



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Edilizia Pubblica e Global Service – Verde
Servizio Tecnico demanio e patrimonio

RELAZIONE TECNICA STRUTTURA DA ADIBIRE A CENTRO AGGREGATIVO DEL LOCALE CAMPO BOCCE ED AREA ESTERNA PERTINENZIALE SITE ALL'INTERNO DEI GIARDINI PUBBLICI DI VIA RISORGIMENTO ANG. VIA F.LLI BANDIERA (GIARDINO DEI TIGLI)

FG. 21 MAPP. 271



RESPONSABILE DEL SERVIZIO
arch. Paola L. Capocchia

IL DIRIGENTE DI SETTORE
arch. Antonio Di Giorgio

INDICE GENERALE

<u>1. INTRODUZIONE</u>	<u>pag. 3</u>
<u>2. CONSISTENZA E ATTUALE DESTINAZIONE DEL BENE</u>	<u>pag. 4</u>
<u>3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE</u>	<u>pag.5</u>
<u>4. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA</u>	<u>pag.5</u>
<u>5. STIMA DEL VALORE DEL CANONE DI CONCESSIONE</u>	<u>pag.7</u>
<u>6. ALLEGATI</u>	<u>pag. 8</u>
<u>6.1 ESTRATTO MAPPA FG.21 MAPP.271.....</u>	<u>pag.8</u>
<u>6.2 VISURA CATASTALE</u>	<u>pag.9</u>
<u>6.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u>	<u>pag.10</u>
<u>6.4 MAPPA ZONIZZAZIONE SESTO SAN GIOVANNI CAMERA DI COMMERCIO</u> <u>MILANO, MONZA BRIANZA - MAPPA ZONA 2 TORRETTA.....</u>	<u>pag.15</u>
<u>6.5 VALORI BOLLETTINO CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZA E BRIANZA ,</u> <u>LODI , 1° SEMESTRE 2025 ...</u>	<u>pag.17</u>
<u>6.6 TABELLA DI CALCOLO CANONE CONCESSIONE.....</u>	<u>pag.18</u>

1. INTRODUZIONE



L'immobile e la sua area pertinenziale, oggetto della presente relazione tecnica, è ubicato in Sesto San Giovanni - via Risorgimento angolo Via F.lli Bandiera – all'interno del giardino pubblico denominato Giardino dei figli – Padre Giampietro Recalcati. L'edificio è stato realizzato in base a Delibera di Giunta n. 74 del 17/04/2024 e Determinazione Dirigenziale n. 1636 del 21/10/2024 con la quale è stato approvato il progetto esecutivo.

