



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

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

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI DIRITTI EDIFICATORI
PROVENIENTI DA AREE EDIFICABILI SITE IN SESTO SAN GIOVANNI - AREA DI VIA LAMBRO
IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 13 PARTICELLA 254 E AREA DI VIA MADONNA DEL BOSCO
IDENTIFICATA AL NCT DI SESTO SAN GIOVANNI AL FOGLIO 41 MAPPALE 12**



La Responsabile del Servizio Tecnico
Demanio e Patrimonio
Arch. Elisa Gabutti

Il Dirigente del Settore Edilizia Pubblica
e Global Service – Verde
Arch. Antonio Di Giorgio

Sesto San Giovanni

INDICE

1. INTRODUZIONE.....	3
2. DEFINIZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI.....	3
3. AREA DI VIA LAMBRO: PROVENIENZA E SUPERFICIE RESIDUA.....	5
4. AREA DI VIA MADONNA DEL BOSCO: PROVENIENZA E SUPERFICIE RESIDUA.....	5
5. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	5
6. STIMA DEL VALORE DELLA SL.....	6
7. ALLEGATO 1 - CATASTALE FG. 13 MAPP. 254 - VIA LAMBRO.....	10
8. ALLEGATO 2 - CATASTALE FG. 41 MAPP. 12 - VIA MADONNA DEL BOSCO.....	11
9. ALLEGATO 3 - ESTRATTO ART. 30 NTA PdR.....	12
10. ALLEGATO 4 - DESTINAZIONE URBANISTICA -SCHEMI GRAFICI.....	15

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI DIRITTI EDIFICATORI
PROVENIENTI DA AREE EDIFICABILI SITE IN SESTO SAN GIOVANNI - AREA DI VIA LAMBRO
IDENTIFICATA AL NCEU AL FOGLIO 13 PARTICELLA 254 E AREA DI VIA MADONNA DEL BOSCO
IDENTIFICATA AL NCT DI SESTO SAN GIOVANNI AL FOGLIO 41 MAPPALE 12**

1. INTRODUZIONE

Il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni vigente, approvato con deliberazione C.C. n. 60 del 18/12/23 e s.m.i., prevede l'alienazione di diritti edificatori provenienti da due aree:

- **area di Via Lambro**, di proprietà comunale, identificata al NCT di Sesto San Giovanni al Foglio 13 particella 254;
- **area di Via Madonna del Bosco** anch'essa di proprietà comunale, identificata al NCEU di Sesto San Giovanni al Foglio 41 mappale 12.

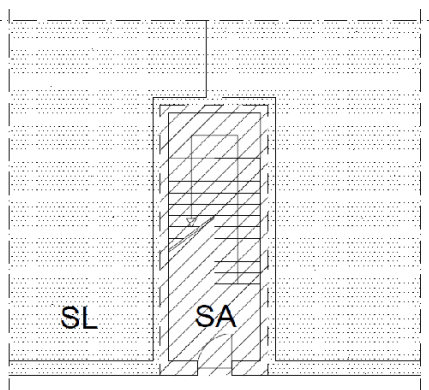
2. DEFINIZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI

Per "diritto edificatorio" si intende la capacità edificatoria, espressa in unità di superficie o di volume edificabile e coincide, in termini tecnici, con la superficie lorda (SL) edificabile.

La definizione di SL è indicata nel P.G.T. vigente e in particolare nel Glossario delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole, consultabile anche sul sito istituzionale dell'ente, e di seguito riportata.

Superficie lorda (SL). Unità di misura: mq.

1. *Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.*
2. *Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune, come illustrato nello schema successivo.*



3. *Costituiscono parte della SL i locali ricavati nei sottotetti, nei piani seminterrati e nei piani terra, degli edifici che hanno acquisito l'abitabilità, sulla base di titoli abilitativi rilasciati in applicazione del titolo IV della L.R. n.12/2005 e s.m.i. e della L.R. n. 7/2017 e s.m.i.*

4. *Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, la determinazione della SL o del volume esistente deve essere effettuata con riferimento ai titoli abilitativi legittimamente assentiti. In caso di titoli abilitativi legittimamente assentiti che prevedono come unica verifica dei parametri urbanistici il volume, la SL totale che ne deriva corrisponde alla sommatoria delle quote di volume di ogni singolo piano diviso la relativa altezza interna reale.*

Il calcolo della SL deriva dall'indice di edificabilità fondiaria delle singole aree diversificata a seconda della loro destinazione urbanistica, dove per indice di edificabilità fondiaria (I.F.) si intende:

Indice di edificabilità fondiaria (IF). Unità di misura: mq/mq.

