

alessandra testa

**ARCHITETTO**

Via Imperia, 24 - 20142 Milano

tel. 02.89502202 cell. 338.1296750 e-mail [alessandratesta@archtestudio.it](mailto:alessandratesta@archtestudio.it) pec [testa.17466@oamilano.it](mailto:testa.17466@oamilano.it)

Tribunale di Milano - Sezione III - Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

Procedura Esecutiva R.G. 948/2012

Creditore Procedente

contro

Relazione illustrativa in merito alla verifica del valore dei beni pignorati



**INDICE**

<b>A</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>ANALISI</b>	<b>5</b>
1	Identificazione dei beni immobili pignorati	5
1.1	Localizzazione	5
1.2	Quota e tipologia del diritto	7
1.3	Identificazione catastale	7
1.4	Coerenze	8
2	Descrizione sintetica dei beni	8
2.1	Descrizione	8
2.2	Inquinamento dell'area	8
2.3	Bonifiche: relazione geologica e ambientale	10
3	Stato occupativo	12
4	Provenienza	15
5	Vincoli e oneri giuridici	15
6	Verifica urbanistica	16
6.1	Certificato di Destinazione Urbanistica	16
6.2	Analisi delle Norme Tecniche di Attuazione	17
<b>C</b>	<b>VALUTAZIONE</b>	<b>26</b>
7	Stima	26
8	Incidenza dei costi di bonifica	32
<b>D</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>32</b>



## A. PREMESSA

- La sottoscritta arch. Alessandra Testa veniva nominata in data 25 novembre 2021 quale esperto nella Procedura Esecutiva in epigrafe, con l'incarico di *"verificare alla luce di quanto richiesto a verbale il valore del bene pignorato avvalendosi della documentazione già presente in atti"*. A verbale la debitrice chiedeva che l'importo valutato nella perizia del precedente perito ing. Serena Elia venisse rivisto anche alla luce di una memoria del 16.11.2017, cui erano allegata valutazione tecnico-estimativa da parte dell'Agenzia del Demanio, sede di Milano, del 30.11.2007, e determinazione del valore venale ai fini IMU del Comune di Milano, Settore Finanze e Oneri Tributari, del 19.01.2016. Per quanto concerne la documentazione in atti, nel fascicolo si rilevava inoltre memoria con allegata relazione di stima del 21.07.2016 relativa al valore venale e al calcolo dell'indennità di occupazione temporanea annuale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Milano.
  - La sottoscritta, in data 31.01.2022, produceva relazione di analisi della documentazione di cui sopra, unitamente a preliminari verifiche urbanistiche circa sopraggiunte modifiche allo strumento urbanistico, evidenziando tre tematiche fondamentali da approfondire:
    - a. classificazione dell'area secondo lo strumento urbanistico vigente:

rispetto alla perizia del 2015 del precedente perito e alle valutazioni prodotte in atti dalla parte, è variata la classificazione delle aree secondo il Piano di Governo del Territorio;
    - b. stato in essere del cantiere della metropolitana M4:

la perizia del 2015 era stata redatta con indicazione di previsione di avvio del futuro cantiere M4, oggi concluso per le attività inerenti all'ambito in oggetto;
    - c. quantificazione dei costi di bonifica:

il netto divario tra la valutazione dei beni di cui alla perizia di stima del 10.08.2015 e le valorizzazioni di cui alle relazioni dell'Agenzia del Demanio del 30.11.2007 e dell'Agenzia delle Entrate in data 21.07.2016, al di là di alcune divergenze nelle percentuali applicate per quantificazione di costi e oneri, è determinato dalla incidenza dei costi di bonifica, costi che non possono essere ignorati stante l'elevato livello di inquinanti emerso dal piano di caratterizzazione effettuato nell'ambito del cantiere della M4.
- A fronte di tutto ciò, la sottoscritta chiedeva di poter provvedere a reperire presso i competenti Uffici del Comune di Milano informazioni inerenti:
- *allo stato del cantiere della M4;*



- alla classificazione urbanistica dell'area, ai futuri progetti urbanistici che possano interessare i mappali in oggetto, a fronte della ultimazione del cantiere stesso, e che possano portare a qualsivoglia modifica dello strumento urbanistico, al fine di poter definire, all'attualità, l'effettivo diritto edificatorio dei mappali;
- alle procedure amministrative connesse;
- alle procedure attuate e previste in tema di bonifica sulle aree interessate dal cantiere della M4 (aggiornati rispetto a quanto già in atti).

Chiedeva altresì "di potersi avvalere dell'ausilio di un tecnico o di una società qualificato/a in materia di bonifiche per una disamina di quanto reperito e una considerazione sui possibili scenari operativi di cui tenere conto nella valutazione: ciò in considerazione dell'elevata incidenza dei possibili costi di bonifica sulla stima".

- A fronte delle considerazioni di cui sopra, nel corso dell'udienza del 01.03.2022, il G.E. autorizzava la sottoscritta a procedere. La debitrice veniva autorizzata al deposito di ulteriore perizia  
e di preventivo di Società di ingegneria ambientale per predisposizione di piano di indagine preliminare ambientale.
- La sottoscritta procedeva a prendere contatti con gli Uffici competenti e a effettuare sopralluogo con il Geologo, Dott. Francesco Nicolodi, come da autorizzazione del G.E. in data 11.03.2022 a seguito di deposito del relativo preventivo, con incarico, per lo stesso, di "effettuare un'analisi generale al fine di verificare se quanto è stato stimato nella perizia sia veritiero per le opere di bonifica del terreno".
- Nel corso dell'udienza del 28.06.2022 il G.E., a fronte dell'istanza di proroga in data 30.05.2022, richiesta dalla sottoscritta stante l'assenza di aggiornamento da parte degli uffici interpellati, rinviava l'udienza al 04.10.2022.
- Con riferimento a tale udienza, differita all'08.11.2022, la sottoscritta depositava in data 03.11.2022 relazione illustrativa e contestuale istanza di proroga, non avendo ricevuto in tale data da parte degli Uffici competenti gli ulteriori aggiornamenti richiesti. L'udienza veniva rinviata al 12 gennaio 2023, con proroga alla sottoscritta di 45 giorni per il deposito della relazione a partire dal 04.11.2022.
- In data 15.11.2022 l'Ufficio Infrastrutture consegnava alla sottoscritta documentazione inerente al progetto della nuova viabilità Enna-Chiodi, inclusa la determinazione dell'indennità di esproprio, con riferimento al mappale 187. In data 02.12.2022 riceveva dall'Ufficio Urbanistica il Certificato di Destinazione Urbanistica.



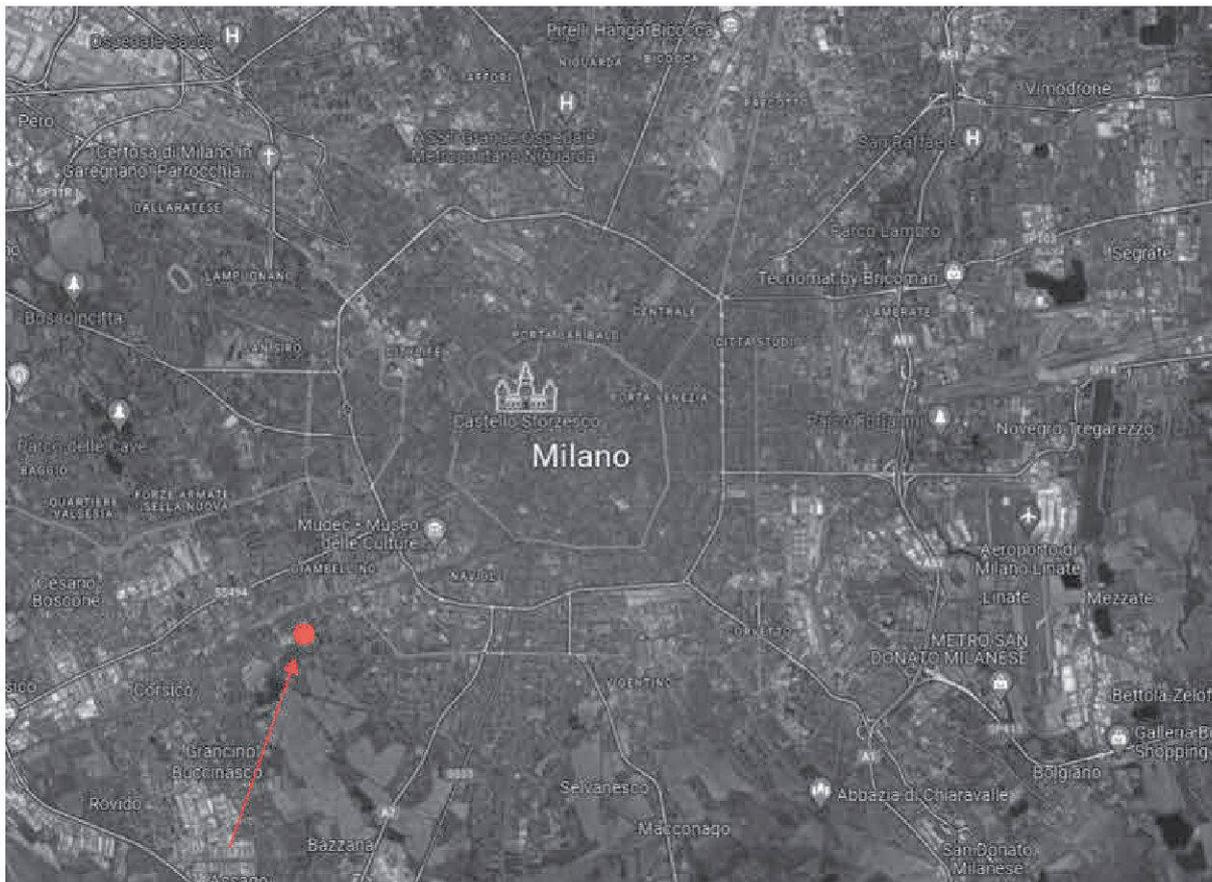
## B. ANALISI

Richiamando la documentazione in atti, come da incarico ricevuto, e sulla base degli ulteriori approfondimenti, della relazione del Geologo Dott. Nicolodi e di quanto osservato in sede di sopralluogo, si sintetizza lo stato in essere delle aree oggetto di analisi.