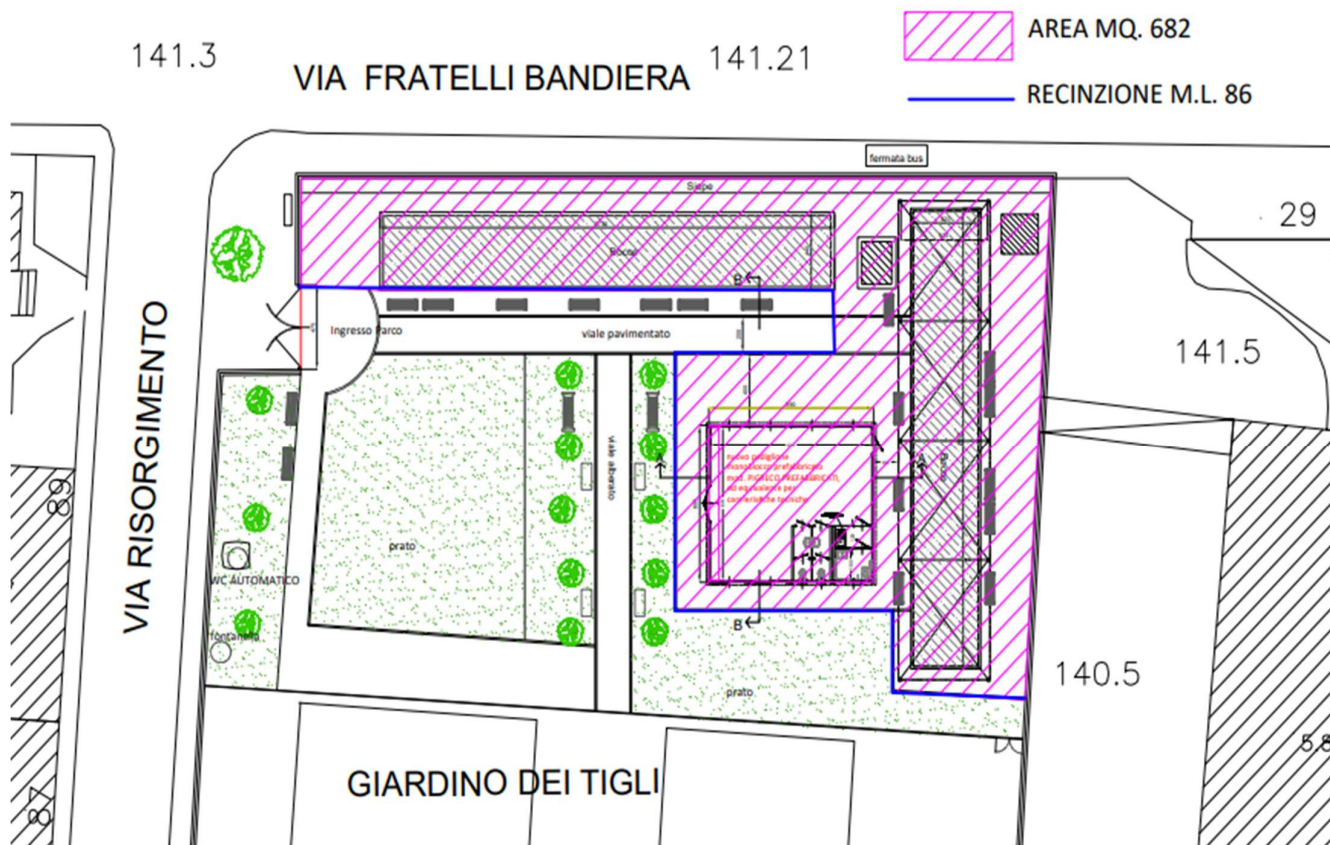
La costruzione dell'edificio nasce dall'esigenza di intervenire nel Giardino dei Tigli, al fine di migliorare la fruizione dei giardini esistenti, ed aumentare gli spazi di relazione dedicati ai cittadini, attraverso la realizzazione di una nuova struttura da adibire a centro aggregativo del locale campo bocce.

2. CONSISTENZA E ATTUALE DESTINAZIONE DEL BENE

Il manufatto edilizio, oggetto della presente relazione, è costituito da un edificio prefabbricato, munito dei servizi igienici, comprensivo dei sottoservizi tecnologici necessari, di pavimentazione interna, rivestimenti e impianti idraulici, elettrici e di climatizzazione, nonché di illuminazione interna del padiglione ed alcune opere di completamento e di finitura.

La superficie lorda del padiglione risulta, Tav. 2- *Nuovo Padiglione prefabbricato: planimetrie, prospetti e sezioni del progetto esecutivo*, pari a mq. 88,11, arrotondabili a mq. 88,00. Oltre all'edificio è prevista una superficie esterna di pertinenza costituita da area pavimentata, camminamenti e due campi di bocce, uno coperto e uno scoperto, di dimensioni al lordo del nuovo manufatto edilizio pari a mq. 682 ed al netto di questo ultimo pari a mq. 594,00 circa.

Tale area pertinenziale sarà delimitata da recinzione di progetto come da planimetria di seguito riportata.



3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

La nuova struttura per centro aggregativo e relativa area pertinenziale è attualmente individuata catastalmente al Foglio 21 mappale 271 del Catasto Terreni, a seguito di aggiornamento catastale per nuovo tipo mappale presentato, in quanto sono state accertate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale dell'area in oggetto; si sta inoltre procedendo al Catasto Fabbricati, tramite la redazione di specifico Docfa per il nuovo manufatto edilizio realizzato e relative aree pertinenziali.

4. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il vigente Piano di Governo del Territorio (Variante Generale), in vigore dal 6 aprile 2022 a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) serie Avvisi e concorsi n. 14, sancisce, nel Piano delle Regole, per la zona oggetto della presente relazione, l'azonamento in "Aree per Servizi Pubblici e di interesse pubblico del Piano dei servizi del Piano delle Regole (TAV. PR 03 - Tessuti Consolidati), e nel Piano dei Servizi, la destinazione a Verde pubblico (Tav. PS03)



Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico del Piano dei Servizi

6

5. STIMA DEL VALORE DEL CANONE DI CONCESSIONE DEL MANUFATTO EDILIZIO E DELL'AREA PERTINENZIALE COME DA PROGETTO

Considerata la destinazione d'uso ad attrezzature a servizi pubblici e soprattutto le caratteristiche edilizie del nuovo manufatto da adibire a centro di aggregazione (prefabbricato), a seguito di analisi degli annunci relativi alle locazioni nello stesso segmento di mercato, si è riscontrata l'impossibilità di reperimento di comparabili recentemente locati della medesima tipologia.

