



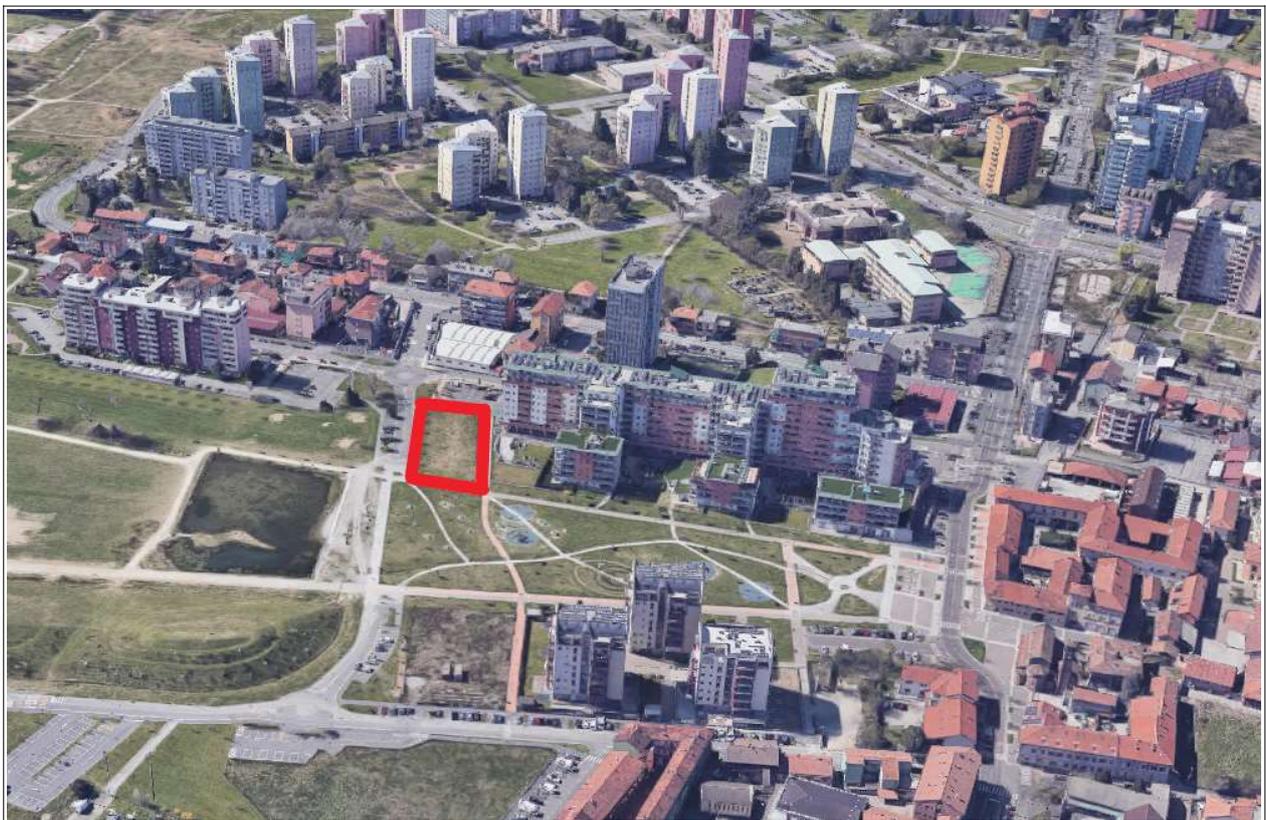
# CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore Edilizia Pubblica e Global Service - Verde  
Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio

STIMA DI PORZIONE DI TERRENO SITO  
ALL'INTERNO DEL P.I.I. "Z.S.P. 2 CASCINA GATTI" CENSITA  
AL N.C.T. AL FG. 48 MAPPALI 99 - 103

## RELAZIONE DI STIMA



La Responsabile del Servizio  
arch. Elisa Gabutti

Il Responsabile del Settore  
arch. Antonio Di Giorgio

# INDICE

## **A) PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA**

## **B) DESCRIZIONE DELL'AREA**

- *Caratteristiche morfologiche del Piano Integrato di Intervento*
- *Stato dei luoghi e caratteristiche generali*

## **C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE URBANISTICA EDILIZIA**

- *Identificazione catastale e provenienza del bene*
- *Situazione urbanistica edilizia*

## **D) VALUTAZIONE DEL BENE**

- *Considerazioni generali su caratteri metodologici*
- *Stima del valore dell'area*

**ALLEGATI: VEDI ELABORATO**



## CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

### A) PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

Il Comune di Sesto San Giovanni con circa 81.000 abitanti è il secondo comune per dimensione della Città metropolitana di Milano. Dal punto di vista delle condizioni socio economiche il comune presenta un reddito pro capite di circa 23.000 euro, superiore al livello nazionale del 13,3%. La città è stata identificata, storicamente, come uno dei principali centri italiani dell'industria pesante grazie all'insediamento degli stabilimenti Osva, Breda, Ercole Marelli, Magneti Marelli, Falck, Spadaccini, Gabbioneta, Campari, Garelli e Balconi, che hanno comportato una rapida espansione demografica portando il numero degli abitanti dai diecimila dei primi del '900 ai quasi centomila dell'inizio degli anni '80.