### 1. Identificazione dei beni immobili pignorati

#### 1.1. Localizzazione

La Procedura colpisce due terreni siti in Comune di Milano, località Ronchetto sul Naviglio, zona sud-ovest, in prossimità dei Comuni di Corsico e Buccinasco.



Si accede agli stessi dalla Via Guido Coppin, strada chiusa che si innesta su Via Guido Martinelli. La zona si caratterizza per complessi di edilizia popolare anni Sessanta-Settanta, con servizi di quartiere. I beni sono identificati al N.C.T. del Comune di Milano al foglio 570, mappali 186 e 187, come meglio specificato al successivo § 1.3.





Ortofoto da Google Maps e estratto di mappa catastale con perimetrazione, in rosso, dei mappali oggetto di Procedura

Il Naviglio Grande si trova a nord, a circa 300 metri. L'area di Ronchetto sul Naviglio si estende verso sud, raccordandosi con il Parco Agricolo, e si caratterizza per la presenza di un fitto reticolo idrografico, come evidenzia, alla pagina successiva, la Tavola 09 del Piano delle Regole del P.G.T. (in azzurro il perimetro del mappale 187, adiacente al più piccolo 186) rispetto alla quale i mappali oggetto di Procedura non appaiono interessati da reticolo né rientranti in fasce di rispetto.





Estratto Tavola R.09 Piano delle Regole del P.G.T.

## 1.2. Quota e tipologia del diritto

I beni oggetto di analisi sono di proprietà di

per la piena proprietà. Richiamando quanto riportato nella relazione del perito

le quote della società sono state oggetto di provvedimento di confisca (All. 7 alla perizia) emesso nell'ambito del procedimento penale contro il Sig. dal Tribunale di Milano, Sezione Autonoma Misure di Prevenzione, in seguito confermato dalla Corte d'Appello di Milano, giudicando in sede di rinvio della Corte di Cassazione. Non noti ulteriori sviluppi processuali. La gestione dei beni oggetto di Procedura è stata demandata all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità, che ha nominato, con atto del 02.10.2014, il quale Liquidatore della società esecutata.

## 1.3. Identificazione catastale

Come sopra accennato, i beni sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Milano come segue:

- **foglio 570, mappale 186**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 01 are 60 centiare, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,02, dati derivanti da frazionamento in atti dal 24/11/1989

- **foglio 570, mappale 187**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 59 are 90 centiare, reddito dominicale euro 1,86, reddito agrario euro 0,62, dati derivanti da frazionamento in atti dal 24/11/1989

#### 1.4. Coerenze

Da nord in senso orario, con riferimento all'estratto di mappa:

- **foglio 570, mappale 186**: mappali 65, 69, 187 del foglio 570;
- **foglio 570, mappale 187**, mappali 196, 186, 69, 145 (in mappa reliquato acque esenti), 188 e 185 del foglio 570.

## 2. Descrizione sintetica dei beni

### 2.1. Descrizione

Alla data del sopralluogo, l'area oggetto di analisi si è presentata: in parte coperta da fitta vegetazione spontanea, costituita da arbusti e piante a medio e alto fusto, con alcuni percorsi tracciati praticabili e sporadici rifiuti superficiali; in parte caratterizzata da terreno livellato, senza vegetazione, delimitato da recinzione, per la porzione che è stata occupata dal Cantiere Temporaneo di M4. I restanti confini: a sud non sono chiaramente identificabili stante la presenza della vegetazione; a ovest e nord si identificano con i perimetri dei lotti edificati adiacenti ai mappali 69 e 145 (sebbene catastalmente a ovest sia individuato in mappa un reliquato acque, non identificato nella tavola 09 del Piano delle Regole del P.G.T. già sopra richiamata).

### 2.2. Inquinamento dell'area

I terreni oggetto di analisi costituiscono una porzione dell'ex ambito estrattivo "Cava Tre Castelli", la cui fossa di scavo, successivamente alla cessazione dell'attività, è stata contaminata con versamento di materiali di varia natura.

La sottoscritta ha preso visione della documentazione di cui all'Allegato 8 alla perizia di stima del precedente perito riferita al procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. n. 152/06 di cui al provvedimento del Comune di Milano P.G. 6109817/2014 in data 08.10.2014, cui sono seguiti: piano di caratterizzazione, autorizzato dal Comune di Milano, Settore Bonifiche in data 18.12.2014 con P.G.



771006/2014, effettuato dalla Società SPV Linea M4 S.p.A.; Conferenza dei Servizi in data 24.06.2015 nel corso della quale è stata valutata favorevolmente la proposta di procedere, per quanto attiene all'area del Cantiere Temporaneo, con impermeabilizzazione dell'area come intervento di messa in sicurezza transitorio per la durata del cantiere, previo scotico dello spessore superficiale di circa 20 cm, quale sottofondo di cantiere, da riutilizzarsi in sito a fine lavori per il ricoprimento delle opere.

La sottoscritta ha richiesto aggiornamenti in merito a quanto eseguito dal 2015 a oggi all'Area Bonifiche del Comune, che forniva in data 06.09.2022 documentazione aggiornata. Veniva trasmesso innanzitutto provvedimento del Comune di Milano, Settore Bonifiche, in data 30.06.2015, P.G. 367633/2015, già citato dal precedente perito, con il quale: è stato espresso nulla osta *"all'inquadramento degli interventi di rimozione dei terreni e di realizzazione dell'opera ai sensi dell'art. 34 del D.L. 133/2014"*; è stata demandata *"la realizzazione delle operazioni da condursi sulla porzione denominata "Cantiere Temporaneo" al rispetto di quanto previsto dal D.lgs. 81/2008"*; è stata prescritta *"esecuzione di un monitoraggio idro-chimico delle acque di falda da condursi con cadenza mensile nel corso dello svolgimento dei lavori e con cadenza trimestrale nei sei mesi successivi alla realizzazione dell'ultima delle fasi potenzialmente impattanti per il completamento dell'opera"*. Altresì autorizzava la Società SPV Linea M4 S.p.A. *"a realizzare i nuovi piezometri ad integrazione della rete di monitoraggio esistente ed i pozzi barriera posti a presidio"*. In sintesi nel nulla osta si disponeva, come indicato anche dall'Ufficio Infrastrutture del Comune con mail in data 02.03.2022, che *"le operazioni da condursi sulla porzione denominata "Cantiere temporaneo" fossero ricondotte al rispetto di quanto previsto dal D.lgs. 81/2008, proprio per la natura non definitiva degli interventi stessi, senza dare luogo alla bonifica; l'utilizzo dell'area ha comportato la necessità di inserire accorgimenti ed interventi progettuali inizialmente non previsti e particolari dispositivi di sicurezza al fine di garantire la sicurezza dei lavoratori"*. Veniva poi trasmesso successivo nulla osta del Comune in data 26.07.2016 inerente alla revisione del monitoraggio previsto, sulla base del documento della Società M4 *"Monitoraggio idrochimico dei lavori e sistema di gestione dell'emergenza"* in data 01/04/16, consistente *"in una revisione redatta sulla base delle evidenze emerse in fase di monitoraggio ante operam finora condotto e delle osservazioni contenute nella nota di ASL del 07/08/15"*. Altresì venivano inviati: parere ARPA in data 27.09.2018 per sostituzione piezometro di monte Pz1; valutazioni tecniche e risultanze analitiche relative alla campagna di monitoraggio delle acque sotterranee in data 29.11.2018, 05.04.2019, 04.06.2020; varie comunicazioni di M4 S.p.A. a partire dall'avvio dei lavori di realizzazione dei pozzi barriera in data 16.10.2017 e dall'inizio lavori di rimozione terreni e realizzazione dell'opera ai sensi dell'art. 34 del D.L. 133/2014 in data 27.10.2017 sino alla nota tecnica finale in data 04.01.2022, oltre agli esiti di tutte le campagne di monitoraggio previste, delle note circa il rinvenimento di amianto, della chiusura dei pozzi dopo il completamento delle attività di monitoraggio



della falda e alla Dichiarazione di Completo Utilizzo, ai sensi dell'art. 41-bis comma 3 della Legge 98/2013, dei materiali da scavo della Società Metro Blu S.ca.r.l.. Con riferimento alla nota tecnica finale di cui al nulla osta comunale prof. PG 367633/2015 del 30.06.2015, nella accompagnatoria di M4 S.p.A. si legge:

*«con riferimento all'autorizzazione del settore Bonifiche del Comune di Milano in oggetto, con cui è stato espresso il nulla osta agli interventi di rimozione dei terreni e realizzazione dell'opera ai sensi dell'art. 34 del D.L. 133/2014, con la presente si trasmette tutta la documentazione tecnica, redatta dal professionista abilitato, relativa alle attività svolte. La relazione è trasmessa, oltre che per finalità informative, anche ai fini di informare che i lavori di costruzione delle opere nell'area in oggetto non hanno in alcun modo determinato un aggravio della contaminazione ambientale, né costituiscono pregiudizio ad eventuali futuri interventi di bonifica. Come ben dettagliato nel documento, in fase costruttiva non è stato possibile rimuovere un breve tratto di palancole infisse nel terreno, Nella relazione tale aspetto viene approfondito al fine di documentare l'ininfluenza, sia da un punto di vista ambientale che di interazione con l'opera realizzata, di tale tratto con l'area in oggetto».*

La sottoscritta ha provveduto a inoltrare tutta la documentazione di cui sopra, trasmessa dal Comune, al Geologo incaricato, Dott. Nicolodi, per le valutazioni necessarie.

