



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

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

LOCALI PER ASSOCIAZIONI VILLA ZORN

RELAZIONE TECNICA



gabutti elisa
14.06.2023
08:53:25
GMT+00:00

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
arch. Elisa Gabutti

IL DIRIGENTE DI SETTORE
arch. Antonio Di Giorgio

Sesto San Giovanni, 08/06/2023

INDICE GENERALE

1 INTRODUZIONE.....	3
2 ATTUALE DESTINAZIONE DEL BENE.....	3
3 SPAZI DA DESTINARE AD ASSOCIAZIONI.....	4
– 3.1. Stato di manutenzione dei locali.....	4
– 3.2. Stima del valore del corrispettivo economico per la concessione dei locali..	4
4 ALLEGATI.....	7
– 4.1. PLANIMETRIA E CALCOLO MILLESIMI.....	8
– 4.2. INDAGINE FOTOGRAFICA.....	10
– 4.3. VALORI OMI.....	11
– 4.4. COMPARABILI.....	12

1 INTRODUZIONE



Villa Zorn, costruita nei primi anni dell'Ottocento, è attualmente di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni ed è ubicata nel centro storico cittadino.

Il nome deriva da uno dei proprietari che si avvicendarono, Gustav Zorn, discendente di una ricca famiglia austriaca che viveva a Milano e che acquisì l'immobile nel 1870.

L'edificio presenta caratteri stilistici neoclassici ed è composto da un blocco lineare articolato su due piani fuori terra più un terzo piano nella parte centrale più alta rispetto agli altri corpi di fabbrica.

Nel 1947 l'edificio entrò a far parte del patrimonio del Comune e per diversi anni fu la sede della biblioteca centrale oltre che di diversi enti e associazioni.

La villa è ulteriormente arricchita dalla presenza di un parco, attualmente di uso pubblico un tempo di pertinenza della villa stessa, caratterizzato da un impianto romantico stile inglese di cui conserva ancora qualche traccia, e noto, un tempo, per la molteplice varietà di piante.

2 ATTUALE DESTINAZIONE DEL BENE

Villa Zorn è oggetto di un'operazione di partenariato pubblico – privato ovvero un *project financing*, recentemente aggiudicato e in fase di consegna del progetto esecutivo, volto alla riqualificazione del bene e dello spazio antistante.

Il progetto prevede la ristrutturazione del piano terreno dello stabile e la sua destinazione a ristorante e luogo di intrattenimento.

Il piano primo ed il piano secondo di Villa Zorn, invece restano nelle disponibilità dell'Amministrazione Comunale che ha previsto di destinare una parte di questi spazi ad associazioni cittadine.

Nell'immediato, inoltre, parte della biblioteca si trasferirà in questi spazi per necessità derivanti dalla ristrutturazione dei locali della biblioteca centrale che ha sede nella Villa Visconti D'Aragona.

3 SPAZI DA DESTINARE AD ASSOCIAZIONI

Gli spazi da destinare alle associazioni sono tre ampi e luminosi locali posti al primo piano e serviti da un ascensore interno oltre ad un servizio igienico di utilizzo esclusivo, la metratura complessiva è pari a mq. 87,22,

3.1. Stato di manutenzione dei locali

I locali sono in buono stato generale anche se necessitano di alcune opere di manutenzione ordinaria che l'Amministrazione provvederà ad eseguire entro la consegna dei locali all'associazione.

I locali da destinare ad associazioni necessitano delle seguenti opere:

- verifica degli impianti idrosanitari dei servizi igienici adiacenti ai locali indicati ed eventuale sostituzione degli apparecchi sanitari;
- riparazione parete divisoria con la presenza di fessurazione passante;
- imbiancatura delle pareti;
- rimozione di arredi.

L'impianto elettrico dei locali è stato recentemente rifatto integralmente, l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico-sanitario sono funzionanti, centralizzati e interconnessi ai restanti spazi della Villa.

Nelle parti comuni dell'edificio si rileva la necessità di restauro del lucernario di copertura delle scale, interessato da un fenomeno di distacco di verniciatura; di quest'ultima opera di manutenzione si occuperà l'operatore economico individuato tramite project financing.

Si sottolinea che il bene ha una valenza storica e che è assoggettato a vincolo di interesse culturale pertanto anche semplici opere quali le tinteggiature devono essere sottoposte al parere dei Beni Culturali.