L'area oggetto della presente stima appartiene ad una porzione di tessuto urbano interessato dal Programma Integrato di Intervento (di seguito PII), indicato come "Cascina Gatti", situato a sud est della città di Sesto San Giovanni, a ridosso dell'omonimo borgo storico-rurale, lungo via Fratelli di Dio. L'area, che si estende su una superficie di mq.236.645,00, confina a nord-ovest con un tessuto urbano intensamente edificato appartenente alla seconda metà del 1900, a nord-est con il borgo storico di Cascina Gatti, a sud est è adiacente a capannoni artigianali mentre a sud confina con il Comune di Milano dove si stanno realizzando ampie aree di parco pubblico.

Il Programma Integrato di Intervento "Ambito Z.S.P. 2 - Cascina Gatti", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 07/05/2007, ha previsto la realizzazione, ai sensi della L.R. n. 12 del 11/03/2005, di edifici a destinazione residenziale per circa mq.43.096,00 di superficie lorda di pavimento, di cui mq.12.336,00 in regime di edilizia convenzionata, successivamente modificati in mq.24.726,00, e di ulteriori mq.4.520,24 circa per residenza, anch'essa convenzionata, di proprietà comunale, oggetto della presente relazione di stima.

Il PII ha previsto inoltre la realizzazione di servizi per l'infanzia (500 mq di s.l.p.) e spazi destinati al commercio di vicinato (700 mq di s.l.p. circa).

Sono, stati realizzati ampi spazi a parcheggio pubblico nonché una vasta area a verde pubblico, destinata ad incrementare la superficie di territorio comunale inclusa nel PLIS della media valle del Lambro. Le aree destinate a verde attrezzato e parco urbano, all'interno dell'ambito, raggiungono la dimensione di poco inferiore a 190.000 mq.

La convenzione urbanistica, stipulata in data 07/10/2009 rep. n. 49774/58 - atto Segretario Generale - registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Locale di Monza 2 - atti pubblici in data 27/10/2009 al n. 204 serie 1, denominata "convenzione originaria", ha previsto la cessione da parte dei soggetti attuatori al Comune dei mappali n.99 e n.103 del fg 48, che costituiscono il lotto oggetto della presente stima.

Lo scopo della presente relazione di stima è la determinazione del valore dell'area di proprietà comunale, oggetto di cessione da parte dell'operatore e attuatore della convenzione urbanistica al Comune di Sesto San Giovanni e destinata ad edilizia residenziale convenzionata, come anticipato ai precedenti paragrafi.

Il PII prevedeva la possibilità di realizzare su due differenti lotti di proprietà comunale (quello costituito dai mappali 99 e 103 e quello costituito dai mappali 79 -82 - 83 - 84 - 85 tutti del foglio 48) edifici di edilizia convenzionata per una s.l.p. complessiva di mq. 5.227,24 di cui mq. 4.520,24 con destinazione ad uso residenziale convenzionata. In sede di variante alla convenzione urbanistica - denominata "convenzione modificativa" - atto Segretario Generale stipulato in data 22/12/2011 rep. n. 49836 raccolta n. 62 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 27/12/2011 ai nn. 148280/91517 e 148281/91518 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Sesto San Giovanni in data 09/01/2012 - è parso opportuno considerare la possibilità di trasferire tutta la s.l.p. residenziale afferente agli edifici comunali in un unico edificio, posizionando la s.l.p. disponibile sull'area censita ai mappali 99 e 103 del foglio 48 N.C.T. e liberando l'area che era stata precedentemente destinata ad una commistione di funzioni (pubbliche-private), di difficile realizzazione.

Il Comune di Sesto San Giovanni con delibera di C.C. n. 23 del 30/03/2022 "Approvazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari 2022/2024" ha reiterato la previsione dei precedenti piani delle alienazioni inserendo tra gli immobili da alienare la vendita della porzione di terreno finalizzata alla costruzione di un edificio di mq. 4.520,24 di sl di edilizia convenzionata, corrispondente agli attuali mappali 99 e 103, aventi una superficie catastale complessiva di mq. 1.273,00.