1. *Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.*

Per una miglior comprensione si riporta di seguito anche il paragrafo 4.4 dell'elaborato PR.01 - Le regole della città consolidata.

4.4 I DIRITTI EDIFICATORI E LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il PGT consente l'applicazione delle misure perequative ed il trasferimento dei diritti edificatori tra tutti i tessuti della città consolidata in attuazione a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. e le norme tecniche delineano le regole.

Le regole prevedono essenzialmente due possibili casistiche:

- la prima, nel caso in cui vengono trasferiti diritti edificatori inferiori o uguali alla capacità prodotta dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria (IF), il trasferimento di SL ad altro lotto ricevente è attuabile con un titolo edilizio accompagnato dall'atto notarile registrato e trascritto, che legittima il trasferimento;*
- la seconda, nel caso in cui sul lotto di riferimento (lotto cedente), è presente un manufatto edilizio, legittimamente costruito, con una dotazione di SL superiore all'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria (IF), il trasferimento di SL ad altro lotto ricevente prevede la completa demolizione del manufatto.*

Per le aree destinate a servizi e/o di interesse generale ad esclusione di quelle ricomprese nel Parco Regionale Nord Milano e del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro, è previsto un indice di edificabilità fondiaria (IF) pari a 0,3 mq/mq che genera diritti edificatori perequabili all'interno dei tessuti della città consolidata.

Per le aree destinate a servizi e/o di interesse generale distribuite all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro, ad esclusione dell'ambito della Cava Melzi, è previsto un indice

di edificabilità fondiaria (IF) pari a 0,15 mq/mq che genera diritti edificatori perequabili all'interno dei tessuti della città consolidata.

Non è ammessa la perequazione urbanistica tra gli ambiti regolati da pianificazione attuativa vigente e/o in esecuzione e i tessuti della città consolidata

3. AREA DI VIA LAMBRO: PROVENIENZA E SUPERFICIE RESIDUA

L'area in esame è stata inserita nell'accordo procedimentale ex art. 11 della L. 241/90 sottoscritto in data 12/06/15 tra la soc. Bed&Best s.r.l, la soc. Cinematografica Estense e il Comune di Sesto San Giovanni ed è stata **ceduta al Comune con atto del notaio Dr. Faustino Colianni rep. n. 9567 e racc. n. 6199 del 30 gennaio 2019** unitamente al lotto denominato "ex cinema Apollo".

La prima stima del valore della SL per quest'area è stata ricavata dalla perizia della Agenzia delle Entrate, redatta in data 18 febbraio 2016, al fine di determinare all'attualità il più probabile valore dell'area; in questa perizia la possibilità edificatoria è stata indicata pari a 376,60 mq e il valore unitario della SL (ricavato) pari a complessivi €589,21/mq.

A partire dall'anno 2020 sono state esperite parecchie gare per la vendita di SL che comprendevano la SL proveniente anche da altri beni del Comune; in seguito alle vendite effettuate la SL residua del bene è pari a **128,60 mq/SL**.

4. AREA DI VIA MADONNA DEL BOSCO: PROVENIENZA E SUPERFICIE RESIDUA

L'area di Via Madonna del Bosco, come è possibile osservare sulla visura catastale riportata fra gli allegati alla presente stima, risulta di proprietà dell'ente da data antecedente al 1967; originariamente l'area era di dimensioni maggiori rispetto all'attuale ma con successivo frazionamento, in atti dal 23/05/1989 (n. 35079.8/1989), la superficie del fg. 41 mappale 12 è diventata pari a mq 500.