### **2.3. Bonifiche: relazione geologica e ambientale**

In data 08.04.2022 veniva effettuato sopralluogo unitamente al Geologo Dott. Nicolodi, il quale, sulla base di quanto osservato, della documentazione fornitagli dalla sottoscritta, corrispondente al materiale agli atti della Procedura, e della integrazione documentale pervenuta alla scrivente dal Settore Bonifiche del Comune di Milano in data 06.09.2022, formulava propria relazione in data 19.06.2022 e successiva nota integrativa in data 28.09.2022.

Come da incarico ricevuto, ossia "effettuare un'analisi generale al fine di verificare se quanto è stato stimato nella perizia dell'ing.  sia veritiero per le opere di bonifica del terreno", nella relazione, cui si rimanda, viene indicato:

*«La contaminazione finora riscontrata aveva rilevato il superamento delle CSC della colonna B all.5 Titolo V Parte Quarta del d.lgs. 152/06 e s.m.i. per i parametri idrocarburi C>12 e metalli a diverse profondità, a partire dalla quota di -2,00 m e la non conformità nel test di cessione svolto ai sensi dell'art. 41 della Legge 98/2013 per i parametri Arsenico, Cromo e Piombo. In caso di bonifica, essa andrà estesa a tutta l'area interessata dalle due particelle. La bonifica, a parere dello scrivente, andrà effettuata in due fasi. Una prima fase di scavo e smaltimento in discariche esterne*



dei terreni contaminati e dei rifiuti. Questa fase, oltre a riguardare l'area edificabile (stimata in metri quadri 413), bisogna considerare anche il terreno di scotico (almeno 1,5 - 1,8 m da p.c.) per tutti i mappali. Una seconda fase con la messa in sicurezza permanente (MISP) tramite Analisi di Rischio Sito Specifica (ADR) ed opere connesse, riguardante tutti i mappali. Solo in caso di opere di maggior respiro edilizio (P.L., ecc.) dovranno essere indagate e bonificate anche le aree non di proprietà, in concertazione con altri proponenti. La seguente tabella illustra i costi di bonifica dell'area allo stato dei prezzi del 2022.

Voce	UM	Quantità	P.U. (€)	P.Tot. (€)
Indagini Ambientali di caratterizzazione	Corpo			25.000,00
Analisi Chimiche terreni/rifiuti	Cad	40 (stimate)	350,00	14.000,00 €
Costi per pareri Enti, ecc.	Corpo			5.000,00 €
Costi di collaudo Finale	Corpo			10.000,00 €
Elaborazione progetti di bonifica ed ADR	Corpo			15.000,00 €
Scavo di bonifica	€/ton	11.070,00 m <sup>3</sup> pari a 18.819,00 ton (fattore di conversione 1,7)	35,00	658.665,00
Smaltimento terreni	€/ton	11.070,00 m <sup>3</sup> pari a 18.819,00 ton (fattore di conversione 1,7)	100,00	1.881.900,00
Messa in opera di misure di sicurezza per MISP & ADR	€/m <sup>2</sup>	6.150 m <sup>2</sup>	55,00	338.250,00 €
Oneri Sicurezza (5 %)				147.390,00
Varie (5 %)				154.760,00
<b>TOTALE</b>				<b>3.249.965,00</b>

Confrontando il presente risultato con quello della perizia dell'Ing. (stimato in 609.000,00 € nel 2015) si nota che esso è ampiamente sottostimato. Certamente influisce il forte aumento dei prezzi avvenuto in campo edile tra il 2021 ed il 2022, ma comunque esso non tiene conto della mutata sensibilità ambientale del Comune di Milano (e degli enti in generale), oltreché dell'attuale legislazione ambientale, che prescrive indagini di dettaglio ed opere di bonifica più onerose. È lapalissiano che questi costi potranno variare (in positivo o negativo) solo dopo un'accurata indagine ambientale dell'area. Visto quanto esposto nei precedenti capitoli, si ritiene che la perizia dell'Ing. (datata 2015), per la parte riguardante la bonifica del sito contaminato, sia ampiamente sottostimata, vuoi per l'aumento generalizzato dei prezzi del 2021-22 vuoi per le mutate esigenze ambientali. Sicuramente saranno da effettuare indagini ambientali nell'area, al fine di meglio definire i costi economici di un eventuale bonifica di sito contaminato».



A fronte della documentazione fornita dall'Ufficio Bonifiche, il Geologo con nota integrativa, indicava quanto di seguito:

*«A seguito della ricezione dei documenti riguardanti la bonifica conclusa della porzione della "ex Cava Tre Castelli" operata dalla società della costruenda Metropolitana M4, si viene a ribadire INTEGRALMENTE le conclusioni della nota indicata in oggetto».*

### 3. Stato occupativo

Sulla base della documentazione in atti, salvo aggiornamenti non noti alla scrivente, non presenti contratti di locazione. Il bene al sopralluogo è risultato (come indicato anche al § 2.1): il mappale 186 e parte del mappale 187, inutilizzato, con vegetazione incolta spontanea, sentieri e sporadici rifiuti superficiali; la restante porzione del mappale 187, oggetto di occupazione temporanea per il Cantiere M4 e in corso di restituzione alla proprietà, con terreno livellato, senza vegetazione, delimitata da recinzione, una piccola parte della quale sarà oggetto di esproprio (29 m<sup>2</sup>) e di occupazione temporanea (72 m<sup>2</sup>) per la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra le vie Enna e Chiodi, come di seguito descritto.

#### - Cantiere Temporaneo M4

Una porzione del mappale 187 è stata oggetto di ordinanza per occupazione temporanea di beni immobili non preordinata all'espropriazione, notificata in data 11.04.2015 (Allegato 11 alla perizia dell'ing.

L'occupazione si riferiva a una superficie pari a m<sup>2</sup> 1.991 del mappale 187, destinata, insieme ai terreni attigui di altra proprietà, al Cantiere Temporaneo della M4, per l'alimentazione delle macchine di scavo TBM e quale deposito temporaneo dello smarino.

In data 29.03.2022, veniva effettuato sopralluogo da parte della Società M4 S.p.A. unitamente alla Società \_\_\_\_\_ per la riconsegna dell'area di cui sopra per una superficie di 1.891 m<sup>2</sup> (ad eccezione di 100 m<sup>2</sup> ancora in occupazione per la nuova viabilità Enna Chiodi). Nel verbale, fornito dalla debitrice, si legge quanto segue:

*«l'area oggetto di restituzione è costituita da un'area recintata con rete metallica sostenuta da paletti in ferro (area ubicata sulla planimetria allegata con tratteggio rosso ad eccezione di una porzione di forma triangolare delimitata in loco da picchetti in legno di colore verde). L'area oggetto di riconsegna si trova sullo stesso piano di campagna della proprietà residua (mapp. 187) ed è*



*costituita da terreno livellato. L'accesso all'area è attualmente garantito da Via Guido Coppin come il resto della proprietà. I rappresentanti della ditta dichiarano quanto segue: contestano la descrizione delle aree così come effettuata giacché obiettivamente difforme dal vero e allegano dichiarazioni che diventano parte del presente verbale unitamente ai due allegati. Per tali ragioni rifiuta la riconsegna dell'area. L'autorità espropriante contesta in toto le osservazioni della proprietà».*

Non disponibili gli allegati citati tra i documenti forniti. La debitrice trasmetteva alla sottoscritta relazione per "Quantificazione materiale necessario per ripristinare lo stato dei luoghi ante lavori di Cantiere" dove viene stimato un volume di 556 mc di materiale per la ricostruzione dello stato dei luoghi iniziale. Non noti alla scrivente, alla data della presente relazione, ulteriori sviluppi in merito.