3.2. Stima del valore del corrispettivo economico per la concessione dei locali

Il bene, come edificio storico, appartiene al patrimonio indisponibile dell'ente.

La stima del corrispettivo per la concessione degli spazi destinati ad associazioni è stata comunque equiparata alla locazione di spazi a destinazione terziaria ed ottenuta tramite il confronto fra i valori del mercato immobiliare rilevati dall'Agenzia delle Entrate e i valori di locazione di immobili a destinazione terziaria rilevabili direttamente da siti a ciò deputati.

I dati sono i seguenti:

valore OMI ottimo €/mq min	valore OMI ottimo €/mq max	valore OMI ottimo €/mq medio
€ 8,50	€ 11,70	€ 10,10

Da cui si ricava il seguente **valore annuo medio al mq. 121,20 (A)**

Ricerca comparabili

Su un noto motore di ricerca immobiliare è stata effettuata, in data 7 giugno 2023, la ricerca di comparabili che appartenessero alla stessa zona centrale della città e con dimensioni in mq confrontabili con il bene oggetto di stima.

I beni si differenziano l'un l'altro per anno di costruzione e caratteristiche ma complessivamente possono essere considerati un campione rappresentativo.

I locali oggetto di stima, che appartengono ad un bene a valenza storica collocato in pieno centro cittadino, hanno una caratteristica di prestigio che è difficile reperire in altri immobili di proprietà privata; quest'ultima peculiarità compensa caratteristiche di comfort e modernità riscontrabile sul mercato immobiliare privato che i locali oggetto di stima non hanno.

La ricerca ha dato il seguente risultato:

indirizzo	anno costruzione	€/mese	mq	€/mq annuo	piano
Piazza Faruffini, 6	1970	€ 2.850,00	200,00	€ 171,00	PT
Via Cavallotti 171	2009	€ 1.000,00	93,00	€ 129,03	1°
Via Cavallotti s.n.c	-	€ 800,00	90,00	€ 106,67	2°
Via Italia s.n.c.	2023	€ 1.500,00	100,00	€ 180,00	4°
Via A. Falck, 47	-	€ 3.167,00	268,00	€ 141,81	1°

da questa tabella si desume:

valore medio annuo desunto dal mercato immobiliare € /mq 145,70

valore medio annuo desunto dal mercato immobiliare
decurtato del 5% in fase di contratto **€/mq 138,41 (B)**

valore medio fra (A) e (B) **€/mq 129,80**

da questo valore, considerato che **i locali misurano complessivamente 87, 22 mq**, si ricavano i seguenti valori arrotondati:

canone annuo: €.11.320,00

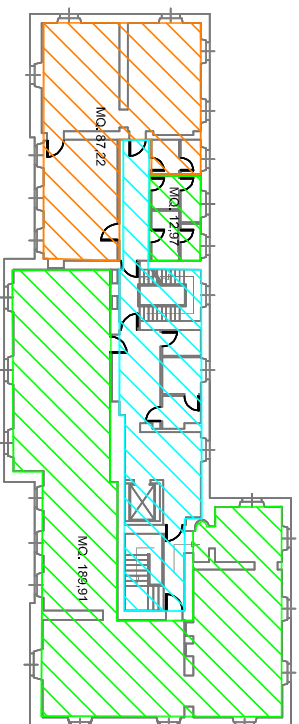
canone mensile: €.940,00

4 ALLEGATI

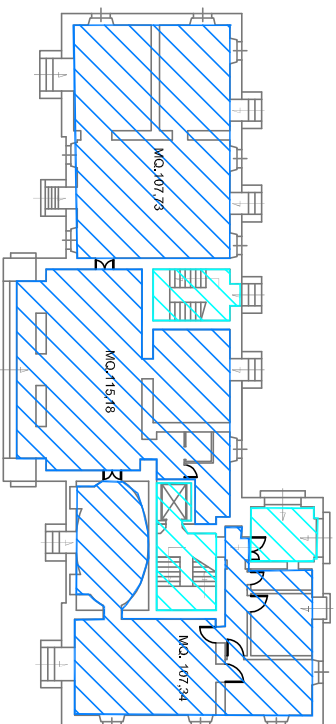
4.1. PLANIMETRIA E CALCOLO MILLESIMI

La planimetria allegata descrive la conformazione degli spazi e la suddivisione dei locali fra i vari utilizzatori.