Dalla dimensione dell'area è possibile ricavare la SL che è pari a complessivi mq 350 (mq 500 * IF 0,70= mq SL 350); alla data odierna, invece, a seguito di esperimento di gare a partire dal gennaio 2023, ed in seguito alle vendite effettuate **la SL residua dell'area è pari a mq. 333,00/SL**.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di Via Lambro, nel periodo del previgente PGT approvato con deliberazione C.C. n.32/2009 del 16/07/2009, aveva la seguente destinazione urbanistica:

Art. 14 NTA del Piano delle Regole "Ambito consolidato prevalentemente residenziale" come da schede tecniche allegate alla presente relazione.

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 l'area ha cambiato destinazione urbanistica in

quanto risulta ora **area per servizi pubblici e di interesse pubblico del Piano dei Servizi** come definito dall'art. 5 delle NTA – Piano delle Regole - "Definizione dei servizi pubblici e di interesse generale" ma poiché la capacità edificatoria del mappale in esame è stata acquisita dall'ente in forza dell'"ATTO DI CESSIONE DI AREE A TITOLO DI ADEMPIMENTO DI ACCORDO EX ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 CON ADEMPIMENTO DEL TERZO", depositato presso Agenzia delle Entrate: Registro generale 13857; Registro Particolare 9259, l'area mantiene la capacità edificatoria indicata, che nel piano delle regole attuale corrisponde alle definizioni di cui all'art.30 delle N.T.A. "TI - Tessuto Indifferenziato".

In relazione al mantenimento dei diritti edificatori dell'area si è espresso anche il SUE di Sesto San Giovanni con parere interno URB/2021/00054/CDU/Comunicazione.

Il testo dell'art.30. delle NTA del P.d.R. vigente è riportato in allegato alla presente perizia integrativa.

Si specifica che **il trasferimento di tali "diritti edificatori"** consistenti nella SL potrà avvenire solo in favore dei **fondi aventi la medesima destinazione urbanistica della SL venduta** e quindi verso immobili compresi anch'essi nell'ambito identificato come "tessuto indifferenziato" di cui all'art. 30 delle NTA del PGT vigente e per il quale è prescritto l'asservimento a pertinenza urbanistica dell'area di "partenza" della SL nei confronti dell'area di "destinazione".

Detto asservimento **deve essere contenuto in atto da trascrivere nel registro delle pertinenze urbanistiche e da riportare nei titoli abilitativi.**

6. STIMA DEL VALORE DELLA SL

Per la stima del valore unitario della SL fino ad oggi è stato utilizzato come riferimento il valore stimato da Agenzia delle Entrate e, partendo da tale valore, con successivi calcoli e considerazioni, sono state redatte tutte le perizie e relativi aggiornamenti.

A distanza di 8 anni la stima di Agenzia delle Entrate non può più essere assunta quale valido riferimento per una perizia sul valore dei diritti edificatori ma occorre, invece, procedere con una nuova stima.

Sesto San Giovanni ha 2 fasce di rilevazione dati da parte della banca dati delle quotazioni immobiliari: "B1 - Centrale/Rondò, Marelli, Stazione" e "D1 - Periferica - Cascina Gatti Pelucca".

Considerato che la SL non è vincolata ad una zona in particolare ma può essere applicata tanto nell'una quanto nell'altra zona, ci avvarremo di valori medi sia fra i due tipi di zone che in termine di valore/mq di mercato considerando in entrambi i casi "abitazioni civili in stato conservativo tipo normale" ovvero la casistica più comune per chi vuole acquistare un numero esiguo di mq di SL.

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)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	3100	3800
Abitazioni civili	NORMALE	2000	3000
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2150	2650
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	2100
Box	NORMALE	1100	2000

tabella OMI - osservatorio mercato immobiliare di Agenzia delle Entrate
zona B 1 - Centrale/Rondò, Marelli, Stazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: SESTO SAN GIOVANNI

Fascia/zona: Periferica/CASCINA GATTI PELUCCA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2300
Abitazioni civili	Ottimo	2350	2900
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2200
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	1700
Box	NORMALE	950	1400
Ville e Villini	Ottimo	2300	2800
Ville e Villini	NORMALE	1600	2250

tabella OMI - osservatorio mercato immobiliare di Agenzia delle Entrate
D1 - Periferica - Cascina Gatti Pelucca

Dalle tabelle sopra riportate si ricavano i dati di cui al seguente prospetto finalizzato a ricavare un valore di vendita medio al mq degli alloggi nel contesto della città di Sesto San Giovanni.