- **Esproprio e occupazione temporanea per realizzazione "Nuova viabilità Enna-Chiodi"**

Come comunicato dal Comune di Milano, Direzione Specialistica Infrastrutture, con mail in data 29.09.2022:

*«Per quanto concerne il nuovo tracciato viabilistico Enna/Chiodi, è stata convocata in data 27/09/2022 apposita Conferenza di Servizi al fine dell'ottenimento degli assenti, pareri /nulla osta richiesti dalle normative vigenti sul progetto definitivo. Inoltre il tracciato in progetto interessa alcune aree private e pertanto è stato dato avvio del procedimento ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 10, 11 e 16 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i., nonché dell'articolo 11 della Legge Regionale del 4 marzo 2009 n. 3, finalizzato all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e alla dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità delle opere. Il mappale 187 è interessato, come da tabella sotto riportata, da esproprio e da occupazione permanente ed in data 21/09 è stato inviato l'avviso di avvio del procedimento».*

La debitrice trasmetteva alla sottoscritta in data 28.10.2022 copia dell'Avviso di avvio del procedimento (ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 10, 11 e 16 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i., nonché dell'articolo 11 della Legge Regionale del 4 marzo 2009 n. 3) finalizzato all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e alla dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità delle opere per la realizzazione del "NUOVA VIABILITÀ ENNA-CHIODI". In esso si legge:

*«Nell'ambito della Convenzione di Concessione per la costruzione e gestione della Linea 4 della Metropolitana di Milano, la Concessionaria M4 S.p.A., al fine di ottemperare alle prescrizioni espresse dal CIPE sul progetto definitivo dell'intera linea metropolitana, in allegato alla Delibera*



n. 66/2013, ha predisposto delle varianti progettuali, tra le quali quella della nuova viabilità denominata ENNA/CHIODI. L'Amministrazione Comunale intende dare seguito alla realizzazione del progetto disponendo la necessaria variante al P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) approvato in data 14 ottobre 2019, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34, divenuto efficace con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi del

Al fine dell'approvazione del progetto definitivo della "NUOVA VIABILITÀ ENNA-CHIODI" e della contestuale variante al P.G.T., è in corso di indizione una apposita Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi e per gli effetti dall'art. 14 della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1 del D.lgs. 30 giugno 2016, n. 127, in attuazione a quanto previsto dall'art. 19 della L.R. n. 9 del 4 maggio 2001 "Programmazione e sviluppo della rete viaria di interesse regionale", come modificato dall'art. 16 della L.R. n.7 del 19 maggio 2021 "Legge di semplificazione 2021". La scrivente Amministrazione Comunale, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 10, 11 e 16 del D.P.R. n. 327/01 e s.m.i., con la presente avvia il procedimento finalizzato all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 9 del citato D.P.R., nonché procede all'approvazione del progetto definitivo anche ai fini della Dichiarazione di Pubblica Utilità, Urgenza e Indifferibilità delle Opere per la realizzazione della "NUOVA VIABILITÀ ENNA-CHIODI", consegnato da M4 S.p.A. al Comune di Milano in data 5 luglio 2022, PG 0369270 e successivi aggiornamenti».

Tale procedimento interessa due porzioni del mappale 187: 29 m<sup>2</sup> oggetto di esproprio; 72 m<sup>2</sup> oggetto di occupazione temporanea.

Comune: MILANO  
 Ditta Catastale: \_\_\_\_\_

**Dati Catastali di Esproprio:**

Foglio	Mappale	Sup. Cat. Ha A Ca	Qualità	Titolo	Superficie da Espropriare
570	187	00 59 90	INCOLT PROD	Esproprio	29
					<b>Totale Mq. 29</b>

**Dati Catastali di Occupazione Temporanea del Suolo:**

Foglio	Mappale	Sup. Cat. Ha A Ca	Qualità	Titolo	Superficie da Occupare
570	187	00 59 90	INCOLT PROD	Occupazione Temporanea	72
					<b>Totale Mq. 72</b>



In data 15.11.2022 l'Ufficio Infrastrutture consegnava alla sottoscritta stralcio delle tavole di progetto definitivo della variante per la realizzazione della nuova viabilità Enna-Chiodi e tabelle di calcolo dell'indennità di esproprio e occupazione temporanea delle porzioni interessate:

Comune:	MILANO
Numero di Piano:	1
Ditta Catastale:	

**Dati Catastali di Esproprio:**

Foglio	Mappale	Sup. Cat. Ha A Ca	Qualità	Titolo	Superficie da Espropriare	Valore Venale	Indennità
570	187	00 59 90	INCOLT PROD	Esproprio	29	€ 40,00	€ 1.160,00
<b>Totale Mq. 29</b>						<b>Totale Indennità € 1.160,00</b>	

**Dati Catastali di Occupazione Temporanea del suolo:**

Foglio	Mappale	Sup. Cat. Ha A Ca	Qualità	Titolo	Superficie da Occupare	Valore Venale	Indennità di Occ. Temp. Annuia ex art. 50
570	187	00 59 90	INCOLT PROD	Occupazione Temporanea	72	€ 40,00	€ 240,00
<b>Totale Mq. 72</b>						<b>Totale Indennità € 240,00</b>	

**4. Provenienza**

La piena proprietà dei terreni è pervenuta alla debitrice in forza di atto di compravendita Notaio )  
 trascritto a Milano 1 in data \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_  
 cui all'Allegato 10 della relazione del CTU ing. \_\_\_\_\_ Nota. Nell'atto è richiamata una Convenzione di lottizzazione  
 approvata dal Comune di Milano, Consiglio Comunale, in data 20.03.1990 (Protocollo Generale  
 - Protocollo di Settore \_\_\_\_\_ non citata nelle relazioni in atti. Da verifiche effettuate, non risultano  
 trascrizioni relative presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**5. Vincoli e oneri giuridici**

Sui terreni oggetto di Procedura, sulla base della documentazione in atti e di ulteriori verifiche della scrivente, grava, nel ventennio, la seguente formalità:

- **Pignoramento**

A favore di: \_\_\_\_\_ con sede in Milano,

Contro: \_\_\_\_\_

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario Tribunale di Milano in data \_\_\_\_\_

Trascritto a: Milano 1



## 6. Verifica urbanistica

### 6.1. Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, fornito alla sottoscritta in data 02.12.2022 dal Comune di Milano, Area Pianificazione Urbanistica Generale, riporta che i beni al foglio 570, mappali 186 e 187, risultano così individuati «*in base al Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 14.10.2019, divenuta esecutiva a far tempo dal 5.2.2020 (pubblicazione sul B.U.R.L - Serie Avvisi e Concorsi, dell'avviso di approvazione definitiva) e successivi aggiornamenti.*

#### ➤ Piano dei Servizi:

- nella tavola (S.01) "I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale", in parte (mapp.li 186, 187 parte) tra i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, definiti all'art. 4, catalogati all'art. 5 e disciplinati dal Titolo II° delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano dei Servizi (P.d.S.), nei servizi localizzati di nuova previsione, di cui all'art. 8 delle N.d.A. del P.d.S., individuati quali Aree per nuovi depositi autofiloviari ATM programmati.  
Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 7 comma 4 delle N.d.A. del P.d.S.

#### ➤ Piano delle Regole:

- nelle tavole (R.02) "Indicazioni urbanistiche", (R.03) "Indicazioni morfologiche", in parte (mapp. 187 parte) all'interno del Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF) di cui all'art. 2.2.a.ii delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano delle Regole (P.d.R.), inserito tra gli Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) - tessuti di rinnovamento urbano, definiti dall'art. 22 e disciplinati dall'art. 23 di dette Norme, per il quale valgono le indicazioni di arretramento di almeno 3 m. della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico, nel rispetto dell'art. 23.2.b, ed in Ambiti oggetto di Rigenerazione, così come definiti dall'art. 14 e disciplinati dall'art. 15 delle N.d.A. del P.d.R.

Per la parte di mapp. 187 sopra richiamata, l'immobile risulta inoltre compreso in ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico di cui all'art. 17 delle N.d.A. del P.d.R., nonché in ambiti di esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 delle N.d.A. del P.d.S.).

La rimanente parte (mapp. 187 parte) risulta compresa tra le aree disciplinate dalle Norme Transitorie di cui al Titolo V - Capo I, delle N.d.A. del P.d.R. e ricadenti in ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati di cui all'art. 52 delle medesime Norme - Progetti definitivi CIPE M4 - Sistemazioni superficiali M4 - Manufatto

Sono fatte salve le disposizioni delle norme transitorie e finali di cui al Titolo V delle N.d.A. del P.d.R..

Si fa presente che in caso di presenza di:

- servizi accreditati, non individuati negli elaborati e/o atti del P.G.T., ai sensi dell'art. 7 comma 4 delle N.d.A. del P.d.S., vale la certificazione di convenzionamento/accreditamento del servizio stesso;
- attrezzature religiose esistenti, non individuate negli elaborati e/o atti del P.G.T., ai sensi dell'art. 5 comma 2 delle N.d.A. del P.A.R., vale il relativo provvedimento o titolo abilitativo legittimo.
- nella tavola (R.01) "Fattibilità geologica e idraulica", negli ambiti di fattibilità geologica e idraulica e ricade nella classe III di fattibilità geologica - Fattibilità con consistenti limitazioni, di cui all'art. 45 delle N.d.A. del P.d.R. - classe IIIc - aree a bassa soqgiacenza della falda (< 5m) (art. 45.5), e nella classe IIIe - aree estrattive attive o dismesse (art. 45.7).

- nella tavola (R.08) "Ostacoli e Pericoli per la navigazione aerea", tra le aree sottoposte a vincoli aeroportuali di cui al Titolo IV - Capo IV ed all'allegato 4 delle predette N.d.A. del P.d.R., in ambiti interessati da delimitazione ostacoli aeroporto di Milano Linate (art. 4.12 delle N.d.A. del P.d.R.) - quote altimetriche - Superficie Orizzontale Esterna (SOE) (art. 4.12.a), nonché da pericoli per la navigazione aerea aeroporto di Milano Linate (art. 4.13 delle N.d.A. del P.d.R.), oggetto di limitazioni di alcune attività e/o costruzioni riguardanti: discariche (art. 4.13.a); altre fonti attrattive di fauna selvatica (art. 4.13.b); impianti eolici - richiesta di valutazione specifica dell'Enac (art. 4.13.i).
- nella tavola (Al.01) "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi", nei componenti del paesaggio (art. 34.1 delle N.d.A. del P.d.R.) tra le aree di valorizzazione del paesaggio urbano (art. 34.1.a delle N.d.A. del P.d.R.), in ambiti nei quali è attribuita quale giudizio sintetico prevalente (art. 34.2 delle N.d.A. del P.d.R.), la classe 2 di sensibilità paesaggistica bassa».

