



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

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

STIMA DEL VALORE DELL'AREA DI VIALE ITALIA 210 CENSITA AL N.C.E.U. AL FOGLIO 38 MAPP. 265

AREA VIALE ITALIA – FG. 38 – MAPP - 265



INDICE

A) RELAZIONE TECNICA

- *Premesse sul mercato immobiliare delle aree residenziali*

B) DESCRIZIONE DELL'AREA

- *Stato dei luoghi e caratteristiche generali*

C) PROVENIENZA DEL BENE E SITUAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

- *Provenienza del bene e identificazione catastale*
- *Situazione urbanistica edilizia*

D) VALUTAZIONE DEL BENE

- *Metodo e stima per la determinazione del valore*



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

A) RELAZIONE TECNICA

Premesse sul mercato immobiliare delle aree residenziali

La disamina del presente paragrafo è tratta dall'ultima elaborazione resa in proposito dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Rapporto Immobiliare 2021, immobili a destinazione residenziale.

L'andamento ciclico del mercato delle abitazioni è determinato prevalentemente dalla variazione del livello di domanda, che rappresenta la variabile fondamentale nella spiegazione delle variazioni delle quantità oggetto di scambio.

Le variazioni del livello di domanda, a loro volta, dipendono da diverse cause. Incidono i prezzi di offerta delle abitazioni, lo stock di risparmio accumulato, il costo del finanziamento e i redditi correnti e attesi. Questi ultimi rilevano sia in relazione alla possibilità di ristabilire uno stock di risparmio nel futuro, almeno di carattere prudenziale, sia in relazione all'accesso al credito e per la sostenibilità del debito futuro.

Il livello dei prezzi, che incide sui livelli della domanda, segue interazioni più complesse, non essendo il mercato delle abitazioni riconducibile all'incontro tra un flusso di domanda per "consumo di spazio" e un flusso conseguente d'offerta di nuovi beni. L'offerta è solo parzialmente determinata dal flusso di nuove costruzioni; prevalente è invece lo stock esistente offerto sul mercato.

Se si osserva il ciclo dal lato del numero di abitazioni compravendute, in termini di numero indice del NTN con base (pari a 100) nel 1995, l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 169) precipitando poi nel 2013 a quota 78, nettamente al di sotto del livello iniziale della serie. Dal 2014 è in corso la ripresa del numero delle case compravendute che raggiunge nel 2018 quota 115,8.

Il 2020, complessivamente, si chiude con un calo generalizzato delle unità abitative compravendute. Il consuntivo si chiude (al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli Venezia Giulia) con circa 558 mila abitazioni compravendute (NTN), un calo cioè di quasi l'8%, circa 46 mila unità in meno rispetto al 2019.

Si interrompe così, bruscamente, la crescita dei volumi di compravendita che proseguiva dal 2014 con un tasso di crescita medio annuo attorno al 7,5%. Il 2020, in realtà, è stato caratterizzato da una elevata variabilità dei tassi tendenziali nei diversi trimestri dell'anno, rivelando, oltre all'effetto inevitabilmente negativo delle misure restrittive per il contenimento della pandemia, anche una capacità di recupero espressa dal mercato non appena si sono concretizzate le prime prospettive di ripresa economica. Infatti, nel primo trimestre del 2020 cominciano a manifestarsi gli effetti del blocco delle attività economiche avviate a marzo. Nel secondo trimestre il calo generalizzato raggiunge l'apice, ma nel 3° trimestre, con la graduale ripresa delle attività, il mercato residenziale ritrova una crescita superiore alle attese, in particolare nei comuni non capoluogo. Nel quarto trimestre si rilevano in tutte le aree del Paese volumi di compravendita di abitazioni in crescita rispetto al 2019, con tassi tendenziali che contribuiscono a contenere il calo annuale complessivo.

La recrudescenza della pandemia, alla fine del 2020 e nel corso dei primi mesi del 2021, hanno costretto le attività economiche e sociali a nuovi rallentamenti. D'altro canto, la campagna vaccinale, sulla quale tutto il mondo punta per risolvere questa crisi sanitaria, appare ben avviata verso gli obiettivi prefissati.

