



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

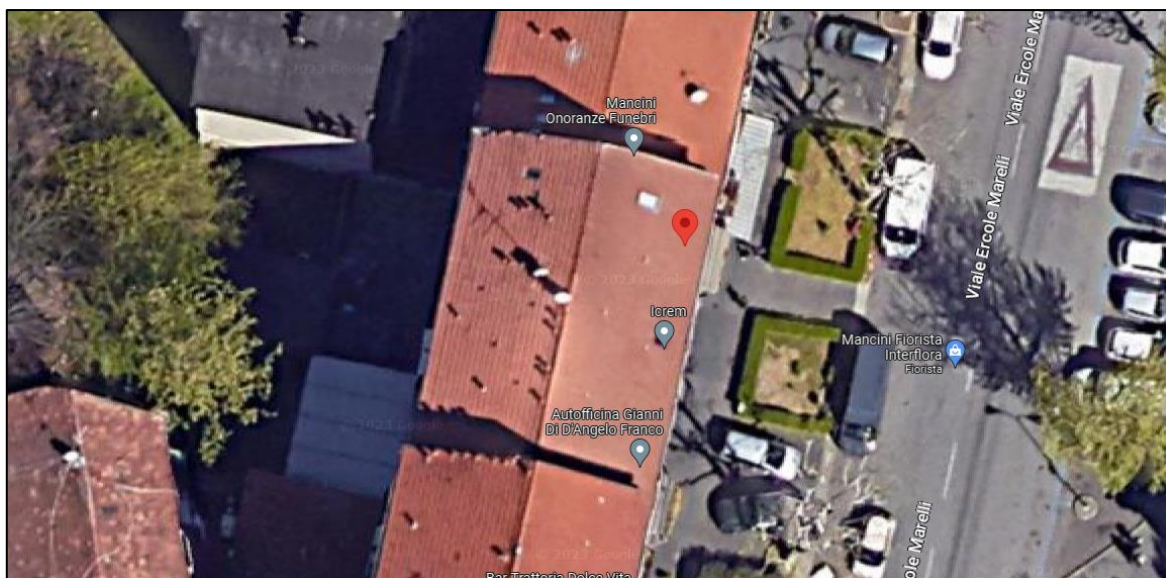
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

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

RELAZIONE TECNICA IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA

VIALE MARELLI 192

fg. 30 mapp. 71 sub. 32



Sesto San Giovanni, lì 25/10/2024

La Responsabile del Servizio
arch. Elisa Gabutti

Il Responsabile del Settore
arch. Antonio Di Giorgio

documento firmato digitalmente

INDICE GENERALE

- 1) Acquisizione del bene a patrimonio dell'ente
- 2) Cenni storici
- 3) Destinazione urbanistica
- 4) Caratteristiche del bene
- 5) Ristrutturazione edilizia
- 6) Provenienza e destinazione del bene
- 7) Stima del valore di locazione dei locali
- 8) Allegati
 - ALLEGATO 1 – planimetria appartamento
 - ALLEGATO 2 - comparabili
 - ALLEGATO 3 – visura catastale
 - ALLEGATO 4 - estratto Norme Tecniche di Attuazione – P.G.T. vigente
 - ALLEGATO 5 – valori OMI
 - ALLEGATO 6 – documentazione fotografica

VIALE MARELLI 192 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA



VIALE MARELLI 192 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

Acquisizione del bene a patrimonio dell'ente

L'Agenzia del Demanio - Direzione beni confiscati, con Decreto prot. n. 55725 del 12 marzo 2009 ha disposto il trasferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al patrimonio indisponibile del Comune di Sesto San Giovanni, di tre immobili per finalità sociali, tra cui l'appartamento sito al quarto piano del condominio di Viale Ercole Marelli 192 – Sesto San Giovanni identificato catastalmente al fg. 30 mapp. 71 sub. 32.

In data 3 aprile 2009 la Direzione della Filiale Lombardia dell'Agenzia del Demanio ha ufficialmente consegnato, con apposito verbale, al Servizio Demanio e Patrimonio del Comune di Sesto San Giovanni i tre immobili di cui sopra tra cui l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, specificando sia il valore stimato pari a €.103.000,00, che la destinazione di utilizzo per casi di disagio sociale.