## 6.2. Analisi delle Norme Tecniche di Attuazione

Dall'analisi di quanto sopra, emergono i seguenti aspetti. In primo luogo, l'area oggetto di analisi deve essere divisa in due distinte porzioni, che verranno indicate di seguito **a.** (in azzurro) e **b.** (in blu).



### – Porzione a.

Si riferisce all'intero mappale 186 e a parte del mappale 187. Come indicato nel CDU, tale area è individuata nel Piano dei Servizi, alla tavola S.01, tra i servizi pubblici e di interesse pubblico generale, nei servizi localizzati di nuova previsione, quali Aree per nuovi depositi autofiloviari ATM programmati. Nel Piano delle Regole, la porzione a. risulta identificata in "Spazi per la sosta - Infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico", in parte (la porzione già occupata dal Cantiere Temporaneo M4) in aree disciplinate dalle Norme Transitorie (Titolo V - Capo I) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., ricadenti in ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati (art. 52 N.d.A. P.d.R.), nello specifico nei "Progetti definitivi CIPE M4 - Sistemazioni superficiali M4 - Manufatto

A fronte di quanto riportato nell'articolo 8 comma 4.1 - Pertinenze Indirette - delle Norme di Attuazione

del Piano dei Servizi, ossia che "alle aree per il verde urbano, per la mobilità stradale, per i depositi dei trasporti metropolitani di nuova previsione, che non siano già state oggetto di cessioni o utilizzate per corresponsione del fabbisogno di servizi o utilizzazione volumetrica, è riconosciuto un Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico pari a 0,35 mq/mq, ovvero pari all'edificato esistente, per il quale è fatto obbligo di demolizione nel caso in cui sia valutata dai competenti organi amministrativi la non sussistenza dell'interesse al mantenimento", la sottoscritta chiedeva plurimi confronti con gli Uffici preposti, stante la riscontrata assenza, nelle grafiche relative, di opportuna retinatura facente rientrare i mappali in oggetto tra le pertinenze indirette assoggettate al meccanismo perequativo. Altresì nel CDU tale fattispecie non veniva richiamata, facendo tuttavia riferimento al sopra citato articolo 8. Come confermato in data 02.12.20'22 dal Responsabile Unità Pianificazione Generale della Direzione Urbanistica, le aree oggetto di analisi NON rientrano tra le pertinenze indirette. Ne consegue che le stesse non dispongono di diritti edificatori perequabili. Nella mail del 02.03.2022 già richiamata, la Responsabile della Direzione Infrastrutture riferiva nel merito che "ulteriori ipotesi progettuali nell'area riguardavano la realizzazione di una ricicleria e un'area deposito ATM, relativamente ai quali sarebbe opportuno contattare rispettivamente la Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale e la sopraindicata Area Trasporto Pubblico Sharing e Sosta". Tali unità venivano contattate senza riscontro in merito. L'Ufficio Urbanistica comunicava in data 20.09.2022 "che al momento non è stato avviato alcun procedimento di variante al PGT che interessi i mappali in oggetto", indicando altresì di fare riferimento ai Responsabili degli Uffici preposti. Nella mail del 29.09.2022 l'Ufficio Infrastrutture riferiva nel merito di contattare il nuovo Responsabile. Alle plurime mail di richiesta documentale circa future previsioni, non è stato dato riscontro. Dai vari confronti verbali avuti, è stato riferito che probabilmente tale progetto non verrà realizzato e che il deposito potrà, nell'eventualità, essere realizzato a sud della nuova viabilità Enna-Chiodi, non interessando così i mappali 186 e 187. Qualora tali interventi venissero previsti, determinerebbero modifiche allo strumento urbanistico, incidenti sull'area in oggetto, modifiche tuttavia allo stato non definibili, posto che nessun documento ufficiale è stato fornito a comprova di tali ipotesi. Resta dunque, a fronte della situazione in essere, in assenza di convenzionamenti, atti di asservimento o impegni alla cessione, l'esproprio ai sensi del D.P.R. n. 327/01 e s.m.i. come unico strumento di azione, come peraltro già in atto per la porzione di mappale 187 che sarà interessata dalla nuova viabilità Enna-Chiodi.

- **Porzione b.**

Si riferisce alla restante porzione del mappale 187. Tale porzione dispone di diritti edificatori, ricadendo all'interno del Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF), tra gli Ambiti oggetto di Rigenerazione -



Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) – tessuti di rinnovo urbano. Risulta inoltre compresa negli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico e in ambito di esenzione delle dotazioni territoriali.

Gli Ambiti di Rigenerazione sono definiti all'articolo 14 delle N.d.A. del P.d.R. e disciplinati all'articolo 15:

*«Art. 14. 1. Il Piano delle Regole individua nella Tav. R.02 e nella Tav. R.10, aree in cui, in maniera prioritaria rispetto ad altre, il PGT prevede una serie di norme e parametri e attiva una serie integrata di azioni, sia su spazi privati che su spazi pubblici, finalizzate ad attivare processi di rigenerazione diffusa; in tali aree possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano di particolare interesse pubblico. I criteri e gli obiettivi generali sono specificati dal Documento di Piano.*

*Art. 15. 1. Gli ambiti oggetto di Rigenerazione, riportati sulla Tav. R.02 sono: a. Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU), così come definiti all'art. 22; b. Ambiti relativi a Piazze, intesi come spazi urbani di cerniera tra le zone centrali della città e quelle marginali; c. Ambiti relativi a Nodi di interscambio, intesi come grandi attrezzature del trasporto pubblico e dell'interscambio; d. Ambiti di Rigenerazione Ambientale, intesi come luoghi aventi criticità ed elevata sensibilità ambientale; e. Ambiti relativi a Nuclei storici esterni, intesi come ambiti in cui si riconosce una qualità del tessuto morfologico che deriva dalle trasformazioni susseguitesi nella storia urbanistica della città, anche come quartieri popolari storici, e relativi a Spazi a vocazione pedonale, intesi come spazi pubblici o ad uso pubblico dove viene privilegiata la mobilità pedonale e ciclabile come struttura portante della vita urbana collettiva; f. Ambiti per Grandi Funzioni Urbane (GFU), così come definiti all'art. 16. Negli ambiti oggetto di rigenerazione disciplinati in questo articolo è sempre possibile attuare interventi applicando la disciplina generale e le specifiche discipline dei tessuti di riferimento contenute nelle presenti norme d'attuazione; inoltre sono anche valide le disposizioni di cui ai seguenti commi.*

*2. Ambiti di Rinnovo Urbano: a. è possibile applicare la disciplina relativa alla perequazione urbanistica e trasferimento dei diritti edificatori di cui all'art. 7 comma 11; b. la quota relativa alla Edilizia Residenziale Sociale, di cui agli articoli 8 comma 5 e 9 comma 4, può essere monetizzata secondo i criteri e gli indirizzi da individuarsi mediante apposita deliberazione della Giunta Comunale che definisca i valori avendo come riferimento almeno i costi di realizzazione. I proventi di tale monetizzazione devono essere utilizzati per interventi relativi alla riqualificazione dei servizi abitativi pubblici esistenti a carico del medesimo attuatore o, in alternativa, vincolandoli su specifico capitolo di bilancio destinato alla realizzazione di servizi abitativi pubblici. In caso di monetizzazione di tale quota di Edilizia Residenziale Sociale è possibile procedere nell'ambito della medesima previsione quantitativa con la realizzazione di una qualsiasi funzione urbana; c. è possibile applicare la disciplina di cui al successivo comma 6».*



Gli Ambiti di Rinnovo Urbano sono definiti nel Piano delle Regole all'articolo 22 e disciplinati all'articolo 23:

*«Art. 22. 1. Sono Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto. 2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.*

*Art. 23 1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU. 2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03: a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale; b. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento. 3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti. 4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio. È fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme. 5. Superficie Coperta (SCOP): a. SCOP ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore; b. SCOP ≤ 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica. 6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela. 7. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80».*

Nella fattispecie, vale il rispetto dell'articolo 23.2.b di allineamento di almeno 3 metri della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico.



Ricadendo nel Tessuto Urbano Consolidato disciplinato dal Piano delle Regole, si applica l'Indice Unico Territoriale pari a  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , ai sensi all'articolo 6 delle N.d.A. del P.d.R., che così recita:

«[...]

1. Alle aree comprese negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) disciplinate dal presente Piano e alle aree a pertinenza indiretta individuate nella Tav. S.02 del Piano dei Servizi è attribuito un indice di edificabilità Territoriale unico pari a  $0,35 \text{ mq}/\text{mq}$ , verificato il lotto funzionale di appartenenza. Detto indice genera diritti edificatori perequati ai sensi dell'art. 7. L'indice di edificabilità Territoriale unico, di cui al presente comma, è applicato a tutte le aree, secondo le definizioni di cui all'art. 5 commi 20 e 21, in maniera indifferente alla destinazione funzionale dei suoli. [...] La verifica della capacità edificatoria di un'area appartenente ad un lotto funzionale è da effettuarsi calcolando la differenza fra la capacità edificatoria complessiva risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità Territoriale all'intero lotto funzionale e quella relativa alle costruzioni esistenti che vengono mantenute sullo stesso lotto. La capacità edificatoria residua viene attribuita a ciascuna area in misura percentuale rispetto al lotto funzionale, tenuto conto delle costruzioni esistenti. La consistenza delle costruzioni esistenti è desumibile dagli atti che hanno interessato le precedenti trasformazioni qualora reperibili (a titolo esemplificativo: licenze edilizie, concessioni edilizie, titoli edilizi abilitativi, atti di densità, ecc.).
2. Nelle aree comprese nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è consentito il raggiungimento di un indice di edificabilità Territoriale massimo di  $0,70 \text{ mq}/\text{mq}$ , ad esclusione dei casi disciplinati agli articoli 16 comma 2 e 21 comma 5, mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale di cui al successivo art. 9, secondo i criteri e le modalità attuative stabiliti al successivo art. 13. La possibilità di raggiungimento di tale indice è subordinata alla verifica positiva delle indicazioni morfologiche di cui agli articoli 19, 21 e 23 delle presenti norme.
3. Entro gli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità, di cui all'articolo 17, così come identificati sulla Tav. R.02, il suddetto indice di edificabilità Territoriale massimo è elevato a  $1 \text{ mq}/\text{mq}$ , ad esclusione dei casi disciplinati agli articoli 16 comma 2 e 21 comma 5. La possibilità di raggiungimento di tale indice è subordinata alla verifica positiva delle indicazioni morfologiche di cui agli articoli 19, 21 e 23 delle presenti norme.