VALORE DI VENDITA MEDIO AL MQ - SESTO SAN GIOVANNI			
	valore minimo	valore massimo	valore medio
abitazioni civili zona B1 - stato conservativo normale	€ 2.000,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00
abitazioni civili zona D1 - stato conservativo normale	€ 1.600,00	€ 2.300,00	€ 1.950,00
		€ 0,00	€ 2.225,00

Possiamo ora assumere il valore dell'area pari al 20% del costo al mq del manufatto edilizio ottenendo così il seguente valore al mq dell'area:

$$€ 2.225,00 \times 20,00\% = \mathbf{€ 445,00}$$

Per trovare il valore della SL occorrerà dividere il valore al mq dell'area con il valore dell'IF che, per le aree a destinazione urbanistica "T.I. - tessuto indifferenziato" è pari a 0,7mq/mq e pertanto:

$$€ 445,00 / 0,7 \text{ mq/mq} = \mathbf{€ 635,71}$$

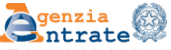
Dai calcoli effettuati il nuovo valore della SL a Sesto san Giovanni risulta pari a


€/mq 635,71

Il valore della vendita dell'intera SL fino ad oggi disponibile, pari a complessivi mq. 461,60 ammonta a **€.293.443,74.**


7. ALLEGATO 1 - CATASTALE FG. 13 MAPP. 254 - VIA LAMBRO

		Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali		Data: 02/07/2024 Ora: 8.19.11 Segue Visura n.: T23973 Pag: 1									
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2024													
Dati della richiesta Catasto Fabbricati		Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice: I690) Provincia di MILANO Foglio: 13 Particella: 254											
INTESTATO													
1		COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI sede in SESTO SAN GIOVANNI (MI)		02253930156*		(1) Proprieta' 1/1							
Unità immobiliare dal 14/12/1995													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/12/1995 in atti dal 14/12/1995 (n. A02530.1/1995)	
		13	254										
Indirizzo		VIA LAMBRO n. 74 Piano T				Partita		1037439		Mod.58		-	
Notifica						Annotazioni		di studio: intestazione da verificare					
Mappali Terreni Correlati Codice Comune I690 - Foglio 13 - Particella 254													
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/06/1995													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/1995 in atti dal 14/12/1995 COMPRAVENDITA (n. 321345/1995)	
		13	254										
Indirizzo		VIA LAMBRO n. 74 Piano T				Partita		1037439		Mod.58		-	
Notifica						Annotazioni		di studio: intestazione da verificare					

		Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali		Data: 02/07/2024 Ora: 8.19.11 Segue Visura n.: T23973 Pag: 2									
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2024													
Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/1995													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 05/12/1995 in atti dal 05/12/1995 AREA URBANA (n. E00791.1/1995)	
		13	254				F/1		538 m ²				
Indirizzo		VIA LAMBRO n. 74 Piano T				Partita		1018		Mod.58		-	
Notifica						Annotazioni							
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:													
Situazione degli intestati dal 30/01/2019													
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI						
1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI sede in SESTO SAN GIOVANNI (MI)				02253930156*		(1) Proprieta' 1/1						
DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/01/2019 Pubblico ufficiale COLIANNI FAUSTINO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 9567 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 9259.1/2019 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 05/02/2019											
Situazione degli intestati dal 09/06/2008													
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI						
1	BEDABEST SRL sede in SESTO SAN GIOVANNI (MI)				05444640964*		(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/01/2019						
DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/06/2008 Pubblico ufficiale FABIANO PIETRO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 24046 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 42591.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 16/06/2008											
Situazione degli intestati dal 24/07/1996													
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI						
1	MAZZA Antonio nato a CATANZARO (CZ) il 05/07/1961				MZZNTN61L05C352C*		(1) Proprieta' 1/1 fino al 09/06/2008						
DATI DERIVANTI DA		Atto del 24/07/1996 Pubblico ufficiale NOTAIO MARSALA Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 13899 - UU Sede MONZA (MI) Registrazione registrato in data 06/08/1996 - COMPRAVENDITA Volura n. 51226.1/2008 - Pratica n. MI0504720 in atti dal 04/06/2008											
Situazione degli intestati dal 05/12/1995													
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI						
1	ACCIAIERIE E FERRIERE LOMBARDE SOC.PA. sede in MILANO (MI)						fino al 29/06/1995						
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 05/12/1995 in atti dal 05/12/1995 AREA URBANA (n. E00791.1/1995)											

		Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali		Data: 02/07/2024 Ora: 8.19.11 Fine Visura n.: T23973 Pag: 3							
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2024											
Situazione degli intestati dal 29/06/1995											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1	IMMOBILIARE STEFY SRL sede in MONZA (MI)				0912510152*		(1) Proprieta' fino al 24/07/1996				
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/06/1995 Pubblico ufficiale ANTONIO MARSALA Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 12706 - AP Sede MONZA (MI) Registrazione Volume 2 n. 3383 registrato in data 17/07/1995 - COMPRAVENDITA Volura n. 321345/1995 in atti dal 14/12/1995									
Visura telematica esente per fini istituzionali * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.											

8. ALLEGATO 2 - CATASTALE FG. 41 MAPP. 12 - VIA MADONNA DEL BOSCO

 Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali		Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2024		Data: 02/07/2024 Ora: 8.21.54 Visura n.: T24564 Pag: 1	Segue					
Dati della richiesta Catasto Terreni		Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice:I690) Provincia di MILANO Foglio: 41 Particella: 12								
INTESTATO										
1		COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI sede in SESTO SAN GIOVANNI (MI)		02253930156* (1) Proprieta' 1000/1000						
Unità immobiliare dal 23/05/1989										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	41	12		-	FU D ACCERT	05 00		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1989 MOD. 8 N. 35079/89 (n. 35079.8/1989)
Notifica				Partita		2710				
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:41 Particella:312 ; Foglio:41 Particella:313 ; Foglio:41 Particella:314 ; Foglio:41 Particella:315 ; Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/1987										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	41	12		-	FU D ACCERT	25 40		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO in atti dal 12/09/1987 (n. 185)
Notifica				Partita		2710				
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:41 Particella:293 ; Foglio:41 Particella:294 ;										

 Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali		Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2024		Data: 02/07/2024 Ora: 8.21.54 Visura n.: T24564 Pag: 2	Fine					
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	41	12		-	FU D ACCERT	49 60		Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 01/01/1965
Notifica				Partita		2710				
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico										
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI sede in SESTO SAN GIOVANNI (MI)			02253930156*		(1) Proprieta' 1000/1000				
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/01/1965								
Visura telematica esente per fini istituzionali * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.										

9. ALLEGATO 3 - ESTRATTO ART. 30 NTA PdR

Art.30 Il Tessuto indifferenziato (TI) - variante generale al PGT approvata con delibera di C.C. n. 76/2021 del 15/12/2021 e pubblicata sul BURL in data 06/04/2023

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. AMMISSIBILITÀ 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:

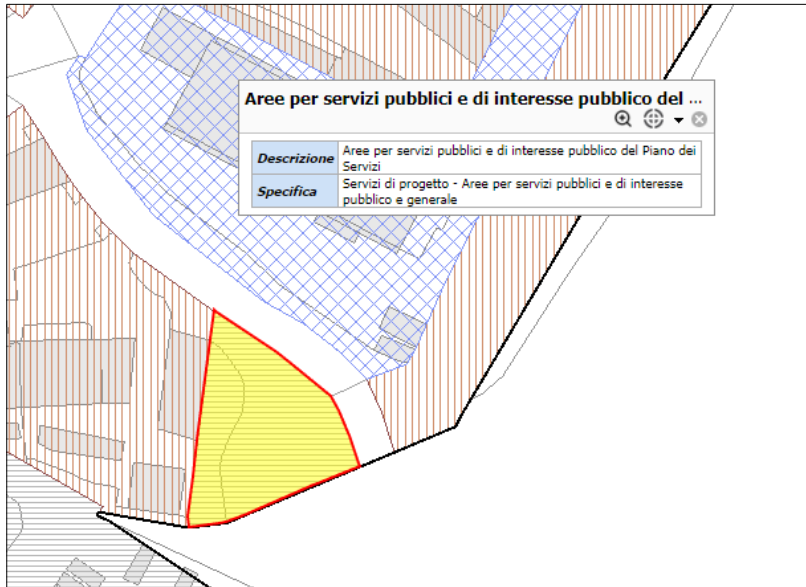
- ristrutturazione edilizia comportanti interventi di demolizione totale o parziale e ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;
- cambio di destinazione d'uso con e senza opere edilizie;

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".

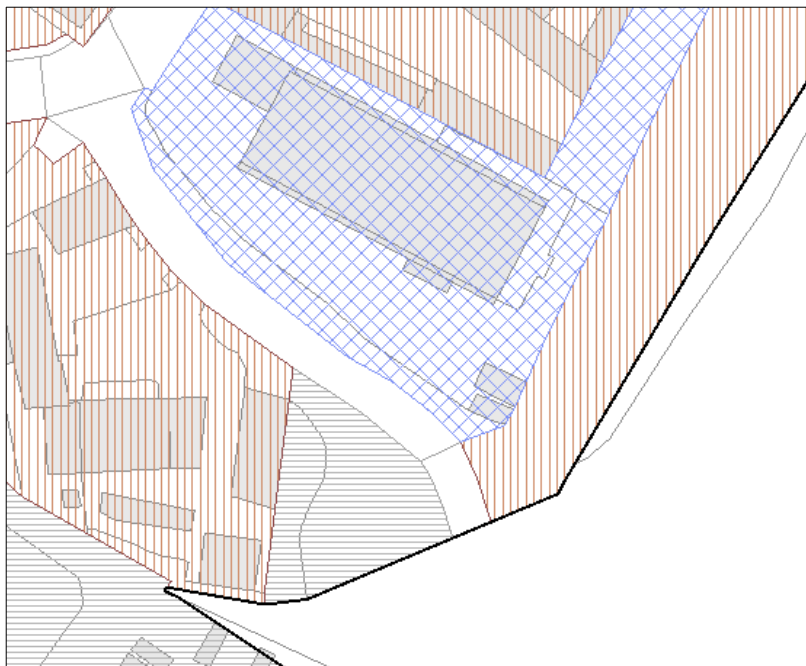
Nel caso in cui siano presenti previsioni specifiche del PdS, la procedura abilitativa è subordinata a titolo abilitativo convenzionato. La convenzione è finalizzata al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca l'intervento e della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