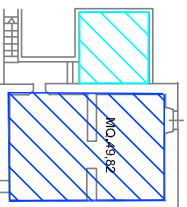
Per le modalità di suddivisione delle spese delle utenze si rimanda ad altro elaborato.



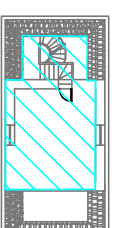
PIANTA PIANO PRIMO



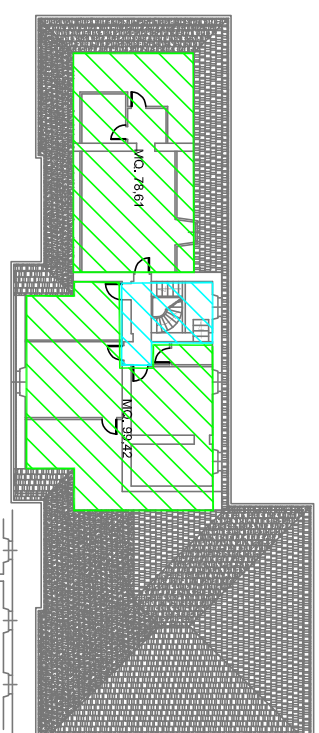
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO SECONDO

Villa Zorn – planimetria e tabella millesimale

SOGGETTI	SUPERFICI	MILLESIMI GESTIONE	MILLESIMI GESTIONE CON PARTI COMUNI
G.D.S.	342,70	339,45	422,65
LOCALI ASSOCIAZIONI	87,22	86,39	107,56
COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI	380,91	377,30	469,79
PARTI COMUNI	198,74	196,86	
TOTALE	1009,57	1000,00	1000,00

* NEL COMPUTO DELLE SUPERFICI DI G.D.S. LA SUPERFICIE DEL SEMINTERRATO E STATA CALCOLATA AL 25 %

4.2. INDAGINE FOTOGRAFICA



4.3. VALORI OMI



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: SESTO SAN GIOVANNI

Fascia/zona: Centrale/RODINO' MARELLI STAZIONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.1 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1700	2300	L	8,5	11,7	L

4.4. COMPARABILI



Kapital Servizi Immobiliari
Largo Lamarmora 6
Sesto San Giovanni (MI)

Tel. +390226261494
Tel. +390226226261

Ufficio in Affitto

Piazza Federico Faruffini 20099, Sesto San Giovanni (MI)
Zone: Centro

€ 2.850

Riferimento: UFFORIANI



Locali: 5
Riscaldamento: Centralizzato

Bagni: 3
Totale piani: 1

Superficie: 200 m²
Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica  Indice prestazione energetica: 250,00 kWh/m² anno

Descrizione: Sesto centro, zona ottimamente servita e a pochi metri dalla metropolitana Rondò, in stabile civile, ampio NEGOZIO MQ 200 plurivetrine posizionato ad angolo tra la via Oriani e la Piazza Faruffini prospiciente il municipio e la scuola S. Caterina. Immobile con 10 vetrine su strada composto da ingresso ampio locale openspace, disimpegno, 4 vani e tripli servizi. In buone condizioni, libero subito; adatto ad attività...





© Immobiliare.it, [OpenStreetMap](#) contributors

Questo annuncio è visibile su



07/06/2023



Amoruso Immobiliare - Gruppo SIR
Via San Martino 5
Monza (MB)

Tel. +390392328590
Fax. 0392319721

Ufficio in Affitto

Via Cavallotti Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Centro

€ 1.000

Riferimento: 3254



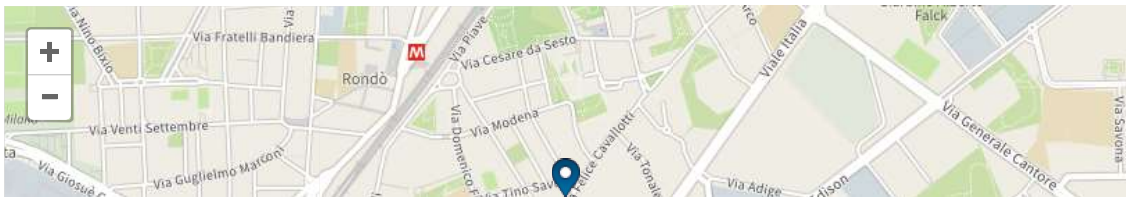
Locali: 2
Anno di costruzione: 2009
Ascensore: Sì
Arredamento: Non Arredato