Infine, gli interventi del Governo mirati a stimolare la ripartenza dell'economia nazionale saranno fondamentali anche per il mercato immobiliare. Pertanto, anche il 2021 sarà un anno

controverso, nel quale gli assetti del mercato fin qui noti potrebbero subire ulteriori cambiamenti e per il quale permane la difficoltà a delineare scenari e prospettive futuri.

Per quanto riguarda la città metropolitana di Milano nel 2020 il numero di transazioni normalizzato (NTN) è diminuito del 12,5% rispetto al 2019 attestandosi a 44.828 NTN. Tra i comuni non capoluogo, tutte le macro aree provinciali, ad eccezione dell'alto Milanese (+0,5%), evidenziano contrazioni comprese tra il 5% e il 10%: Cintura Nord (-10%), sud Milano (-9,5%), Direttice Est (-6,9%), Abbiatense Magentino (-5,2%). La città di Milano, che da sola rappresenta il 48,2% delle transazioni provinciali stipulate, registra la contrazione in termini di NTN maggiore tra le macro aree (-17,6%). Nella macro area Cintura Nord sono state stipulate il 16,6% delle transazioni provinciali, il 10,7% è la quota percentuale rappresentata dalla Direttice Est seguita dall'Abbiatense Magentino (9,1%), Sud Milano (8,5%) e Alto Milanese (6,9%).

L'intensità del mercato immobiliare IMI, mostra una flessione di 0,38 punti attestandosi ad un valore medio di 2,6%. Analizzando l'IMI delle singole macro aree provinciali si rileva che, oltre al Capoluogo (2,7%), le macro aree con l'IMI più elevato sono la Direttice Est (2,9%) e Sud Milano (+2,7%) seguono Abbiatense Magentino (2,5%) Cintura Nord (2,4%), e in coda Alto Milanese con (2,3%). Anche in termini di differenziale IMI sul 2019, come già rilevato per l'NTN, l'unico dato positivo si registra nell'alto Milanese, in tutte le altre macro aree il differenziale è negativo, e proprio il capoluogo mostra il calo più accentuato (-0,59). L'andamento mostra sostanzialmente 5 fasi: una fase di crescita fino al 2006; una fase di forte contrazione, dal 2006 al 2009; una fase di sostanziale stabilità tra il 2009 e il 2011; un'ulteriore decrescita dal 2011 al 2013 e, infine, una fase di crescita a partire dal 2014, iniziata un anno prima nella città di Milano.

Nel solo 2020, le transazioni sull'intera provincia hanno registrato un calo di 11,5 punti percentuali, calo che sfiora i 18 punti percentuali se si fa riferimento al solo capoluogo e si riduce a circa 6 punti percentuali per la sola provincia. In un solo anno sono stati così dilapidati parte dei 35 punti percentuali medi provinciali di crescita costante registrata nel quinquennio 2014-2019. La quotazione media provinciale nel 2020 si attesta a 2.743 €/m², (+0,8%) rispetto al 2019. La quotazione massima si registra nella città di Milano, 3.918 €/m², (+1,5%) rispetto al precedente anno. La quotazione minima si registra, come ormai da alcuni rilevazioni, nell'Alto Milanese (1.461 €/m²). Cintura Nord e Direttice Est sono le uniche due macro aree con quotazioni in calo, rispettivamente dello 0,8% e 1%. Le quotazioni, dopo le flessioni riscontrate nel 2008, hanno avuto una lieve crescita nel 2011 seguita da una successiva fase di decrescita. Dal 2014 le quotazioni mostrano un andamento pressoché costante nei comuni non capoluogo. Per quanto riguarda il Capoluogo le quotazioni risultano in crescita a partire dal 2017, in modo particolarmente accentuato nel 2019. Nell'ultimo anno si è assistito ad una lieve decrescita delle quotazioni medie della provincia, ad eccezione della macro area sud Milano, e ad un incremento dell'1,5% medio nella città di Milano.

