.

La congruità dell'offerta deve necessariamente essere sostenuta da idoneo piano finanziario asseverato.

### 03-VALORE DEI BOX

Il valore della superficie commerciale determinerà anche il prezzo dei box in convenzione in quanto il **box singolo** pertinenziale sarà ceduto al **valore massimo pari a 10 mq di superficie commerciale** mentre il box grande sarà valutato in proporzione al box pertinenziale standard e in caso di presenza di box doppio lo stesso non potrà superare il costo pari a 20 mq di superficie commerciale.

Sesto San Giovanni

La Responsabile del Servizio  
arch. Elisa Gabutti

Il Dirigente di Settore  
arch. Antonio Di Giorgio