## **B) DESCRIZIONE DELL'AREA**

### **Caratteristiche del Piano Integrato di Intervento**

Si riassume brevemente quanto contenuto nella relazione tecnica allegata al P.I.I. specificando le finalità e le motivazioni delle scelte per la progettazione dell'ambito.

Attraverso l'analisi dello stato morfologico-urbanistico, si sono potuti definire gli obiettivi strategici da perseguire. Il primo obiettivo da perseguire è la riqualificazione del borgo storico di Cascina Gatti, che ha il suo fulcro su Piazza della Chiesa, ampliando l'area della piazza all'interno dell'ambito di intervento come nodo centrale nel rapporto tra la città di Sesto ed il suo contesto urbanizzato e il nuovo parco che verrà realizzato.

La piazza, dunque, è sempre stata pensata sia come porta della città verso le aree verdi, che come generatrice delle varie funzioni che, in maniera organica vi si attestano, sia a destinazione residenziale, che a destinazione pubblica, come l'area verde pubblica attrezzata, le attività commerciali e quelle di servizio.

E' importante tenere in attenta considerazione lo sviluppo, nelle zone della preesistente urbanizzazione limitrofe all'intervento di Cascina Bergamella, delle dinamiche che hanno modellato differenti morfologie edilizie e differenti ambienti sociali. Partendo da ovest, rispetto all'area d'intervento, la zona presenta i caratteri tipici dell'urbanizzazione degli anni '60 e '70, la quale, peculiarmente in quest'area, paga una pesante penalizzazione per essere una sorta di doppia periferia: periferia di Sesto San Giovanni, e contemporaneamente nuova periferia di Milano, anche a causa dei nuovi insediamenti nel comune di Milano (nuovo quartiere Adriano).

In questo settore, è sicuramente d'importanza vitale creare una strada a carattere prettamente urbano, la quale non abbia semplicemente la funzione di parcheggio isolato e funzionale a residenze periferiche, ma che, con l'offerta di più funzioni rivolte al vicinato diventi un asse vitale nella vita di quartiere che riattivi un'attrazione positiva della zona sud-ovest di questa periferia

sestese, ridirezionandola verso l'antica Cascina Gatti considerata, in questo caso, come nuovo polo condensatore del policentrismo della conurbazione milanese.

Ad est, al contrario, in via Molino Tuono, si è sviluppata una zona dai caratteri morfologici e socio-ambientali completamente differenti. Qui, sicuramente, non si può riproporre la tipologia di una strada urbana con le sue cortine edilizie continue, bensì il senso della ricucitura deve essere più articolato, basandosi sulla conferma del carattere più "bucolico", di strada di campagna, che ha sempre avuto via Molino Tuono all'interno dello sviluppo territoriale della conurbazione milanese.

In questo caso i nuovi edifici devono creare degli spazi che, anche se privati (giardini condominiali) vengano percepiti come una continuazione del parco che arrivi a lambire via Molino Tuono, confermandone l'essenza di via di collegamento già non più urbana. Infatti, mentre all'interno delle zone sopra descritte il limite d'altezza risulta essere vincolante, al di fuori di queste la possibilità di modellare lo spazio urbano si è tradotta in un doppio beneficio. Da una parte permette al progetto di distribuire meglio le funzioni previste, dall'altra consente di evitare congestioni meccanicistiche nelle aree più sensibili della zona.

### **Stato dei luoghi e caratteristiche generali**

L'area sulla quale verrà realizzato l'edificio si presenta libera da cose o fabbricati, di recentissima sistemazione a conclusione delle opere di urbanizzazione indicate nel "Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) "ambito ZSp 2 - Cascina Gatti", ed è delimitata sul lato nord e lato est dal percorso pedonale del parco pubblico e per i restanti lati dalla nuova strada e da un parcheggio a spina di pesce.

## **C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA**

### **Identificazione catastale e provenienza del bene**

**L'area in esame, per quanto concerne il mappale 99** del foglio 48 N.C.T., risulta di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni a seguito di cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto Segretario Comunale di Sesto San Giovanni stipulato in data 22 dicembre 2011 rep. n. 49836 rac. n. 62 registrato in data 27 dicembre 2011 ai nn. 148281/91518.

**L'area identificata al mappale 103 del foglio 48** N.C.T. risulta di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni a seguito di cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto Segretario Generale di Sesto San Giovanni stipulato in data 27 novembre 2007 rep. n. 49731 registrato in data 24 dicembre 2007 al n. 101599.1/2007.