B) DESCRIZIONE DELL'AREA

Stato dei luoghi e caratteristiche generali

L'area, oggetto della presente perizia di stima, si trova sul lato destro del Viale Italia in direzione Monza, confina a nord con l'edificio identificato al numero civico 208 del Viale Italia, alienato dal Comune di Sesto San Giovanni con atto Segretario Generale rep. n. 49813 raccolta n. 60 in data 9 marzo 2011. Attualmente l'area è separata da una recinzione di cantiere la quale non garantisce una vera e propria separazione dal cortile dell'edificio sopra descritto. Il lato sud confina invece con il giardino pubblico denominato "giardino Transider". Il fronte strada Viale Italia ha come separazione dal marciapiede un muro preesistente che ne definisce il confine e che continua fino al cancello carraio della palazzina di Viale Italia 208. A maggior chiarimento si allega documentazione fotografica.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE







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		38	265				area urbana		275 m²			VARIAZIONE del 08/06/2011 protocollo n. MI0526251 in atti dal 08/06/2011 DEMOLIZIONE PARZIALE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 111938.1/2011)
Indirizzo				. VIALE TOMMASO EDISON n. SC piano: T:								

Situazione urbanistica edilizia

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Sesto San Giovanni, nel Piano delle Regole facente parte del Piano di Governo del Territorio approvato nel 2009 e successivamente aggiornato a novembre 2011, ottobre 2012, agosto 2013 e infine ottobre 2016, individua l'area oggetto della presente perizia di stima nel quadro pianificatorio come tessuto consolidato:

PR.01 – Ambiti del tessuto urbano consolidato normato dall'art. 14 N.T.A. di seguito indicato:

“Art. 14 AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE”

“1. DEFINIZIONE

Trattasi di un ambito urbano caratterizzato dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali; composto in parte dal tessuto edilizio della città compatta sviluppatasi sin dai primi decenni del '900 attorno al centro rurale storico e ad ovest del tracciato ferroviario, e in parte da tessuti edificati in periodi più recenti, in particolare a partire dal secondo dopoguerra nella parte sud-est del territorio comunale, come la “città giardino”. L'ambito comprende aree urbanizzate quasi completamente edificate ed è costituito sia da isolati delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti, in particolare nella città consolidata, che da isolati misti con presenza di fabbricati a centro lotto, in particolare nella città giardino.

2. OBIETTIVI

Vengono perseguite, le seguenti finalità: adeguamento degli edifici esistenti; completamento e riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio mediante soluzioni plani-volumetriche atte a garantire omogeneità ed armonia con gli edifici facenti parte dello stesso contesto; miglioramento della qualità del tessuto urbano, data la variegata presenza di tipologie edilizie, a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti ed alternanza di pieni e vuoti presenti

3. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione principale è la residenza (A). Sono escluse dall'ambito le seguenti destinazioni d'uso: le attività produttive (C) di cui alle sottocategorie C.1, C.2; le attività commerciali (D) di cui alle sottocategorie D.1.2.2, D.1.4, D.1.5, D.2.2, D.3, fatta salva l'applicazione dell'art. 31 “Disposizioni specifiche riferite alle zone residenziali”; le attività terziarie (E) di cui alle sottocategorie E.2., fatta salva l'applicazione dell'art. 31 “Disposizioni specifiche riferite alle zone residenziali”. Sono ammesse destinazioni per attrezzature e servizi pubblici nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Nei casi di interventi di nuova edificazione troveranno applicazione i seguenti parametri:

UF ≤ 0,70 mq/mq o s.l.p. esistente

RC ≤ 40%

ROS ≤ 60%, fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a ≤ 80% nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque nel sottosuolo

DS ≥ m. 5.00. E' obbligatoria una minor distanza quando sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulle aree contigue, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori

DC ≥ 1/2 H e comunque non inferiore a 5 m. E' ammessa la costruzione in aderenza solo in caso di preesistenza edilizia a confine o di accordo trascritto tra proprietà confinanti

DPF ≥ 1/2 H edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

$H \leq 1,5$ larghezza stradale e comunque non superiore a 25 m. Quando un fabbricato d'angolo prospetti su vie di diversa larghezza, l'altezza viene determinata in ragione della larghezza della via maggiore per tutta la parte prospiciente questa e per un tratto del risvolto verso la via minore lungo quanto è profondo il corpo di fabbrica sino ad un massimo di 15 metri. La rimanente parte di tale risvolto avrà l'altezza competente a tale via minore. Per gli edifici residenziali, con un numero di piani abitabili non superiore a due, esistenti alla data di adozione del PGT, di cui alla DCC n.4 del 27/01/2009, è ammessa, una sola volta a far data dall'adozione del PGT di cui sopra, la sopraelevazione per un solo piano, in deroga agli indici di ambito, con un incremento della SLP fino ad un massimo di 100 mq, ma comunque entro il limite del perimetro della SC dell'edificio esistente. Tale intervento di sopraelevazione è ammesso solo per i suddetti edifici esistenti che non abbiano già usufruito precedentemente di tale facoltà concessa ai sensi della normativa urbanistica dei precedenti strumenti urbanistici generali.