Bagni: 1
Riscaldamento: Centralizzato
Garage: 0
Spese condominiali: 167 € Mensili

Superficie: 93 m²
Totale piani: 3
Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica F Indice prestazione energetica: 172,54 kWh/m² anno

Descrizione: SESTO S.G. - Zona RONDO' - LIBERO - a 500 metri dalla fermata della metropolitana di Sesto Rondò, in tranquillo contesto condominiale, proponiamo in locazione un ufficio posto al primo piano e composto da ingresso, due ampi locali ed un servizio. Spese condominiali di euro 166,00 oltre il canone, salvo conguaglio. Riscaldamento centralizzato. C.E. F - IPE 172,54 kWh/mq. CONTRATTO DA ASSOGETTARE AD IVA.





© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

07/06/2023

Questo annuncio è visibile su




Amoruso Immobiliare - Gruppo SIR
Via San Martino 5
Monza (MB)

Tel. +390392328590
Fax. 0392319721

Ufficio in Affitto

Via F. Cavallotti Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Centro

€ 800


Riferimento: 3238



Locali: 2
Totale piani: 3
Arredamento: Non Arredato

Superficie: 90 m²
Ascensore: Sì
Spese condominiali: 150 € Mensili

Riscaldamento: Centralizzato
Garage: 0

Classe energetica G  Indice prestazione energetica: 76,24 kWh/m³ anno

Descrizione: Sesto S.G. RONDO' - LIBERO DA AGOSTO 2023 - a 500 metri della fermata Sesto Rondò linea rossa MM, proponiamo in locazione ufficio posto al secondo piano e composto da due locali più servizio. Le spese condominiali comprensive delle spese di riscaldamento e acqua ammontano a 150 euro mensili, oltre il canone. CONTRATTO DA ASSOGETTARE AD IVA. Classe energetica G - IPE 76,24 kWh/m³a.





Immobili Servizi Immobiliari s.a.s.
Via Stradivari 7
Milano (MI)

Tel. 0229523119
Fax. 0229406069

Ufficio in Affitto

VIA ITALIA 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Centro

€ 1.500


Riferimento: UL3125



Locali: 4
Anno di costruzione: 2023
Reception: Sì
Garage: 0
Spese condominiali: 250 € Mensili

Bagni: 2
Riscaldamento: Centralizzato
Totale piani: 9
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 100 m²
Condizionatore: Sì
Ascensore: Sì
Arredamento: Non Arredato

Classe energetica G  Indice prestazione energetica: 150,00 kWh/m² anno

Descrizione: Affitta a Sesto San Giovanni, Ufficio Direzionale, mq. 100 ca., portineria, - Cl. Energetica: G - Kwh/mc anno: 150 Canone annuo Euro. 18.000,00 (pari a ca. 1.500,00 euro al mese) spese annue 3.000,00 (pari a ca. 30,00 euro/mq. annui). riscaldamento centralizzato Impianto di Climatizzazione centralizzato Gli uffici, luminosi, sono dotati di condizionamento e riscaldamento centralizzato, pavimenti in parquet,...





Sviluppo Impresa
Vicolo Valtellina 15
Cinisello Balsamo (MI)

Tel. +390224412650

Ufficio in Affitto

Via Alberto Falck Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Centro

€ 3.167

Riferimento: 17913



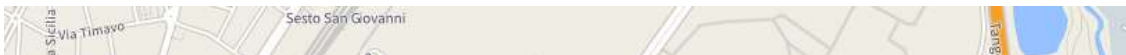
Locali: >5
Riscaldamento: Centralizzato
Garage: 0
Spese condominiali: 692 € Mensili

Bagni: 2
Totale piani: 5
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 268 m²
Ascensore: Sì
Arredamento: Non Arredato

Classe energetica A Indice prestazione energetica: 4,35 kWh/m² anno

Descrizione: Sesto San Giovanni (MI), nelle immediate vicinanze della Tangenziali Est e Nord, la A4 Torino/Venezia e della fermata della M1 SESTO FS, non distante dal Centro Commerciale Vulcano e dal grande progetto della Città della Salute in corso di realizzazione, proponiamo ufficio di mq 268 diviso in sette stanze. L'immobile è dotato pavimentazione galleggiante e di climatizzazione estiva ed invernale centralizzata. L...





07/06/2023

Questo annuncio è visibile su