[...].».

Quanto sopra sempre fatta salva la verifica del lotto funzionale, ossia, come da definizione di cui all'articolo 5.20 delle N.d.A. del P.d.R., «il lotto costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni comunque realizzate che permangono sullo stesso, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalle modificazioni della proprietà nel frattempo intervenuti».



L'Indice Unico, dunque, può essere implementato sino ad arrivare a un Indice Massimo. Per l'area in esame pari a  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , ricadendo la stessa tra gli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico. Ciò risulterebbe possibile ricorrendo, in alternativa o in forma composta, a:

- diritti edificatori anche perequati;
- premialità per interventi progettuali selezionati secondo idonea procedura concorsuale, sino al massimo al 7%, ai sensi dell'articolo 13 comma 11, che così recita:

*«È riconosciuta una premialità fino a un massimo del 7% della SL ammessa agli interventi che saranno oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato del progetto. Le premialità si applicano a tutte le funzioni urbane negli interventi diretti, convenzionati e non, e a tutti i piani attuativi. La regolamentazione di questa premialità è contenuta nel Regolamento Edilizio»»;*

- quote di Edilizia Residenziale Sociale, come disciplinate all'art. 9, comma 2:

*«Gli interventi di cui al comma 1 dispongono di un Indice di edificabilità Territoriale (IT) mq/mq, da considerarsi SL fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità massimo, che si articola in: a. una percentuale pari a massimo 20% dell'Indice di edificabilità Territoriale massimo con libertà di scelta tra edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi, edilizia convenzionata con patto di futura vendita; b. una percentuale pari a minimo 20% dell'Indice di edificabilità Territoriale massimo con libertà di scelta tra edilizia in locazione come, a titolo esemplificativo, a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato, residenze convenzionate per studenti universitari, ritenendo per tale fattispecie essenziale la previsione di servizi condivisi. La convenzione definirà il termine di durata delle relative locazioni che non potrà essere inferiore ad anni 30 o comunque ai sensi della normativa vigente. La convenzione indicherà le modalità e i termini di rinnovo o svincolo della locazione e il relativo indennizzo; c. la possibilità, in assenza di finanziamento pubblico, di prevedere oltre all'indice massimo, un indice pari almeno a 0,05 mq/mq da destinare a edilizia ERP; d. l'obbligo, in presenza di finanziamento pubblico preventivamente indicato, di realizzare, oltre all'indice massimo, un indice pari almeno a 0,05 mq/mq da destinare a edilizia ERP».*

I criteri e le modalità attuative sono stabiliti al successivo art. 13:

*«3. Per gli interventi di nuova costruzione, in ampliamento di un manufatto esistente oppure su area libera e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, l'attuazione avviene: a. con modalità diretta non convenzionata fino al raggiungimento dell'Indice di edificabilità Territoriale unico nel rispetto delle indicazioni morfologiche di cui agli articoli 19, 21 e 23 delle presenti norme o, in caso di modifica delle indicazioni morfologiche, con parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio; b. con modalità diretta*



convenzionata: i. qualora si utilizzino, in alternativa o in forma composta: trasferimento di diritti edificatori; quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9 delle presenti norme; ii. per tutti gli interventi che superano l'Indice di edificabilità Fondiario (IF) di 7 mc/mq; iii. per interventi nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) ad eccezione di quanto previsto dal precedente punto a; iv. ricorso alla premialità di cui all'articolo 13 comma 11; v. per la cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione e conferimento di dotazioni territoriali per servizi; vi. per interventi aventi una ST maggiore di 20.000 mq, salvo quanto previsto al successivo punto c [...].».

Dunque l'intervento in eccedenza dall'Indice Unico non può avvenire in modalità diretta ma necessita di idonea convenzione, come da disciplina di cui al successivo comma 4:

«La convenzione preordinata al titolo abilitativo, l'atto unilaterale d'obbligo allegato al titolo abilitativo a edificare e la convenzione allegata al piano attuativo disciplinano e/o stabiliscono: a. le cessioni di aree, qualora si faccia ricorso alla perequazione urbanistica ai sensi del successivo comma 6; b. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scompufo e/o opere aggiuntive; c. le modalità di reperimento e/o adeguamento delle dotazioni di servizi indicate all'art. 11 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi; d. i trasferimenti di diritti edificatori di cui al precedente art. 7 e le quote di Edilizia Residenziale Sociale; e. le modalità di realizzazione e gli obblighi, anche gestionali, da disciplinare anche con successivo atto del soggetto attuatore qualora ci si avvalga della facoltà di realizzare interventi di Edilizia Residenziale Sociale; f. le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali, ivi compresi gli obblighi derivanti dalle eventuali bonifiche; g. le forme di trascrizione, registrazione e pubblicità; h. il cronoprogramma».

Un tema significativo che interessa gli Ambiti di Rigenerazione è l'applicabilità agli stessi del meccanismo di cui all'articolo 7 - Perequazione e compensazione urbanistica - delle N.d.A. del P.d.R., comma 11:

11. *Ambiti oggetto di Rigenerazione: a. negli ambiti oggetto di Rigenerazione è consentito il trasferimento di diritti edificatori pari all'Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico o alle volumetrie esistenti, da pertinenza diretta ad altra pertinenza diretta secondo le seguenti modalità: i. in tutti gli ambiti oggetto di Rigenerazione è consentito il trasferimento da pertinenza indiretta a pertinenza diretta, così come disciplinato nel presente articolo; ii. in tutti gli ambiti oggetto di Rigenerazione è consentito generare e trasferire diritti edificatori da pertinenza diretta a pertinenza diretta ed è anche possibile, ad eccezione degli ambiti di Rigenerazione ambientale, riceverli; iii. negli ambiti di Rigenerazione ambientale non è consentito ricevere diritti edificatori provenienti da pertinenze dirette. b. l'area da cui è stato effettuato il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere asservita volumetricamente all'area sulla quale sono stati trasferiti i diritti edificatori; c. l'area, asservita volumetricamente, di proprietà privata, dovrà essere bonificata e, se libera, dovrà essere garantita la conservazione delle dotazioni arboree o sistemata a verde,*

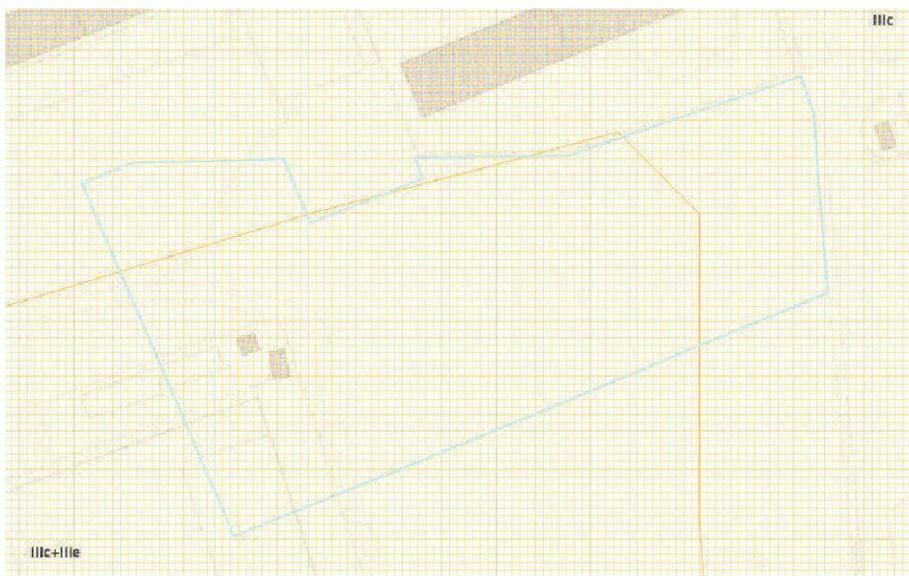


*opportunamente forestata; la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario. Previa istruttoria e valutazione tecnica degli uffici competenti per tali aree potrà essere prevista la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, con specifica convenzione registrata e trascritta; anche in questo caso dovrà essere garantita la conservazione delle dotazioni arboree o sistemata a verde, opportunamente forestata e la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario per un periodo massimo di 5 anni; d. in sede di istruttoria l'Amministrazione valuterà se l'area libera possa assolvere in tutto o in parte il fabbisogno di dotazione di servizi generato; e. in caso di lotto inedificato, verificato il lotto funzionale, dette aree possono trasferire una volumetria, anche parziale, fino a un Indice di edificabilità Territoriale di 0,35 mq/mq; g. la disciplina del presente comma si applica anche agli ambiti relativi ai Magazzini Raccordati e a tutti i fornici dei rilevati ferroviari.*

In forza dell'articolo di cui sopra, l'Ambito in questione possiede diritti edificatori trasferibili, con i vincoli sopra evidenziati, pari all'Indice Unico di 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sempre fatta salva la verifica del lotto funzionale.