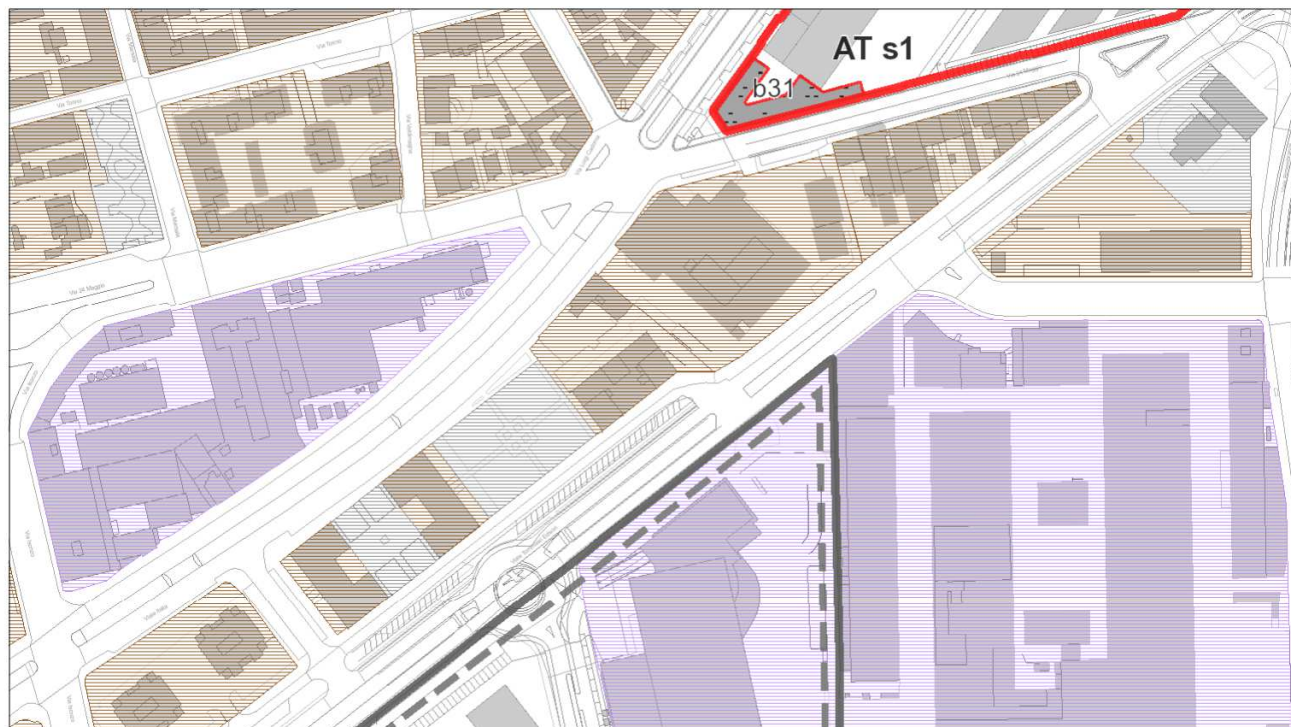
5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le previsioni si attuano mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

6. INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Gli interventi promossi nell'ambito della città consolidata, ovvero in tessuti edilizi compatti caratterizzati da allineamenti e fronti edilizi continui, dovranno tendere al completamento della cortina edilizia. Gli interventi promossi nella "città giardino", ovvero in ambiti caratterizzati da isolati con fabbricati prevalentemente a centro lotto, dovranno evitare incongrui o discontinui allineamenti a lato strada. In caso di interventi su lotti edificati, dovrà essere garantita una adeguata dotazione di verde almeno pari a quella preesistente."