Superficie fg.48 mapp.99	mq. 508,00
Superficie fg.48 mapp.103	mq. 765,00
Totale	mq. <b>1.273,00</b>

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/03/2021

Data: 30/03/2021 - Ora: 11.20.39 Segue

Visura n.: T144379 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SESTO SAN GIOVANNI ( Codice: I690)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di MILANO Foglio: 48 Particella: 99

**INTESTATO**

1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253930156*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--------------	------------------------

**Situazione dell'Immobile dal 15/04/2010**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	48	99		-	SEMIN IRRIG 1	05 08	I16C	Dominicale Euro 4,41	Agrario Euro 4,85	FRAZIONAMENTO del 15/04/2010 protocollo n. MI0272106 in atti dal 15/04/2010 presentato il 13/04/2010 (n. 272106.1/2010)
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 48 particella 1 - foglio 48 particella 67 - foglio 48 particella 63 - foglio 48 particella 9 - foglio 48 particella 68 - foglio 48 particella 69 - foglio 48 particella 71 - foglio 48 particella 70 - foglio 48 particella 55

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 48 particella 75 - foglio 48 particella 76 - foglio 48 particella 77 - foglio 48 particella 78 - foglio 48 particella 79 - foglio 48 particella 80 - foglio 48 particella 81 - foglio 48 particella 82 - foglio 48 particella 83 - foglio 48 particella 84 - foglio 48 particella 85 - foglio 48 particella 86 - foglio 48 particella 87 - foglio 48 particella 88 - foglio 48 particella 89 - foglio 48 particella 90 - foglio 48 particella 91 - foglio 48 particella 92 - foglio 48 particella 93 - foglio 48 particella 94 - foglio 48 particella 95 - foglio 48 particella 96 - foglio 48 particella 97 - foglio 48 particella 98 - foglio 48 particella 100 - foglio 48 particella 101 - foglio 48 particella 102 - foglio 48 particella 103 - foglio 48 particella 104 - foglio 48 particella 105

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 22/12/2011**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253930156	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2011 Trascrizione in atti dal 27/12/2011 Repertorio n.: 49836 Rogante: SEGRETARIO COMUNALE Sede: SESTO SAN GIOVANNI Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 91518.1/2011)			

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/03/2021

Data: 30/03/2021 - Ora: 11.22.06 Segue

Visura n.: T145552 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SESTO SAN GIOVANNI ( Codice: I690)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di MILANO Foglio: 48 Particella: 103

**INTESTATO**

1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253930156*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--------------	------------------------

**Situazione dell'Immobile dal 15/04/2010**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	48	103		-	SEMIN IRRIG 1	07 65	I16C	Dominicale Euro 6,64	Agrario Euro 7,31	FRAZIONAMENTO del 15/04/2010 protocollo n. MI0272106 in atti dal 15/04/2010 presentato il 13/04/2010 (n. 272106.1/2010)
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 48 particella 1 - foglio 48 particella 67 - foglio 48 particella 63 - foglio 48 particella 9 - foglio 48 particella 68 - foglio 48 particella 69 - foglio 48 particella 71 - foglio 48 particella 70 - foglio 48 particella 55

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 48 particella 75 - foglio 48 particella 76 - foglio 48 particella 77 - foglio 48 particella 78 - foglio 48 particella 79 - foglio 48 particella 80 - foglio 48 particella 81 - foglio 48 particella 82 - foglio 48 particella 83 - foglio 48 particella 84 - foglio 48 particella 85 - foglio 48 particella 86 - foglio 48 particella 87 - foglio 48 particella 88 - foglio 48 particella 89 - foglio 48 particella 90 - foglio 48 particella 91 - foglio 48 particella 92 - foglio 48 particella 93 - foglio 48 particella 94 - foglio 48 particella 95 - foglio 48 particella 96 - foglio 48 particella 97 - foglio 48 particella 98 - foglio 48 particella 99 - foglio 48 particella 100 - foglio 48 particella 101 - foglio 48 particella 102 - foglio 48 particella 104 - foglio 48 particella 105

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 15/04/2010**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253930156	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
FRAZIONAMENTO del 15/04/2010 protocollo n. MI0272106 in atti dal 15/04/2010 Registrazione: presentato il 13/04/2010 (n. 272106.1/2010)			

## **Situazione urbanistica e edilizia**

L'ente ha approvato la variante generale al PGT con delibera C.C. n. 76 del 15/12/2021, il nuovo strumento di pianificazione è in vigore dal 6 aprile 2022, in seguito alla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL).

Il PGT vigente è consultabile sul sito istituzionale dell'ente "[www.sestosg.net](http://www.sestosg.net)" nella sezione "Territorio e PGT" – "Variante Generale PGT"

La "convenzione modificativa del PII Cascina Gatti", citata nel capitolo "A) PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA- PROVENIENZA DEL BENE", all'art. 4, stabilisce, per la realizzazione degli edifici di edilizia privata, il termine di 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione originaria, scaduto in data 06/10/2019 e differito al 06/10/2022 con informativa di Giunta Comunale n. 6/2020 del 10/02/2020.