Pertanto, ai fini del calcolo del canone di concessione, si è fatto riferimento ai dati immobiliari del Bollettino della Camera di Commercio di Milano, Monza, Brianza e Lodi recependo la relativa suddivisione del territorio comunale- 1) Rondò, 2) Torretta, 3) Rondinella/Stazione, 4) Comune, 5) Marelli, 6) Pelucca, 7) Cascina Gatti/Parpagliona- secondo la quale l'area in oggetto è ubicata nella zona 2 Torretta ; dalla stessa fonte è stato desunto il valore unitario minimo del prodotto edilizio finito, della destinazione più simile a quella oggetto del manufatto oggetto di valutazione, quella terziaria , di cui è stato estrapolato il dato minimo, pari a 60,00 €/mq/ anno, pari a 5,00 €/mq mese.

Quanto alla dimensione del manufatto edilizio, come riportato nel paragrafo precedente, si specifica che la stessa è stata desunta dal progetto esecutivo approvato ed è la seguente:

m. (9,90 X 8,90) = mq. 88,11 arrotondato a mq. 88,00

In merito alla superficie dell'area esterna, perimetrata da recinzione di progetto, come individuato alla pag. 4 della presente relazione, è pari mq. 682 circa al lordo del nuovo manufatto edilizio e 594 mq al netto dello stesso. A tale superficie si ritiene congruo applicare il coefficiente 0,04 desunto dal testo di Graziano Castello " Stima degli Immobili" , Dario Flaccovio Editore, per la tipologia terziaria. pertanto la superficie commerciale totale è pari a:

$\text{mq } 88,00 + (682,00 - 88,00) * 0,04 = 88,00 + 23,76 = \text{mq. } 111,76$ arrotondata a mq. 112,00

Visto quanto sopra specificato, si ritiene che il canone di concessione annuo del centro aggregativo del locale campo bocce e relativa area pertinenziale sia pari a:

$\text{Mq. } 112,00 * \text{€/mq/anno } 60 = \text{€ } 6.720,00$

canone annuo: € 6.720,00

canone mensile: € 560,00

6 ALLEGATI

6.1 ESTRATTO MAPPA CATASTALE



6.2 VISURA CATASTALE

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Data: 06/10/2025 Ora: 15.43.38

Segue

Visura n.: T243609 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice:1690)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 21 Particella: 271

Area di enti urbani e promiscui dal 06/10/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	21	271		-	ENTE URBANO	37 20				TABELLA DI VARIAZIONE del 06/10/2025 Pratica n. M10660328 in atti dal 06/10/2025 presentato il 06/10/2025 (n. 660328.2/2025)
Notifica						Partita		1		
Annotazioni						di immobile: COMPRENDE IL FG. 21 N. 68,69,70				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:68 ; Foglio:21 Particella:69 ; Foglio:21 Particella:70 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 06/10/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	21	271		-	ENTE URBANO	08 10			TABELLA DI VARIAZIONE del 06/10/2025 Pratica n. M10660328 in atti dal 06/10/2025 presentato il 06/10/2025 (n. 660328.1/2025)
Notifica				Partita		1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:67 ;