Cenni storici

L'edificio di Viale Ercole Marelli 192, dagli atti storici dell'archivio comunale, risulta essere stato realizzato nei primi anni del 1900, con un primo progetto di nuova costruzione e con un successivo progetto per la costruzione del sopralzo. Nel corso degli anni non risultano ulteriori pratiche edilizie relative all'unità immobiliare in esame, che, in effetti non ha subito modifiche sostanziali.

Destinazione urbanistica del bene

L'immobile di Viale Ercole Marelli 192 è individuato nel PGT vigente – Piano delle regole - come tessuto indifferenziato – edifici del Novecento di cui all'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione d'uso che si prevede per l'unità immobiliare, è conforme con quanto previsto dalle norme del vigente Piano di Governo del Territorio.



 Edifici del Novecento

Estratto Piano delle Regole PGT vigente

VIALE MARELLI 192 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

Caratteristiche del bene

L'unità immobiliare è posta al piano quarto del condominio di viale Marelli 192 ed è costituita da due locali: un locale soggiorno-cottura e un locale camera da letto dalle dimensioni utili per ospitare fino a due persone.

L'appartamento ha un doppio affaccio in quanto la camera prospetta sia su viale Marelli mentre la zona pranzo-soggiorno si affaccia sul cortile interno, il servizio igienico è invece cieco; all'unità immobiliare è associato un locale ripostiglio posto nel sottotetto al quinto piano.

La superficie lorda dei locali è pari a circa 45 mq. mentre la superficie netta interna è di mq. 37,50. L'altezza interna risulta essere di mt. 3,00 ma sono presenti controsoffitti che determinano le altezze nei locali principali pari mt 3,00 mentre nel servizio igienico l'altezza è pari a mt. 2,75.

L'appartamento è termoautonomo ed è dotato, nel locale soggiorno, oltre che dei normali radiatori, anche di un'unità di raffrescamento.

Sono presenti arredi quali la cucina, il divano, un tavolino, quattro sedie, i sanitari, il box doccia, l'armadio della camera da letto, un corpo illuminante.

Dai dati in nostro possesso le spese condominiali dell'ultimo esercizio 2023/2024 ammontano a circa €.850,00 all'anno; non abbiamo invece dati sui consumi in quanto i locali sono inutilizzati da tempo.

Ristrutturazione edilizia

Nel corso del 2024 l'unità immobiliare è stata oggetto di una completa ristrutturazione co-finanziata da Regione Lombardia tramite fondi destinati specificamente ai beni immobili confiscati alla criminalità.

Con nota PG n. 65304 del 16/06/2023, Regione ha comunicato l'assegnazione del contributo e si è potuto così procedere con lavori di manutenzione straordinaria finalizzate al ripristino funzionale dell'alloggio al fine di renderlo adeguato all'uso abitativo e conforme alle normative vigenti in materia di impiantistica e sicurezza.

Bagno e disimpegno sono stati modificati al fine di rendere i locali facilmente visitabili e facilmente adattabili ad un residente con disabilità motorie tramite piccole opere di sostituzione dei sanitari. Sono inoltre state eliminate le partizioni interne fra soggiorno e camera dando origine ad un unico spazio con due zone ben distinte, tale intervento ha migliorato notevolmente l'illuminazione naturale dei locali.

Le opere edili realizzate sono le seguenti:

- Rimozione di tutti gli arredi, apparecchi illuminanti, sanitari, ecc...;

VIALE MARELLI 192 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

- Rimozione degli infissi esterni, comprese le relative persiane, di porte interne e del portoncino di ingresso;
- Demolizione pareti per allargamento bagno e disimpegno;
- Demolizione parziale dei controsoffitti;
- Rimozione degli impianti esistenti – elettrici e idro-termo- sanitari;
- Rimozione dei rivestimenti esistenti cucina e bagno;
- Formazione nuovi tavolati per allargamento bagno;
- Fornitura e posa nuova pavimentazione;
- Rifacimento rivestimento parete cucina e bagni;
- Sostituzione infissi esterni e relative persiane;
- Sostituzione portoncino ingresso principale e porte interne;
- Imbiancatura completa delle pareti con apposita pittura traspirante previa eventuale stuccatura o intonacatura;
- Rifacimento zoccolino;
- Rifacimento completo dell'impianto elettrico;
- Rifacimento completo dell'impianto idrico-termico e sanitario, compresa fornitura e posa di apparecchi sanitari;
- Sostituzione caldaia autonoma per riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Sempre tramite il co-finanziamento regionale è stato possibile versare la quota di competenza di adesione all'installazione dell'ascensore condominiale, avvenuta quasi in contemporanea alla ristrutturazione dell'appartamento, ed ottenere così la possibilità di utilizzo dell'ascensore stesso da parte dei futuri assegnatari dell'alloggio.