L'Amministrazione Comunale, con deliberazione C.C. 63 del 26/10/2021, di approvazione della terza variante al Piano delle Alienazioni allora vigente, ha fatto sì che l'area in oggetto, individuata nella variante generale al PGT come "TI – tessuto indifferenziato" normato dall'art. 30 delle NTA, **mantenesse la capacità edificatoria degli attuali 4.520,24 mq** di sl di edilizia convenzionata **indipendentemente del termine stabilito per la realizzazione del PII.**

L'area in esame risulta essere soggetta, negli strumenti urbanistici vigenti, alle previsioni e ai vincoli sotto riportati:

### **PIANO DELLE REGOLE**

#### **• Art. 30 N.T.A. Tessuto indifferenziato TI**

##### 1. INQUADRAMENTO

a) Il tessuto individua le parti di città consolidata caratterizzate dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali di diversa origine e natura: vi sono compresi sia gli ambiti con isolati sviluppatasi 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. FINALITÀ

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. AMMISSIBILITÀ DELLE DESTINAZIONI D'USO

a) Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui 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 .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 definiti 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 ammesse e previste nello Studio di Gestione Rischio Idraulico (Invarianza Idraulica)

**DS** (Distanza dal ciglio stradale)  $\geq 5,00$  m. La distanza DS può essere ridotta come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 18.4.1

**DC** (Distanza dai confini)  $\geq$  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 18.4.2

**DPF** (Distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti)  $\geq$  non inferiore a 10 m, da verificare anche in caso di presenza di viabilità e/o spazi pubblici, interposti tra le pareti finestrate

**H edificio** (altezza dell'edificio)  $\leq 25$  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 della Commissione Comunale del Paesaggio, nel caso in cui, ricorrano anche solo una delle seguenti condizioni:

- trasferimento di SL aggiuntiva necessaria per l'attuazione dell'intervento;
- dotazione di servizi aggiuntivi con riferimento ad esempio alle esigenze in termini di mobilità e sosta.

Inoltre la nuova costruzione, anche in caso di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione dovrà rispettare almeno uno dei seguenti obblighi:

- il nuovo edificio dovrà garantire un incremento dell'indice di permeabilità pari al 15% rispetto alla situazione di partenza;
- vengano utilizzati materiali ecosostenibili da certificare in fase di rilascio del titolo edilizio.

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 – 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.

#### 6. INTERVENTI SUGLI EDIFICI DEL NOVECENTO

...(omissis)...

#### • **Art.31 N.T.A. Prescrizioni morfologiche nel caso di interventi edilizi nel tessuto indifferenziato (TI)**

1. Gli interventi edilizi dovranno essere rivolti al miglioramento della qualità dell'ambiente e del paesaggio urbano, privilegiando sia la sostituzione edilizia e la riqualificazione dell'esistente che lo sviluppo verticale degli edifici, incrementando le superfici di suolo permeabile e a verde.

2. Le progettazioni delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche dovranno perseguire i seguenti indirizzi:

- coerenza e compatibilità tipologica e morfologica con il contesto paesaggistico ed urbano dell'area d'intervento; per ogni trasformazione assume rilievo l'analisi morfologica che connota l'esistente, al fine di perseguire un rapporto equilibrato tra costruito e spazi aperti;
- riqualificazione architettonica dei fronti costruiti e/o aperti, dei viali urbani individuati nella PR.06 "Prescrizioni morfologiche per il tessuto

consolidato", anche attraverso l'utilizzazione di elementi vegetali (filari, siepi), coerenti con i caratteri tipologici delle parti già costruite;

- trattazione ponderata della linearità dei fronti edilizi, prediligendo lo sviluppo ed il mantenimento delle caratteristiche tipo-morfologiche prevalenti, specialmente sui grandi viali cittadini;
- evitare la realizzazione di fronti ciechi;
- utilizzare soluzioni progettuali che mascherino le componenti tecnologiche degli impianti sia sulle facciate degli edifici che in copertura;
- corrispondenza tipologica tra "forma architettonica" degli edifici e "funzione erogata", soprattutto per i piani terra degli edifici che affacciano sulle vie pubbliche;
- progettazione degli spazi aperti prevedendo in particolare l'incremento della vegetazione arborea e arbustiva secondo modalità coerenti con i caratteri tradizionali del paesaggio;

3. Le scelte morfo-tipologiche dei progetti potranno essere valutate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio, che potrà intervenire con un suo giudizio, al fine di valutare la coerenza del progetto dal punto di vista paesistico con il contesto circostante, come previsto dall'art. 16 "Valenza della Commissione Comunale per il Paesaggio".