- **Fattibilità geologica e idraulica (comune alle porzioni a e b.)**

Per quanto concerne l'intera area, sussiste un serio limite dovuto alla all'ambito di fattibilità geologica e idraulica in cui entrambi i mappali ricadono, ossia la classe III di fattibilità geologica, "Fattibilità con consistenti limitazioni" (sull'estratto della Tavola R.01 del Piano delle Regole, in azzurro il perimetro del mappale 187), nello specifico: in parte IIIc (area a bassa soggiacenza della falda < 5 m); in parte IIIc+IIIe (aree estrattive attive o dismesse).



Estratto Tavola R.01 Piano delle Regole del P.G.T.

Si legge nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.:

«[...]»

**5.** Classe IIIc: aree a bassa soggiacenza della falda acquifera **a.** *Alla classe IIIc appartengono le aree che presentano una soggiacenza dell'acquifero superficiale inferiore a 5 m. b.* *Nelle aree IIIc valgono le disposizioni di seguito elencate:*

- *La realizzazione e la modifica dei vani interrati e seminterrati, purché dotati di collettamento delle acque di scarico, che interferiscono con il livello della falda è ammessa a condizione che vengano provvisti di sistemi di auto protezione. Gli scarichi delle acque superficiali e derivanti dal pompaggio delle acque sotterranee, anche in condizioni climatiche ed idrologiche avverse, devono essere comunque compatibili con la normativa regionale sull'invarianza idrologica e idraulica.*
- *E' vietata la realizzazione e la modifica dei vani interrati e seminterrati che interferiscano con il livello della falda da adibire ad uso produttivo, nel caso prevedano attività che comportano l'utilizzo o lo stoccaggio di sostanze pericolose/insalubri.*
- *Per queste aree, a salvaguardia della falda idrica sotterranea, per gli interventi di nuova edificazione, nonché di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, deve essere previsto in fase progettuale e realizzato il collettamento degli scarichi idrici in fognatura; devono inoltre essere previsti interventi di regimazione idraulica per lo smaltimento delle acque superficiali e sotterranee.*
- *Gli scarichi delle acque superficiali e derivanti dal pompaggio delle acque sotterranee, anche in condizioni climatiche ed idrologiche avverse, debbono essere complessivamente compatibili con la normativa regionale sull'invarianza idraulica. A questo scopo è consentita, in mancanza di soluzioni alternative, la realizzazione di vasche di laminazione al di sotto del livello di falda purché costruttivamente compatibili con il terreno saturo.*

**7.** Classe IIIe: ambiti interessati da attività estrattive attive o dismesse. **a.** *Appartengono alla classe IIIe le aree caratterizzate dalla presenza di ambiti estrattivi attivi, dismessi, recuperati o in fase di recupero. b.* *Nelle aree IIIe valgono le disposizioni di seguito elencate:*

- *Gli ambiti estrattivi dismessi possono presentare riempimenti e ripristini morfologici con terreni litologicamente disomogenei e con scadenti caratteristiche geotecniche. Le particolari condizioni di tali aree richiedono necessariamente l'effettuazione di studi per il recupero morfologico e di ripristino ambientale, indagini di stabilità dei fronti di scavo, indagini geognostiche di approfondimento per la verifica litotecnica dei terreni mediante rilievo geologico di dettaglio e prove geotecniche per la determinazione della capacità portante, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera sul territorio.*



- *Sugli ambiti estrattivi dismessi, sono ammessi interventi di nuova edificazione e interventi sul patrimonio esistente purché definiti mediante specifici progetti di recupero che unitamente alle opere edilizie comprendano il recupero delle caratteristiche morfologiche delle aree compromesse dalle attività precedenti concluse, con particolare attenzione alla possibilità di ripristino dei caratteri di valenza paesaggistica e qualità ambientale propri delle condizioni antecedenti all'intervento estrattivo».*

Questo tema costituisce un aspetto rilevante che incide considerevolmente sul potenziale edificatorio dell'area, stante la necessità di indagini specifiche e interventi che possono divenire consistenti in termini di costi realizzativi (a titolo esemplificativo sistemi di drenaggio e controllo acque di falda, palificazioni, consolidamenti, ...), differenti e ulteriori rispetto alla quantificazione delle spese di bonifica di cui al § 2.3.

## C. VALUTAZIONE

### 7. Stima

Sulla base dell'analisi sopra svolta, l'attuale classificazione urbanistica dei mappali oggetto di Procedura determina due differenti modalità valutative.

#### - Porzione a.

Stante l'attuale classificazione del P.G.T., trattasi di area per futuri depositi autofiloviari ATM programmati che non gode di diritti edificatori perequabili. Sulla base di quanto comunicato verbalmente da parte dei referenti dei vari Uffici del Comune di Milano interpellati, il deposito verrà probabilmente realizzato a sud della nuova viabilità Enna-Chiodi: non è stato fornito alcun progetto a supporto di tali informazioni e, per quanto riferito dall'Ufficio Urbanistica, non è in corso, nell'immediato, alcuna variante al P.G.T.. Si tratta, verosimilmente, di un'area in definizione, allo stato soggetta al meccanismo espropriativo.

L'indennità di esproprio applicata per la porzione interessata dalla nuova viabilità Enna-Chiodi, di cui alla notifica di avvio del procedimento descritta al § 3.2, è stata definita in 40,00 €/m<sup>2</sup>.

Si evidenzia come la Corte d'Appello di Milano, con ordinanza n. 362/2019, depositata il 26.01.2019, a seguito



di ricorso di \_\_\_\_\_ con cui la stessa contestava l'indennità di esproprio ai fini della determinazione dell'indennità di occupazione del Cantiere Temporaneo M4 stabilita dalla concessionaria del Comune di Milano in 37,50 €/m<sup>2</sup> con Ordinanza di Occupazione Temporanea notificata in data 11.04.2015, ridefiniva tale indennità in 118,40 €/m<sup>2</sup>. Con Sentenza \_\_\_\_\_ in data 07.07.2021, la Cassazione ha confermato il valore definito in Appello, respingendo il ricorso di \_\_\_\_\_

per un incremento del valore di indennità a 373,98 €/m<sup>2</sup>. Il valore unitario sopra definito era stato stabilito sulla base dell'allora classificazione urbanistica dell'area, che faceva ricadere anche questa porzione in Ambito di Trasformazione Urbana, con relativi diritti edificatori.

A fronte delle modifiche urbanistiche intervenute, si ritiene di non poter procedere diversamente dall'applicare il valore di indennità da ultimo definita per la porzione oggetto di esproprio per la viabilità Enna-Chiodi, fatte salve future modifiche al P.G.T..

La superficie della porzione in esame, ricavata da confronto tra mappa catastale e strumento urbanistico, risulta pari a pari a 3.390,00 m<sup>2</sup>. Ne consegue dunque che, per l'area in oggetto, detratti i 29,00 m<sup>2</sup> di cui all'avviso di esproprio già notificato, allo stato attuale, il più probabile valore di mercato possa essere il seguente:

---

$$3.361,00 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 = 134.440,00 \text{ €}$$

---

- **Porzione b.**

Per quanto concerne la porzione di mappale 187 ricadente in Ambito di Rinnovo Urbano, a fronte dell'analisi urbanistica sopra riportata, in condizioni normali, si delineano tre distinti scenari:

- i. intervento in modalità diretta non convenzionata per edificazione di superficie lorda pari all'Indice Unico di 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con libertà funzionale (posto che la destinazione residenziale rappresenta quella più remunerativa in termini di utili);
- ii. intervento in modalità convenzionata, sino al raggiungimento dell'Indice Territoriale Massimo pari a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Questa opzione è raggiungibile ricorrendo, in alternativa o in forma composta, a:
  - diritti edificatori anche perequati;
  - premialità di cui all'articolo 13 comma 11, ossia interventi progettuali selezionati secondo idonea procedura concorsuale, con le relative disposizioni del Regolamento Edilizio art. 44;
  - quote di Edilizia Residenziale Sociale, come disciplinate all'art. 9, comma 2, nella misura di una percentuale pari a max. 20% dell'Indice Territoriale Massimo di edilizia convenzionata in vendita



(con libertà di scelta tra convenzionata di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi, convenzionata con patto di futura vendita) e una percentuale pari a min. 20% dell'Indice Territoriale Massimo di edilizia in locazione (con libertà di scelta tra canone convenzionato, canone concordato, canone moderato, residenze convenzionate per studenti universitari) con previsione di servizi condivisi, per una durata definita dalla convenzione (che, come riportano le N.d.A. del P.d.R. *"non potrà essere inferiore ad anni 30 o comunque ai sensi della normativa vigente"*).

- iii. trasferimento dei diritti edificatori pari all'Indice Territoriale Unico (0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) ad altra pertinenza diretta, posto di asservire volumetricamente l'area a quella dove verranno trasferiti i diritti, fattispecie che comporta la successiva inedificabilità dell'area, previa bonifica della stessa e, se libera, conservazione delle dotazioni arboree, sistemazione a verde, con opportuna forestazione, e manutenzione a carico del soggetto proprietario.