6.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





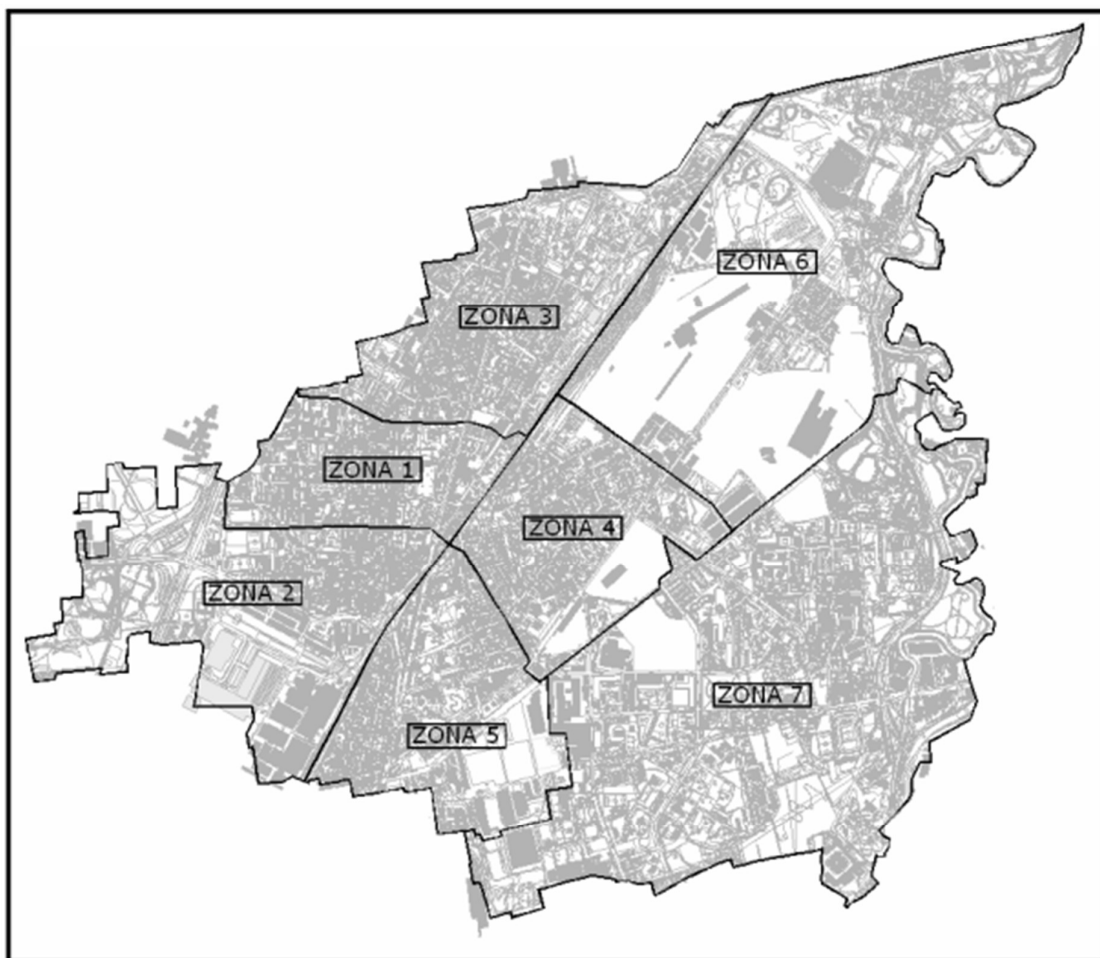




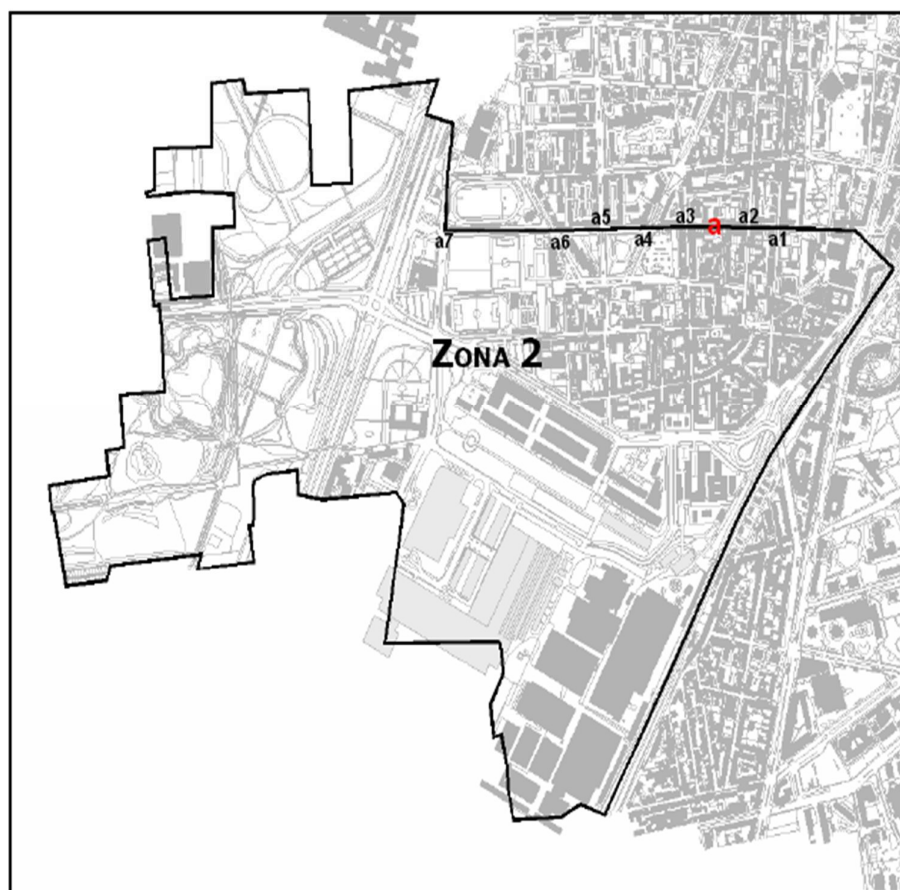


6.4 MAPPA ZONIZZAZIONE SESTO SAN GIOVANNI
CAMERA DI COMMERCIO MILANO , MONZA E BRIANZA, LODI E
MAPPA ZONA 2-TORRETTA

Quadro d'insieme



Mappa Zona 2 – Torretta



Confini:

Nord: Comune di Cinisello Balsamo, via Milanese (Foglio 19 mappali 15 – 44 – 45 – 46), via Fratelli Bandiera (n. civici dispari), Piazza Quattro Novembre (Foglio 21 mappali 85 – 139 -140 – 242 – 243 – 259);

Est: Linea FS;

Sud: Comune di Milano;

Ovest: Comune di Bresso.

6.5 VALORI BOLLETTINO CAMERA DI COMMERCIO ,MILANO, MONZA BRIANZA, LODI 1° SEMESTRE 2025

CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZA BRIANZA
LODI

PiùPREZZI

IL MIO ACCOUNT

INGROSSO | OPERE EDILI | IMPIANTI ELETTRICI | IMMOBILI | I MIEI PREZZI | BLOG

Tipologia: ☐ Compravendita ☒ Locazione

Cerca a Milano Cerca in provincia

Cerca su mappa

Cerca per indirizzo / comune >>

Scegli il Listino Scegli la Macrozona

Listino 1 del 2025
Provincia - Locazioni Sesto San Giovanni

Scarica il capitolo: [html](#) [pdf](#) [xls](#)

TORRETTA (LOCAZIONE)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max	
Mono/bilocali	Canone mensile €	500,00	550,00	
Bilocali	Canone mensile €	650,00	700,00	
Trilocali	Canone mensile €	750,00	850,00	
Appartamenti da 100/120 m²	Canone mensile €	900,00	1.063,00	
Uffici	Canone annuo €/m²	60,00	100,00	

Listino Immobili
Milano e provincia