- **Art. 68 N.T.A. Piani attuativi in esecuzione**

**1.** In tutti gli ambiti e nei lotti compresi in piani attuativi, comunque denominati, vigenti alla data di adozione del presente PGT, anche laddove non specificamente individuati nella tavola PR 03 "Ambiti del tessuto urbano consolidato", continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici (incluse le modalità e i criteri di calcolo della SL/SLP) ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo e nella relativa convenzione urbanistica per tutto il periodo di validità della stessa.

**1 bis.** Le varianti a piani attuativi vigenti, successive alla data di efficacia della DGR 24 ottobre 2018 – n. XI/695, recepiscono le definizioni del glossario Appendice I alle NTA del Piano delle Regole, fermo restando che per le varianti che si costituiscono come sostanziali, diversamente da quelle disciplinate al comma 12 dell'art. 14 della LR 12/2005 e s.m.i., occorre rivedere la relativa capacità insediativa massima e la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse generale.

**2.** Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, dovranno rispettare il dimensionamento generale del piano attuativo stesso, con particolare riferimento alla capacità insediativa e alla dotazione di aree per servizi, essere coerenti anche con i principi, le strategie e i criteri del Documento di Piano, nonché degli eventuali aggiornamenti della disciplina vincolistica del presente Piano delle Regole. Per il dimensionamento dei servizi di interesse generale si rimanda a quanto previsto dal Piano dei servizi.

**3.** Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi in corso di esecuzione, vengono equiparati e disciplinati secondo quanto previsto per i tessuti in cui ricadono, individuati nella Tavola "PR 03 Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato" e secondo quanto previsto dalla pianificazione attuativa stessa, sulla base della ricognizione compiuta dal competente ufficio.

I mappali in oggetto vedono altresì la presenza dei seguenti elementi costitutivi della rete Ecologica Comunale, i cui contenuti ed elementi costitutivi sono definiti all'art. 11 bis delle

Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi e individuati nella tavola SP. 02 "Rete Ecologica Comunale";

Foglio 48: mappale 99 parte

- "Nodo della REC"
- "Ambito di supporto alla REC"

Inoltre risultano essere sottoposti, secondo quanto riportato nella tavola VE. 01 "Vincoli Sovraordinati", allegata al P.G.T. vigente, ai seguenti vincoli:

Foglio 48: mappale 99 parte

- Zona di rispetto aeroportuale – Aeroporto di Milano – Linate  
Art. 707 D.Lgs. 9 maggio 2005 n. 96 "revisione della parte aeronautica del Codice della Navigazione" come modificato dal D.Lgs. 15 marzo 2006 n. 151.

Si riporta, infine, quanto dichiarato dal Servizio Tutela Ambientale – Ufficio Bonifiche del Settore Ambiente a seguito della richiesta di verifica dello stato delle aree:

"Per quanto concerne i mappali in oggetto, sono stati oggetto di rimozione rifiuti, ai sensi del progetto autorizzato con Autorizzazione Dirigenziale del 29/10/2010, ai ns. atti con prot. n. 90586. il procedimento amministrativo relativo alla rimozione e smaltimento dei rifiuti è stato chiuso con comunicazione ai ns. atti con prot. n. 17987 del 08/03/2012.

## **D) VALUTAZIONE DEL BENE**

### **Considerazioni generali sui caratteri metodologici**

In termini generali, la valutazione del bene consiste nella determinazione del valore vendale in libero mercato della porzione di terreno in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta.

In generale i terreni edificabili sono beni immobili particolari il cui valore nel mercato è dato soprattutto dalla potenzialità edificatoria che essi presentano – il più probabile valore di mercato di un'area edificabile si esprime correttamente a mc edificabile o a mq edificabile.

Nel caso specifico la vendita di un'area per la realizzazione di un edificio di edilizia residenziale convenzionata segue criteri che esulano in parte da una normale stima del bene.

### **Stima del valore dell'area**

L'edilizia convenzionata è una forma particolare di edilizia residenziale promossa da soggetti pubblici e privati e attuata da operatori privati, come cooperative, imprese di costruzione, fondi di investimento. È una forma di accordo orientato alla realizzazione di alloggi destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una determinata capacità economica, che potremmo definire medio o medio-bassa, che non consente loro né di sostenere un

canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato né di accedere ad un servizio abitativo pubblico.

L'edilizia convenzionata si basa su una convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale in cui si stabiliscono:

- le caratteristiche urbanistiche e tipologiche degli interventi
- il prezzo di cessione/affitto degli alloggi
- i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista/affitta questi alloggi.