Gli sbarchi dell'ascensore avvengono alla stessa quota degli appartamenti rendendo così l'accesso all'unità immobiliare molto più agevole oltre che conforme al superamento delle barriere architettoniche.

Provenienza e destinazione del bene

Il bene è stato acquisito a patrimonio indisponibile del Comune di Sesto San Giovanni in base a Decreto prot. n. 55725 del 12 marzo 2009. In data 3 aprile 2009. La Direzione della filiale Lombardia dell'Agenzia del Demanio ha ufficialmente consegnato, con apposito verbale, al Servizio Demanio

VIALE MARELLI 192 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

decurtato del 5% in fase di contratto

€/mq annuo 167,92 (B)

valore medio fra (A) e (B)

€/mq 134,36

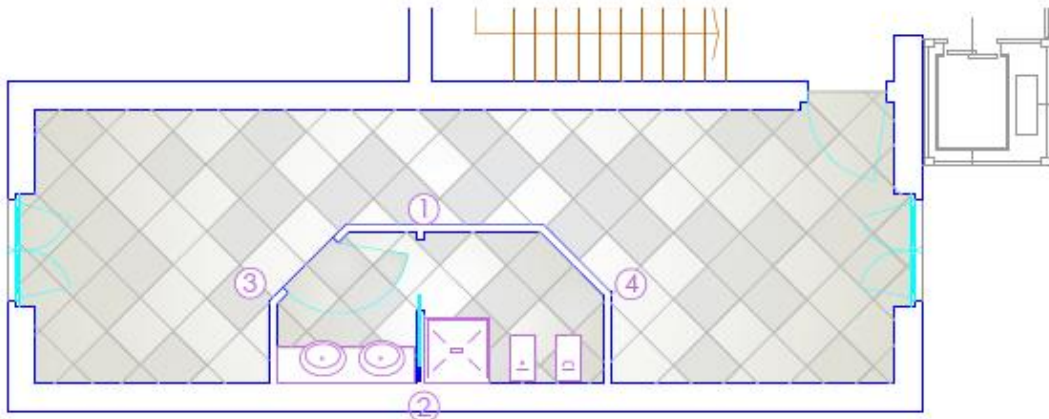
da questo valore, considerato che i locali misurano complessivamente una superficie lorda pari a 48,52 mq, si ricavano i seguenti valori arrotondati:

canone annuo: € 6.520,00

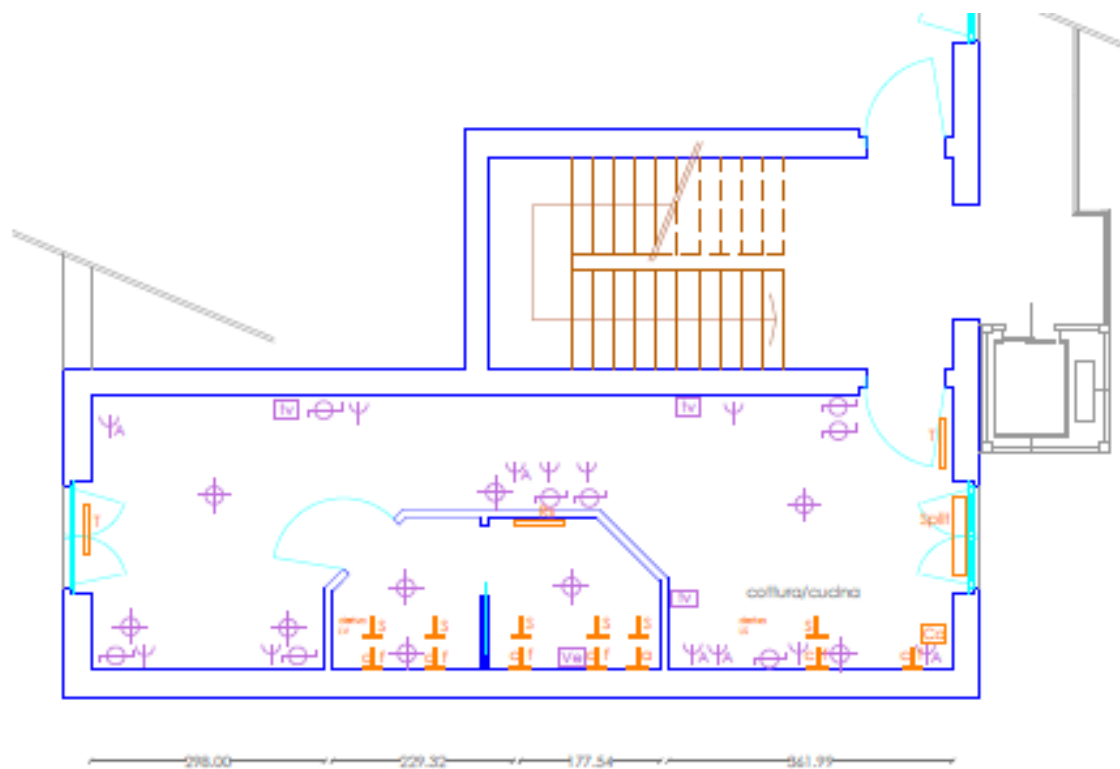
canone mensile: € 543,00

ALLEGATO 1

Planimetria appartamento



PIANTA APPARTAMENTO



SCHEMA IMPIANTO ELETTRICO

ALLEGATO 2

Comparabili



IMMOBILIARE STELLA
Via Cesare Da Sesto 15 20099
Sesto San Giovanni (MI)

Tel. 02 2247 7310

Appartamento in Affitto

Viale Ercole Marelli 19 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Centro

€ 800/mese

Riferimento: Colosseo



Contratto: Affitto, transitorio
Superficie: 40 m²
Disponibilità: libero
Ascensore: Sì
Arredamento: Arredato

Locali: 1
Anno di costruzione: 1970
Piano: 13
Stato: Ottimo / Ristrutturato
Giardino: Comune

Bagni: 1
Cucina: Abitabile
Totale piani: 14
Balcone: Sì

Classe energetica **E** EP globale non rinnovabile: 136.1 kWh/m² anno

Descrizione: Locazione esclusiva transitoria (breve periodo per motivi di studio e/o lavoro). Sesto San Giovanni. Zona Centro di Sesto - Viale Marelli. All'interno del prestigioso complesso residenziale "Il Colosseo" con servizio di portineria tutto il giorno e giardino condominiale, proponiamo in locazione grazioso monolocale con cucina abitabile, servizio e balcone. Luminoso e panoramico piano alto. L'immobile è completamente r...



08/10/2024

Questo annuncio è visibile su



VIALE MARELLI 192 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA



ICONACASA
Viale Marelli 36 20099
Sesto San Giovanni (MI)

Tel. 02 5964 3541

Appartamento in Affitto

Via Monte San Michele 39 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Centro