10. ALLEGATO 4 - DESTINAZIONE URBANISTICA -SCHEMI GRAFICI

AREA DI VIA LAMBRO - DESTINAZIONE URBANISTICA PGT VIGENTE

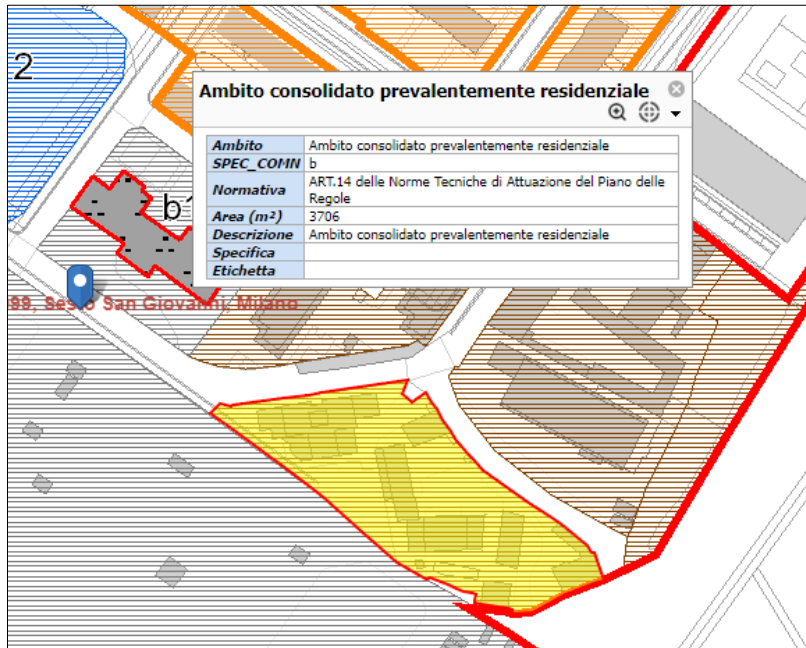


PdR 03- individuazione descrizione e specifica area

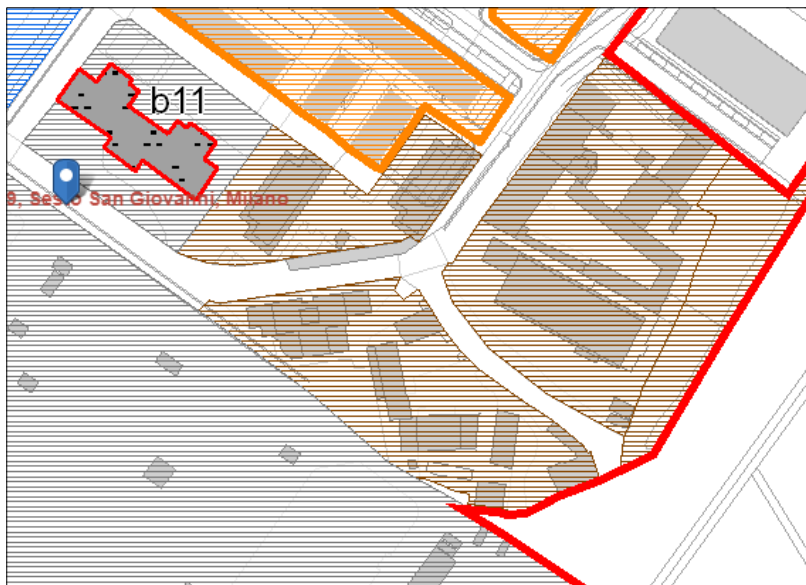


PdR 03- individuazione e destinazione area

AREA DI VIA LAMBRO - DESTINAZIONE URBANISTICA PGT PREVIGENTE

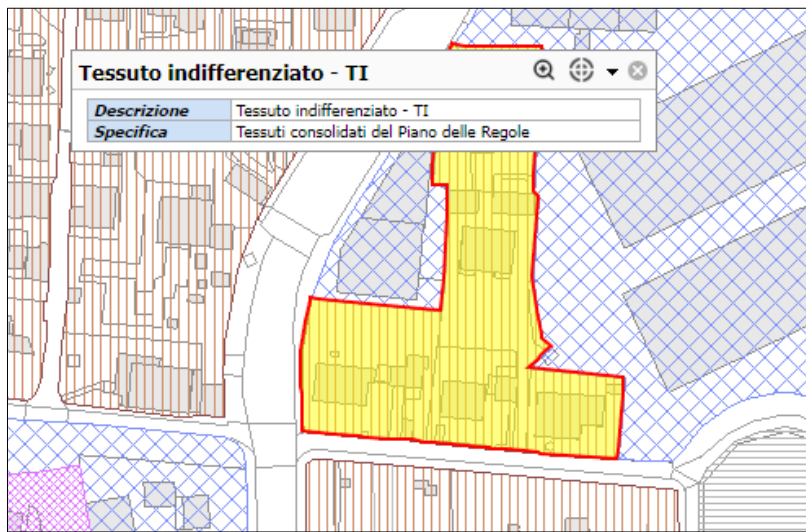


PdR 03- individuazione descrizione e specifica area



PdR 03- individuazione e destinazione area

AREA DI VIA MADONNA DEL BOSCO - DESTINAZIONE URBANISTICA PGT VIGENTE



PdR 03- individuazione descrizione e specifica area



PdR 03- individuazione e destinazione area