L'assegnazione o la vendita degli alloggi di edilizia convenzionata sono effettuate direttamente dall'operatore che realizza l'intervento o da soggetti da lui incaricati all'interno dei parametri stabiliti nella convenzione stessa.

Il valore dell'area, così come quello dell'intera operazione immobiliare, è sicuramente influenzato dalle condizioni poste nella convenzione stessa. A parità di convenzione avremmo potuto stimare il bene in esame analizzando gli atti esistenti di compravendita registrati presso la Conservatoria dei Registri di Milano relativi a terreni aventi la stessa destinazione urbanistica ed ubicati nello stesso segmento di mercato.

L'Amministrazione, però, in questo caso dove il lotto è di proprietà comunale, a differenza degli altri lotti del PII di proprietà degli operatori privati, ha voluto approvare una nuova convenzione in modo da assoggettare l'area a nuove regole rispetto a quelle stabilite nella convenzione del PII "Z.S.P. 2 - Cascina Gatti" allo scopo di orientare la vendita o la locazione degli alloggi, anche con patto di futura vendita, verso cittadini con maggiori difficoltà ad acquistare, o a prendere in locazione, abitazioni in regime di libero mercato.

Il D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001, testo unico dell'edilizia, all'art. 18, assegna alle Regioni il compito di approvare una "convenzione-tipo" per l'edilizia abitativa convenzionata alla quale i comuni avrebbero dovuto conformarsi ma, alla data attuale, la Regione Lombardia non ha ancora approvato tale documento, diversamente da quanto accaduto per i Servizi Abitativi a Canone Convenzionato (SACC) per i quali la Regione Lombardia ha approvato, con D.g.r. 5 dicembre 2014 - n. X/2794, la relativa convenzione-tipo.

Anche il Comune di Sesto San Giovanni non ha approvato, a differenza di altri comuni, una convenzione-tipo per interventi di edilizia convenzionata; in assenza pertanto di uno schema di riferimento, con delibera di G.C. n. 59 del 15/03/2022 e con delibera C.C. n. 31 del 21/04/2022, l'Amministrazione ha approvato uno schema di convenzione specifico per il lotto in esame.

Sempre all'art. 18 c. 2 del D.P.R. 380/2001, si legge che *"La Regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione..."*; da questa indicazione si comprende che il prezzo dell'area assume un valore teorico, che concorre a contenere il prezzo finale di vendita/affitto al mq della singola unità immobiliare. Per quanto sopra detto, pur in assenza di una convenzione-tipo approvata dalla Regione, si ritiene che il parametro fornito per il calcolo del valore dell'area, pari al 20% massimo del costo di costruzione, sia applicabile anche al caso in esame.

Un altro elemento da tenere in considerazione è quanto stabilito con l'art. 17 c. 1 che prevede che *"Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18"*.

Il principale interesse dell'amministrazione infatti, non è il massimo ricavo possibile dalla vendita dell'area ma un giusto compenso che tenga conto anche del prezzo di vendita/affitto finale degli alloggi.

Il comma 2 dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001 citato prosegue dicendo *"...costo di costruzione come definito ai sensi dell'art. 16"*.

Il Costo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 è però di difficile applicazione in quanto presenta, innumerevoli variabili (vedi Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977). Per valutare il costo di costruzione dell'edificio con questo parametro, e conseguentemente il costo dell'area, occorrerebbe già definire, con buona approssimazione, le caratteristiche fisiche del fabbricato.

La stessa Regione Lombardia, d'altra parte, con la D.g.r. 5 dicembre 2014 - n. X/2794 di approvazione del nuovo schema di convenzione tipo per i servizi abitativi a canone convenzionato (SACC), fissa un costo convenzionale di costruzione al mq per l'edilizia residenziale svincolato dal costo di costruzione come definito all'art. 16 D.P.R. 380/2001 che si ritiene possa essere assunto quale valido riferimento per il calcolo del costo teorico di costruzione. All'art. 3 dello schema allegato alla d.g.r. troviamo la seguente indicazione.

*« Il costo di realizzazione al metro quadro è definito mediante i seguenti costi convenzionali di realizzazione distinti per classe energetica:*

<b>Classe energetica</b>	<b>Costo convenzionale al mq</b>
Classe "D" e Classe "C"	€ 1.300,00
Classe "B"	€ 1.400,00
Classe "A" e superiori	€ 1.500,00

*Ai fini della presente convenzione, per la determinazione del valore convenzionale, la superficie dell'alloggio è la superficie commerciale così come di seguito definita:*

*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 – maggiorata del 50% della superficie di balconi e terrazze e del 25% della superficie della cantina; la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4%.  
...(omissis)...*

*Nel caso l'intervento comprenda la realizzazione di box e posti auto coperti pertinenti agli alloggi, in relazione ai costi aggiuntivi da sostenere, potrà essere addizionato alla superficie commerciale un bonus di superficie pari a mq 10 per ogni singola unità abitativa. »*

### **1° parametro: prezzo al mq di superficie commerciale**

La tabella della convenzione-tipo citata fissa in €1.500,00/mq di superficie commerciale il costo convenzionale per edifici di classe A e superiori che sarà un requisito richiesto in sede di gara.