PR.01 - Ambiti del tessuto urbano consolidato



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Scala 1:2,000
0 40 80 120 160 m
N

VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Inoltre, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37/2021 del 8 giugno 2021 è stata adottata la variante generale del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. mediante la quale, l'area oggetto della presente relazione di stima, è stata classificata nel Piano delle Regole e nella tavola denominata "PR03" con la destinazione urbanistica "Tessuto Indifferenziato - TI (art. 30, NTA)", normato dall'art. 30 del documento denominato "PR.02 Norme Tecniche di Attuazione".

Art.30 Il Tessuto indifferenziato (TI)

1. INQUADRAMENTO

a) Il tessuto individua le parti di città consolidata caratterizzata dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali di diversa origine e natura: sono compresi sia gli ambiti con isolati sviluppatisi fin dai primi decenni del '900, che i tessuti edificati in periodi più recenti.

b) Nel tessuto sono ricompresi anche alcuni ambiti attualmente occupati da attività artigianali e produttive esistenti e altri che registrano attività ormai dismesse per le quali una conversione ad altro uso appare desiderabile in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto residenziale circostante, alla maglia viaria esistente e quindi alla loro accessibilità.

2. FINALITA'

a) Gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- · Recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti evitando di creare situazioni di disuso e vuoti urbani;
- · Favorire la commistione di funzioni anche diverse dal residenziale, promuovendo il cosiddetto "mix funzionale", volto al recupero della qualità insediativa nei comparti costruiti;
- · Conversione funzionale e sostituzione edilizia dei manufatti edilizi incompatibili con il tessuto prevalente circostante.

3. AMMISSIBILITA' DELLE DESTINAZIONI D'USO

a) Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso declinate all'art. 18. "Classificazione delle destinazioni d'uso" ad eccezione dell'elenco di seguito riportato.

Sono escluse:

- · Le attività insalubri di prima e seconda classe secondo il D.M. sanità del 5/9/1994 e s.m.i.;
- · Le attività commerciali (D) alle sottocategorie: D.1.3 (grande struttura di vendita), D.1.4 (struttura di vendita organizzata in forma unitaria), D.3 (Attività di commercio all'ingrosso) oltre i 2.500 mq di Superficie di vendita;
- · Le attività produttive (C) alle sottocategorie: C1 (Attività industriali e artigianali) e C2 (Attività di magazzinaggio, autotrasporto e logistica) oltre i 1.000 mq di Superficie Lorda.

b) Sono ammesse le destinazioni per attrezzature e servizi di interesse pubblico nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

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.





CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

D) VALUTAZIONE DEL BENE

Il metodo e la stima per la determinazione del valore

Il presente paragrafo attinge al Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, Quinta Edizione 2018, edito da Tecnoborsa – Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare.

Come scritto in tale testo al paragrafo 3.2 del capitolo 3, uno dei principali criteri di stima è il valore di trasformazione, criterio che – come meglio specificato ai paragrafi 4.6 e successivi risponde alle seguenti finalità e consegue ai seguenti principi metodologici:

- le trasformazioni sono reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, urbanistica e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo più o meno significativo;
- nei processi di trasformazione riguardanti la nuova edificazione, il valore di trasformazione può essere impiegato nella stima delle aree edificabili.

Per la determinazione della stima dell'area in oggetto, edificabile per insediamenti residenziali, si ritiene di applicare il procedimento sintetico, nel quale il valore dell'area è stimato come quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione.

La formula per il calcolo è la seguente:

$$Va = Vmp * IA$$

dove

Va = Valore dell'area

Vmp = valore di mercato post trasformazione

I.A. = incidenza percentuale dell'area sul valore di edificazione, che nel caso in esame – in considerazione della localizzazione dell'area e della capacità edificatoria della stessa – si ritiene di assumere nella misura del 30%, posto che in letteratura questa è una misura comunemente accettata per aree ad alta capacità insediativa.