€ 800/mese

Riferimento: SGAFF1



Contratto: Affitto, transitorio

Superficie: 70 m²

Disponibilità: libero

Stato: Buono / Abitabile

Arredamento: Arredato

Locali: 2

Anno di costruzione: 1950

Piano: 1

Spese condominio: € 150/mese

Bagni: 1

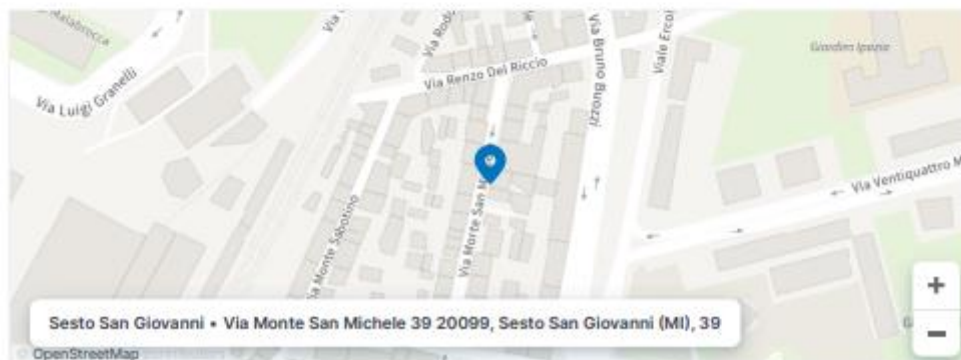
Cucina: Semi abitabile

Totale piani: 3

Balcone: Sì

Classe energetica **E** Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Cerchi una soluzione in affitto a pochi passi dalla metropolitana M1? Abbiamo la soluzione giusta! Via Monte S. Michele Sesto S. Giovanni. Proponiamo in locazione con contratto transitorio ampio bilocale di 70 mq in buone condizioni interne e arredato LIBERO da novembre 2024. INTERNO: Composto da ingresso su disimpegno, soggiorno con balconcino e accesso alla cucina semiabitabile, bagno finestrato con box doccia...



08/10/2024

Questo annuncio è visibile su



VIALE MARELLI 192 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA



Rm Immobiliare
Via XX Settembre 22 20099
Sesto San Giovanni (MI)

Tel. 02 8126 0478

Appartamento in Affitto

Via Gorizia 50 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Centro

€ 600/mese

Riferimento: EK-114633979



Contratto: Affitto, 4+4

Superficie: 37 m²

Disponibile dal: 21/12/2024

Stato: Buono / Abitabile

Locali: 1

Anno di costruzione: 1960

Piano: Piano terra

Bagni: 1

Cucina: Cucinotto

Totale piani: 4

Classe energetica **G** Indice prestazione energetica: 395.59 kWh/m² anno

Descrizione: sesto san giovanni (mi) - via gorizia, 50 (esattamente 7 minuti a piedi dalla fermata metropolitana della linea rossa m1 "sesto marelli") - proponiamo monolocale completamente vuoto (presente l'arredo ma la proprietà non ne risponderà in quanto posizionato dai precedenti conduttori) sito al piano terra, di m.q. 37 (calpestabili m.q. 34) e composto da: ingresso su soggiorno/letto, cucina e servizio con affaccio su ga...



08/10/2024

Questo annuncio è visibile su



VIALE MARELLI 192 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA



IMMOBILIARE STELLA
Via Cesare Da Sesto 15 20099
Sesto San Giovanni (MI)

Tel. 02 2247 7310

Appartamento in Affitto

Via Tonale 22 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Centro

€ 900/mese

Riferimento: Via Tonale



Contratto: Affitto, transitorio

Superficie: 80 m²

Disponibilità: libero

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Arredamento: Arredato

Locali: 2

Anno di costruzione: 1967

Piano: 4

Balcone: Sì

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Totale piani: 4

Terrazzo: Sì

Classe energetica **E** Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Locazione esclusiva transitoria di breve periodo legata a motivi di studio e/o lavoro. Sesto San Giovanni. Zona Centro di Sesto - Via Tonale. In contesto civile senza ascensore, proponiamo in locazione splendido appartamento composto da ingresso, ampia cucina abitabile con bellissimo terrazzo attrezzato di circa 15metri quadri, servizio e due camere matrimoniali indipendenti completamente arredate. Luminosa doppia es...



08/10/2024

Questo annuncio è visibile su



ALLEGATO 3**Visura catastale**

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/07/2020

Data: 23/07/2020 - Ora: 16.21.46 Segue

Visura n.: T247924 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice: I690)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 30 Particella: 71 Sub.: 32

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	71	32			A/4	4	3 vani	Totale: 52 m² Totale escluse aree scoperte**: 52 m²	Euro 209,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIALE ERCOLE MARELLI n. 192 piano: 4-5;

Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I690 - Sezione - Foglio 30 - Particella 71

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	71	32			A/4	4	3 vani		Euro 209,17	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 protocollo n. MI0719769 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 254634.1/2014)

Indirizzo , VIALE ERCOLE MARELLI n. 192 piano: 4-5;

Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

ALLEGATO 4

Estratto Norme Tecniche di Attuazione – P.G.T. vigente

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 magazzino, 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

VIALE MARELLI 192 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

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.

6. ... (omissis)....

VIALE MARELLI 192 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

ALLEGATO 5

Valori OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - 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	3100	3800	L	10,6	13,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	2000	3000	L	7	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2150	2650	L	7,5	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	2100	L	5,3	7,4	L
Box	NORMALE	1100	2000	L	4,8	8,5	L

ALLEGATO 6

Documentazione fotografica