Occorre quindi rivalutare il valore del 2014 alla data odierna.

Da una interrogazione ISTAT allegata alla presente relazione, sui dati del costo di costruzione riparametrati con base 2015=100 si trovano i seguenti dati:

aliquota settembre<sup>(1)</sup> 2014 = 99,9

aliquota febbraio<sup>(1)</sup> 2022 = 113,9

<sup>(1)</sup> i dati ISTAT disponibili in un dato periodo sono quelli relativi ai tre mesi precedenti.

In base ai dati sopra riportati la percentuale di aumento dei costi risulta la seguente:

$(113,9/99,9) \times 100 - 100 = 14,01\%$

€1.500,00 \* 1,1401 = **€1.710,15 costo al mq di superficie commerciale**

## 2° parametro: individuazione superfici

il costo di costruzione, come indicato all'art. 3 della "convenzione - tipo" allegata alla già citata D.g.r. 5 dicembre 2014 - n. X/2794, è da applicare sulla superficie commerciale composta dalla somma delle seguenti superfici:

- 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) 4% della proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.);
- e) 10 mq per ogni box pertinenziale agli alloggi

**a) corrisponde alla SL = mq.4.520,24**

Per calcolare i parametri b) c) e d) è stata utilizzata la media dei resoconti finali degli edifici già costruiti nel medesimo PII.

Da prospetti finali si estraggono i seguenti dati complessivi:

	S.L. totale mq	Superficie totale logge e balconi mq	Superficie totale cantine mq
<b>Lotti A e B</b>	19.372,00	4.047,55	1.182,44
<b>Torri lotto F</b>	6.275,84	1.344,23	425,50
<b>TOTALI</b>	25.647,84	5.391,78	1.607,94
<b>Valori percentuali</b>		<b>21,02%</b>	<b>6,27%</b>

prendendo come riferimento i dati sopra esposti si ottengono i seguenti valori:

**b) 50% della superficie di balconi e terrazze**

mq  $(4.520,24 * 21,02%) * 50\% =$  **mq. 475,08**

**c) 25% della superficie della cantine**

mq  $(4.520,24 * 6,27%) * 25\% =$  **mq. 70,85**

**d) parti comuni androni, scale, cortili, ecc.**

mq  $(4.520,24 + 475,08 + 70,85) * 4\% =$  **mq. 202,65**

**e) 10 mq per ogni box pertinenziale agli alloggi**

Anche per individuare questa variabile si può prendere come parametro gli edifici già costruiti del "PII Cascina Gatti" dai quali si evince che a 25.647,84 mq/sl complessiva corrispondono per il lotto A. B ed F complessivamente n. 332 appartamenti a cui facciamo corrispondere altrettanti box, risulta pertanto il seguente calcolo:

mq  $25.647,84 / n. \text{ appartamenti (box) } 332 =$  mq SL/appartamento 77,25 (valore medio) da cui:

mq. SL  $4.520,24 / \text{mq } 77,25 =$  n. appartamenti 58,51 ~ n. box pertinentziali 59

n. box \* 10 mq = **590 mq**

**stima ex d.g.r. 5 dicembre 2014 - n. X/2794**

**calcolo superficie commerciale**

- superficie lorda	mq	4.520,24
- quota parte per balconi e terrazze	mq	475,08
- quota parte per cantine	mq	70,85
- quota parte per parti comuni	mq	202,65
- quota parte per box	mq	<u>590,00</u>
<b>Sommano – superficie commerciale totale</b>	<b>mq</b>	<b>5.858,82</b>
<b>- costo di costruzione/mq rivalutato</b>	<b>€/mq</b>	<b>1.710,15</b>
- costo costruzione immobile - ipotizzato	€.	10.019.461,02
<b>Valore dell'area 20% costo di costruzione</b>	<b>€.</b>	<b>2.003.892,20</b>

Da quanto sopra evidenziato risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia ammonta a complessivi **€2.003.890,00**

Sesto San Giovanni, lì 20/05/2022

La Responsabile del Servizio  
arch. Elisa Gabutti

Il Dirigente di Settore  
arch. Antonio Di Giorgio