



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 DELLO STUDIO GARLETTI – VACCARONE EMESSA IN DATA 28 OTTOBRE 2020 APPROVATA CON D.D. N. 1575/2020 DEL 6 NOVEMBRE 2020 ED ALLA SUCCESSIVA INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA EMESSA IN DATA 12 NOVEMBRE 2021 APPROVATA CON D.D. N. 101/2022 DEL 7 FEBBRAIO 2022 RELATIVE A DUE IMMOBILI COMUNALI SITI IN VIA B. CROCE 12 E VIA FOGAGNOLO 29 – SESTO SAN GIOVANNI

Con il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari 2023 - 2025, approvato con deliberazione C.C. n. 25/2023 del 09/05/2023 l'Amministrazione ha manifestato la volontà di vendere due immobili, il fabbricato di via Fogagnolo 29, attualmente utilizzato come Casa Albergo, e il fabbricato di Via Croce 12, attuale sede di uffici comunali – identificati al N.C.E.U. al fg.2 mappale 192 sub. 701 e sub. 702.

Con determinazione dirigenziale n. 1575 del 6 novembre 2020 è stata approvata la relazione tecnico estimativa stragiudiziale relativa al valore presunto degli immobili individuati al precedente punto, con destinazione ad ambito "direzionale – ricettivo", redatta dall'Architetto Giuseppe Garletti dello Studio Associato GARLETTI E VACCARONE e depositata presso il Tribunale ordinario di Milano in data 2 novembre 2020.

Con determinazione dirigenziale n. 101 del 7 febbraio 2022, è stata approvata l'integrazione alla relazione tecnico estimativa, depositata presso il Tribunale ordinario di Milano in data 21 gennaio 2022, redatta dallo stesso professionista estensore della prima perizia, al fine di valutare gli immobili anche a destinazione d'uso "residenziale", ulteriore possibilità introdotta per tale ambito urbano dalla vigente variante generale al PGT.

Nella variante generale al PGT, approvata con delibera di C.C. n. 76/2021 del 15/12/2021 e pubblicata sul BURL in data 06/04/2022, gli immobili in oggetto sono stati classificati come TI - "Tessuto Indifferenziato", normato dall'art. 30 del documento denominato "PR.02 Norme Tecniche di Attuazione" che prevede:

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.

Nell'integrazione alla relazione tecnico estimativa, depositata presso il Tribunale ordinario di Milano in data 21 gennaio 2022, è stato stimato il valore di mercato dei beni in trasformazione con destinazione ad uso residenziale come di seguito indicato:

- entrambi i lotti: €. 5.640.000,00;
- lotto 1, Via Croce 12: €. 3.026.000,00;
- lotto 2, Via Fogagnolo 29: €. 2.614.000,00;

Le perizie valutative degli immobili, essendo trascorso un periodo maggiore di un anno, sono entrambe scadute e dunque si rende necessario procedere ad una verifica dell'attualità delle stime allora effettuate.

Nel processo di valutazione indicato sia nella perizia di stima del 2 novembre 2020 sia nella perizia integrativa del 21 gennaio 2022, viene specificato che il primo parametro da considerare, al fine della definizione del valore di mercato dell'immobile trasformato, è l'indice di capitalizzazione annuo dato dal rapporto tra canone e prezzo rilevato. Il calcolo del tasso di capitalizzazione presente nella seconda perizia è stato in primo luogo mutuato dai dati presenti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con i parametri aggiornati al 1° semestre 2021.

abitazioni civili stato ottimo	min	max	media	media anno
prezzo (€/mq)	€ 2.450,00	€ 3.300,00	€ 2.875,00	
reddito (€/mq)	€ 8,10	€ 11,50	€ 9,80	€ 117,60
saggio annuo (i = R.a/P)	3,97%	4,18%	4,09%	

Dai dati riportati nella tabella si ricava un **indice di capitalizzazione medio pari a €4,09%**

Viene quindi condotta una ulteriore indagine sui valori di mercato ricavabili da siti internet e relativi a vendita e locazione di immobili ad uso residenziale il cui esito, che presenta un **indice di capitalizzazione pari a 4,036%**, è sostanzialmente allineato ai dati OMI.

abitazioni civili stato ottimo	nedio
prezzo (€/mq)	€ 3.004,28
reddito (€/mq)	€ 121,26
saggio annuo (i = R.a/P)	4,036%

