



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 E ALLA RELAZIONE INTEGRATIVA REDATTA IN DATA 26 GENNAIO 2022 RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE ALL'ATTUALITÀ DEL VALORE VENALE DI CUI ALL'EX "CINEMA APOLLO" SITO IN SESTO SAN GIOVANNI IN VIALE MARELLI 158/ VIA BUOZZI 97

Nel Piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 2022-2024 del Comune di Sesto San Giovanni, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2022 è inserito, tra gli immobili da alienare, l'immobile denominato "Ex Cinema Apollo" sito in Viale Marelli 158/Via BuoZZi 97 ed identificato al Foglio 30 mapp, 58 sub 706.

Con la perizia redatta dall'Agencia delle Entrate prof. n. 16242 in data 18 febbraio 2016 è stato determinato il valore della "slp (attuale SL) residua dell'area di sedime pari a 300 mq e soprastante fabbricato denominato ex "Cinema Apollo", sito in viale Marelli 158/Via BuoZZi 97, identificato al N.C.E.U. di Sesto San Giovanni al Foglio 30 mapp, 58 sub 706 (al momento della perizia di Agencia delle Entrate foglio 30 particella 57 sub. 718, particella 58 sub 3 e particella 59 sub. 1).

L'Agencia 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 la relazione di stima avente come scopo quello di determinare all'attualità il più probabile valore venale dell'immobile.

La perizia è stata finalizzata 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.

Nella perizia di stima si afferma che "lo scopo della stima risulta essere la determinazione del valore venale all'attualità dell'area di sedime e sovrastante fabbricato (per il 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 della presente relazione tecnico-estimativa."

La perizia di stima, oltre al valore del singolo immobile, ha 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;

Con atto del notaio Dr. Faustino Colianni rep. n. 9567 e racc. n. 6199 del 30 gennaio 2019 l'immobile è stato ceduto al Comune di Sesto San Giovanni ad eccezione di 900 mq di slp del lotto ex cinema Apollo, trasferiti in altro ambito dalla precedente proprietà.

Con relazione integrativa redatta in data 26 gennaio 2022, la 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 viale Marelli 158/ via Buozzi 97, è stata aggiornata e confermata, con le motivazioni che nel corso dei sei anni non sono sopravvenuti condizioni tali da modificare, in positivo o in negativo, il valore assegnato al bene oggetto della presente relazione.

La relazione integrativa, con validità 12 mesi dalla data di stesura, risulta essere scaduta e quindi, al fine di poter proseguire con le attività di alienazione si rende necessario elaborare una ulteriore integrazione, al fine di procedere ad una verifica dell'attualità della stima allora effettuata.

La destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'immobile non ha subito variazioni, essendo ad oggi vigente la variante generale del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37/2021 del 8 giugno 2021. L'area in cui insiste l'immobile oggetto della presente relazione, risulta classificata 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.

Estratto variante PGT Piano delle regole Tav. PR.03



Estratto legenda variante PGT Piano delle Regole Tav. PR.03



 Tessuto Indifferenziato - TI (art. 30, NTA

 Sagoma del fabbricato ex Cinema Apollo

Estratto variante PGT Piano dei Servizi Tav. PS.03



Estratto legenda variante PGT Piano dei Servizi Tav. PS.03

-  Attrezzatura di interesse pubblico
-  Sagoma del fabbricato ex Cinema Apollo

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 1° semestre dell'anno 2022 per le unità residenziali è pari ad €. 3.500,00/mq.

Nella relazione integrativa redatta in data 26 gennaio 2022, per determinare il valore di mercato, è stato utilizzato il parametro di €/mq. 3.300,00, pertanto i valori attuali sono vicini a quelli utilizzati nella precedente relazione, considerando altresì che nel corso degli anni vi è stato un sensibile deperimento del bene in esame.

Un secondo parametro preso in considerazione 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 prezzo disponibile, il "Prezzo delle tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano ed. DEI 2020" il costo indicato è di €/mq. 1.107,00. 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 la stima effettuata dalla Agenzia delle Entrate, di valutazione del valore di mercato applicabile per l'alienazione dell'immobile, non essendo intervenute variazioni significative nel tempo intercorso, si possa ritenere congrua, attuale ed utilizzabile al fine dell'alienazione dell'immobile denominato "ex Cinema Apollo", anche in considerazione del fatto che la relazione integrativa precedente, che confermava il valore dell'immobile, è stata redatta dodici mesi fa e che, in questo arco di tempo i parametri indicativi non hanno subito variazioni sensibili se non addirittura non sono stati oggetto di modifiche.

Con la presente relazione integrativa si conferma quindi come attuale il valore del fabbricato denominato ex "Cinema Apollo", sito in viale Marelli 158/Via Buozi 97, identificato al N.C.E.U. di Sesto San Giovanni al Foglio 30 mapp. 58 sub. 706, dotato di una sl residua di 300 mq, così come da perizia di Agenzia delle Entrate in data 18/02/2016 prot. n. 16242 e pari a

euro 441.691,02 (quattrocentoquarantunomilaseicentonovantuno,02)

Si specifica che l'immobile è stato oggetto di tre esperimenti di gara andati deserti e che pertanto il valore a base di gara sarà conseguentemente ribassato.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to arch. Elisa Gabutti

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
arch. Antonio Di Giorgio

Sesto San Giovanni, 9 febbraio 2023