Ciò posto, poiché l'incidenza dell'area rappresenta la quota del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore produttivo del terreno edificabile e, quindi, il valore di mercato che si può attribuire a seguito della trasformazione deve scontare tutti gli altri fattori produttivi attraverso, appunto, il percorso logico del valore di trasformazione, sottraendo al valore di mercato i costi di trasformazione, ossia:

- il costo parametrico di costruzione, applicato alla capacità edificatoria, e il costo delle opere per la sicurezza, tratti dalla pubblicazione "prezzi delle tipologie edilizie Collegio Ingegneri e Architetti di Milano 2019;
- il contributo di urbanizzazione primaria e secondaria per la destinazione ad uso residenziale, calcolato sulla base dell'allegato "B" alla Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Sesto San Giovanni n. 2/2021 del 26/01/2021;
- il contributo sul costo di costruzione, calcolato sulla base della Determinazione Dirigenziale del Comune di Sesto San Giovanni n. 13/2021 del 12/01/2021;
- il profitto dell'appaltatore costruttore, calcolato nella misura del 20% del costo parametrico di costruzione. La nozione che il 20% dell'appalto rappresenti una

ragionevole misura dell'utile dell'appaltatore è determinata considerando la dottrina classica di estimo e gli attuali standard internazionali di valutazione.

In base al vigente Piano di governo del territorio – Piano delle regole – Norme tecniche di attuazione, sono stabiliti all'art. 3 i seguenti parametri urbanistici:

ST (mq) = Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree già di proprietà pubblica che ricadono all'interno, ad esclusione della viabilità esistente.

UT (mq/mq) = Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie territoriale. L'edificabilità di pertinenza delle aree che, all'atto dell'approvazione dei Piani urbanistici attuativi, risulteranno già di proprietà pubblica spetterà alle Amministrazioni proprietarie. Non verrà computata, in sede di calcolo della SLP edificabile, la superficie lorda di pavimento degli edifici destinati ad attrezzature servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che risulteranno previsti dai piani attuativi o che comunque verranno realizzati su aree per standard urbanistici individuate da detti piani ed oggetto di cessione al Comune.

SF (mq) = Superficie fondiaria

Somma delle aree destinate alla realizzazione degli edifici da costituire e pertinenze degli stessi. Nel caso degli ambiti per i quali viene prescritta la formazione di piani urbanistici attuativi, la superficie fondiaria viene calcolata detraendo dalla superficie territoriale tutte le aree destinate, anche dai piani stessi, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso delle altre zone, per area fondiaria deve intendersi l'intera area che, in base alle tavole del piano, ha destinazione insediativa.

UF (mq/mq) = Indice di utilizzazione fondiaria.

Definisce la superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Ciò posto, considerando l'art. 14 delle N.T.A. del Piano delle Regole della Città consolidata del Piano di Governo del Territorio vigente e la superficie fondiaria dell'area in oggetto pari a mq. 275,00, si moltiplica la stessa per l'indice di fabbricabilità dettato dal suddetto articolo (0,7 mq/mq), indice confermato dall'art. 30 delle N.T.A. della variante adottata, determinando quindi la s.l.p. edificabile pari a mq. 192,50. Ne consegue pertanto la seguente tabella:

Superficie fondiaria	Superficie edificabile	Euro/mq (min)	Valore di mercato
mq. 275,00	mq. 192,50	€. 2.875,00	€. 553.437,50

mq. 275,00 x 0,7 = mq. 192,50 x 2.875,00 ossia il valore unitario medio della tipologia "abitazioni civili", in stato conservativo "OTTIMO" - Zona B1 "Centrale/RONDO" MARELLI STAZIONE", della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al 1° semestre dell'anno 2021 pari a **euro 2.875,00 al mq.** - valore di mercato medio per tale tipologia "ottimo".



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2450	3300
Abitazioni civili	Normale	1900	2400
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1850	2450
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1850

L'applicazione dei citati criteri e lo sviluppo delle relative formule determina quanto segue:

	Euro	mq.	
Valore di mercato			€. 553.437,50
Costo parametrico di costruzione	€. 1.107,00	mq. 192,50	- €. 213.097,50
Contributo di urbanizzazione	€. 79,30	mq. 192,50	- €. 15.265,25
Contributo sul costo di costruzione (10% di €. 416,40)	€. 41,64	mq. 192,50	- €. 8.015,70
Profitto Appaltatore Costruttore 20% su costo parametrico di costruzione			- €. 42.619,50
V.M.P. al netto dei costi			€. 274.439,55
V.A. (V.M.P.* 30%)			€. 82.331,87

Dal che, applicando la formula e i parametri detti per la capitalizzazione del reddito, si determina il più probabile valore di trasformazione dell'area in esame arrotondato in **euro 82.300,00**.

Sesto San Giovanni, 16 dicembre 2021

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