L'analisi condotta sui valori OMI del 2° semestre 2022 (ultimi disponibili alla data odierna) riporta i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: MILANO							
Comune: SESTO SAN GIOVANNI							
Fascia/zona: Centrale/RONDO' MARELLI STAZIONE							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2950	3700	L	9,1	12,7	L
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2900	L	6,5	9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2050	2550	L	6,6	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	2000	L	4,8	6,5	L
Box	NORMALE	1100	2000	L	4,8	8,5	L

Dai valori sopra evidenziati, che registrano un aumento degli importi in valore assoluto, sia di vendita che di locazione di immobili, si ricava in realtà la seguente tabella che restituisce un saggio di capitalizzazione inferiore a quello utilizzato nella perizia integrativa redatta dall'arch. Giuseppe Garletti. È interessante osservare che il saggio di capitalizzazione delle abitazioni in stato ottimo - prezzo minimo, risulta in proporzione maggiormente inferiore alla tabella con i dati del 1° semestre 2021 e sposta la media verso il basso.

abitazioni civili stato ottimo	min	max	media	media anno
prezzo (€/mq)	€ 2.950,00	€ 3.700,00	€ 3.325,00	
reddito (€/mq)	€ 9,10	€ 12,70	€ 10,90	€ 130,80
saggio annuo (i = R.a/P)	3,70%	4,12%	3,93%	

Il **valore di €3,93** risulta comunque comparabile al valore utilizzato nella stima condotta dall'arch. Garletti.

È stata quindi condotta una indagine sui valori rilevati sui siti internet riguardanti gli annunci di vendita di immobili ad uso residenziale di nuova ed esistente edificazione rilevati dalla stessa fonte presa in considerazione nelle due precedenti perizie di stima come riassunti nella seguente tabella.

ZONA	LOCALITA'	CONDIZIONI	MQ.	PREZZO	VALORE €/MQ.	DATA	FONTE
Comune	Fogagnolo 45	Buone	67,00	€. 188.000	€ 2.806,00	19/06/2023	Idealistat.it
Comune	Modena 30	Buone	83,00	€ 0,00	€ 2.710,00	19/05/2023	Idealista.it
Comune	La Marmora 23	Buone	117,00	€ 0,00	€ 3.299,00	27/06/2023	Idealista.it
Comune	La Marmora 39	Buone	133,00	€ 0,00	€ 2.721,00	12/06/2023	Idealista.it
Comune	Don Minzoni 93	Buone	115,00	€ 0,00	€ 2.478,00	26/06/2023	Idealista.it
Comune	Don Minzoni 125	Buone	66,00	€ 0,00	€ 3.015,00	03/05/2023	Idealista.it
valore medio €/mq					€ 2.838,17		

Nella integrazione alla relazione tecnico estimativa, depositata presso il Tribunale ordinario di Milano in data 21 gennaio 2022, il valore medio dei comparabili è risultato essere pari ad **€2.859,91**, allineato al valore medio risultante dai comparabili presi in esame nella presente relazione, che determinano un valore medio pari ad **€ 2.838,00**. Anche in questo caso la differenza tra il periodo della stesura dell'ultima relazione estimativa e l'attualità risulta di entità trascurabile.

In conclusione si ritiene che la relazione tecnico estimativa stragiudiziale relativa al valore presunto degli immobili di via Fogagnolo 29, attualmente utilizzato come Casa Albergo, e il fabbricato di Via Croce 12, attuale sede di uffici comunali – identificati al N.C.E.U. al fg.2 mappale 192 sub. 701 e sub. 702, con destinazione ad ambito “direzionale – ricettivo”, redatta

dall'Architetto Giuseppe Garletti dello Studio Associato GARLETTI E VACCARONE e depositata presso il Tribunale ordinario di Milano in data 2 novembre 2020 e la successiva integrazione alla relazione tecnico estimativa, depositata presso il Tribunale ordinario di Milano in data 21 gennaio 2022, redatta dallo stesso professionista estensore della prima perizia, al fine di valutare gli immobili anche a destinazione d'uso "residenziale", ulteriore possibilità introdotta per tale ambito urbano dalla vigente variante generale al PGT, non essendo intervenute dal 2021 ad oggi variazioni significative nel tempo intercorso, si possano ritenere congrue ed attuali.

Si confermano pertanto i seguenti valori di mercato:

- entrambi i lotti: €. **5.640.000,00**;
- lotto 1, Via Croce 12: €. **3.026.000,00**;
- lotto 2, Via Fogagnolo 29: €. **2.614.000,00**;

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Elisa Gabutti

IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. Antonio Di Giorgio

Sesto San Giovanni, 18/07/2023