Archivio Storico
Sono disponibili
i Listini Prezzi Immobili
Milano e provincia

LISTINI STORICI

[32 MI-2sem2007](#)
file in formato pdf - 11.59M

[34 MI-2sem2008](#)
file in formato pdf - 14.31M

[37 MI-1sem2010](#)
file in formato pdf - 14.67M

[38 MI-2sem2010](#)
file in formato pdf - 11.25M

[39 MI-1sem2011](#)
file in formato pdf - 11.39M

[41 MI-1sem2012](#)
file in formato pdf - 10.38M

[44 MI-2sem2013](#)
file in formato pdf - 10.72M

[45 MI-1sem2014](#)
file in formato pdf - 10.60M

[46 MI-2sem2014](#)
file in formato pdf - 10.70M

[47 MI-1sem2015](#)
file in formato pdf - 10.52M

[48 MI-2sem2015](#)
file in formato pdf - 10.48M

[49 MI-1sem2016](#)
file in formato pdf - 9.71M

[50 MI-2sem2016](#)
file in formato pdf - 9.53M

[51 MI-1sem2017](#)
file in formato pdf - 9.41M

[52 MI-2sem2017](#)
file in formato pdf - 9.10M

Per info tecniche e commerciali:
Email:
assistenza@prezzi@infocamere.it
Tel: 02 8515 2115
(dal lunedì al venerdì dalle ore 09 alle ore 13 - con risponditore automatico 24 ore su 24)

Segreteria di commissione:

17

6.6 TABELLA DI CALCOLO CANONE CONCESSIONE

AREA	INDIRIZZO	FG:	MAPP:	SUB.	QUOTAZIONE CCA 1° SEM. 2025 - ZONA TORRETTA // UFFICI // MINIMO / € / MQ / ANNO	COEFFICIENTE VENTUSTA' (immobile nuovo)	CANONE RAGGIUGLIATO € / MQ / ANNO	CANONE RAGGIUGLIATO € / MQ / MESE	SUPERFICIE	€/ ANNO	€/ MESE
CENTRO AGGREGAZIONE GIARDINO DEI TIGLI	VIA BANDIERA RISORGIMENTO	21	271	IN ATTESA DI NUOVO ACCATASTAMENTO	60	1,00	60,00	5,00	112,00	6.720,00	560,00