In tutti e tre i casi di cui sopra l'Indice Territoriale (Unico o Massimo) viene attribuito fatta salva la verifica del Lotto Funzionale, ossia, come già richiamato in precedenza (art. 5.20), *"il lotto costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni comunque realizzate che permangono sullo stesso, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalle modificazioni della proprietà nel frattempo intervenuti"*. La verifica della capacità edificatoria si effettua *"calcolando la differenza fra la capacità edificatoria complessiva risultante dall'applicazione dell'Indice di edificabilità Territoriale all'intero lotto funzionale e quella relativa alle costruzioni esistenti che vengono mantenute sullo stesso lotto. La consistenza delle costruzioni esistenti è desumibile dagli atti che hanno interessato le precedenti trasformazioni qualora reperibili (a titolo esemplificativo: licenze edilizie, concessioni edilizie, titoli edilizi abilitativi, atti di densità, ecc.)"*. Nel caso in esame, a fronte della documentazione in atti (precedenti relazioni di stima), stante l'assenza di edificazioni sui mappali, in considerazione della sussistenza della ex cava "Tre Castelli", stante la non derivazione dei lotti attigui edificati dal mappale 84, originario degli attuali 186 e 187, considerata l'insussistenza di trascrizioni nei Pubblici Registri della Convenzione di lottizzazione citata nell'atto di provenienza né di altri vincoli trascritti, non pare possano essere stati sfruttati diritti edificatori nell'area per interventi precedenti. Altresì, posto che il PGT previgente è stato approvato in data successiva alla trascrizione del pignoramento, non pare possano essere stati trasferiti diritti ai sensi della disciplina perequativa. Il Comune attesta, mediante Certificato Urbanistico ai sensi dell'articolo 44 del Regolamento Edilizio, la sussistenza di eventuali vincoli sovraordinati, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, nonché le modalità di intervento previste, la sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche e/o di atti di asservimento agli indici urbanistici, le informazioni relative all'eventuale cessione di diritti edificatori.



Nei casi i. e ii., ossia nell'ipotesi di edificazione sull'area, occorre ricordare le potenziali problematiche legate alla fattibilità geologica, stante la presenza della falda ma, soprattutto, la condizione dei terreni nell'area dell'ex cava, che possono presentarsi litologicamente disomogenei e con caratteristiche geotecniche scadenti. Questa fattispecie richiede, come indicato dalle N.d.A. del P.d.R., l'effettuazione di studi specifici per il recupero morfologico e di ripristino ambientale, indagini di stabilità dei fronti di scavo, indagini geognostiche di approfondimento per la verifica litotecnica dei terreni mediante rilievo geologico di dettaglio e prove geotecniche per la determinazione della capacità portante, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera sul territorio. Altresì la nuova edificazione è ammessa purché definita *"mediante specifici progetti di recupero che unitamente alle opere edilizie comprendano il recupero delle caratteristiche morfologiche delle aree compromesse dalle attività precedenti concluse, con particolare attenzione alla possibilità di ripristino dei caratteri di valenza paesaggistica e qualità ambientale propri delle condizioni antecedenti all'intervento estrattivo"*.

Per quanto concerne le premialità volumetriche che permetterebbero di raggiungere l'Indice Massimo:

- nel caso della possibilità di trasferimento di diritti volumetrici, trattasi di fattispecie non preventivabile che presuppone essere a conoscenza di altri diritti edificatori a disposizione di un futuro aggiudicatario;
- nel caso di procedure concorsuali, consentirebbero un esiguo aumento volumetrico a fronte di un iter amministrativo non immediato;
- per quanto attiene all'Edilizia Residenziale Sociale, non è possibile procedere con il solo 20% massimo concesso per edilizia convenzionata (in vendita di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi, con patto di futura vendita) in assenza di un 20% minimo di edilizia da locare (a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato, residenze convenzionate per studenti universitari, con previsione di servizi condivisi) con durata delle locazioni non inferiore a 30 anni (o comunque ai sensi della normativa vigente), aspetto che presuppone una dilazione temporale degli utili con aggravio di costi di manutenzione e gestione a carico del soggetto proponente.

In tutti i casi sopra descritti, l'intervento sarebbe soggetto a convenzionamento. Trattasi di scelte discrezionali da parte di un futuro aggiudicatario, inscindibili dalla fattibilità costruttiva dell'intervento.

A fronte di quanto sopra esposto, appare evidente come l'Indice Unico rappresenti il solo diritto consolidato dell'area in oggetto, sempre fatta salva la verifica del lotto funzionale, cedibile anche qualora le condizioni geologiche del terreno determinassero problematiche tali da rendere svantaggioso un intervento di edificazione, condizione non preventivabile in assenza di indagini specifiche.

Si procederà dunque alla valorizzazione sulla base di tale potenzialità edificatoria consolidata. La superficie



della porzione in esame, ricavata da confronto tra mappa catastale e strumento urbanistico, risulta pari a pari a circa 2.760,00 m<sup>2</sup>. Applicando l'Indice Unico di 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> si definisce un SL pari a 966,00 m<sup>2</sup>.

In data 28.10.2022 Il Comune di Milano, con Deliberazione n. 1547, ha approvato gli indirizzi per la vendita mediante asta pubblica dei diritti edificatori generati da aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale del Piano dei Servizi, richiamando, per quanto concerne la definizione del valore unitario per mq di SL del diritto edificatorio, la Determinazione dirigenziale n. 2768 in data 08.04.2022 "*Aggiornamento dei valori dei diritti edificatori attribuiti alle aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale*", sulla base di specifico studio estimale condotto dall'Agenzia delle Entrate. Nella Relazione Istruttoria dell'Allegato 1 alla Deliberazione n. 1547 sopra richiamata, viene indicato che "*lo studio individua alcuni principi per definire il calcolo estimativo, tra cui l'indipendenza della localizzazione dell'area che genera il diritto edificatorio determinando il valore solo in funzione della zona di atterraggio*".

Con riferimento all'Allegato A alla Determinazione dirigenziale n. 2768 di cui sopra, le fasce di atterraggio classificano il territorio comunale individuando valori unitari minimi, medi e massimi su m<sup>2</sup> di SL edificata. L'area in oggetto ricade in zona OMI D21 e dunque fascia E, per la quale viene individuato un valore unitario del diritto edificatorio al m<sup>2</sup> di SL compreso **tra min. 427,00 €/m<sup>2</sup> e max 696,00 €/m<sup>2</sup>**. Sulla base del principio dell'indipendenza dell'area, con cui verrà attuata l'asta pubblica per la vendita dei diritti edificatori delle aree a pertinenza indiretta del Comune di Milano in data 06.02.2023, si evidenzia come i diritti generati dall'area in oggetto possano essere trasferiti in altri Ambiti di Rigenerazione, ad eccezione degli Ambiti di Rigenerazione Ambientale. Sulla base delle tavole R.02 e R.03 del Piano delle Regole confrontate con la planimetria di cui all'Allegato A della Deliberazione n. 2768, gli Ambiti di Rigenerazione si collocano principalmente nelle fasce E e D. Per quest'ultima fascia, l'Allegato definisce un valore unitario del diritto edificatorio al m<sup>2</sup> di SL compreso **tra min. 696,00 €/m<sup>2</sup> e max 1.166,00 €/m<sup>2</sup>**.

I valori sopra definiti, rispetto alla stima originaria dell'Agenzia delle Entrate, sono stati aggiornati dal Comune in data 08.04.2022 con riferimento all'incremento percentuale dell'Indice Istat FOI da giugno 2020 a dicembre 2021.

Dall'analisi della sottoscritta, emergono al contempo:

- un aumento percentuale pari a +11,00% dell'Indice ISTAT FOI al mese di novembre 2022 (ultimo dato pubblicato in data 16.12.2022) rispetto a dicembre 2021;
- altresì, da analisi della situazione immobiliare attuale per la zona in oggetto, un aumento dei prezzi delle case legate a un rinnovato interesse per l'area, come riferito nel corso del Forum dell'Abitare 2022 di Scenari Immobiliari, in collaborazione con Abitare Co., del 28.06.2022: tra i dieci quartieri che, in tutta Italia, hanno avuto la maggior rivalutazione, tre sono a Milano e uno di questi è Ronchetto sul Naviglio (insieme



a Feltre e Calvairate), che ha registrato un aumento del prezzo delle abitazioni pari al 10% (nelle immediate vicinanze dell'area sono previsti progetti inerenti alla linea M4 quali la realizzazione di una passerella ciclo-pedonale, che si estenderà fra piazza Tirana e via Martinelli collegando Ronchetto sul Naviglio alla futura fermata "San Cristoforo" della M4, al futuro parco nello scalo di San Cristoforo e al Lorenteggio, e la realizzazione, come veniva comunicato dall'Ufficio Infrastrutture con mail del 02.03.2022, "di un HUB di interscambio San Cristoforo - parcheggio via Merula, consistente in un manufatto di un piano interrato e in soprasuolo la realizzazione di un'area di sosta per autobus, viabilità di accesso al parcheggio interrato, viabilità di collegamento all'area dell'interscambio, sistemazioni superficiali con percorsi pedonali e ciclabili, ampie zone a verde piantumate con alberi d'alto fusto, aree per il gioco - Intervento in capo nell'Area Trasporto Pubblico Sharing e Sosta, Unità Attuazione Parcheggi. Di questo intervento, risulta approvato il PFTE da parte dell'Amministrazione".

In considerazione degli aumenti percentuali sopra richiamati e della richiesta del mercato per l'area in oggetto, si ritiene equo considerare, come valore unitario, il valore derivante dalla media tra i valori massimi della fascia E (696,00 €/m<sup>2</sup>) e della fascia D (1.166,00 €/m<sup>2</sup>), di cui all'Allegato A della Determinazione dirigenziale n. 2768 in data 08.04.2022, applicando una rivalutazione monetaria pari a **+11,00%** sulla base della variazione dell'Indice Istat FOI tra l'ultimo indice considerato nella determinazione del Comune in data 08.04.2022 (dicembre 2021) e l'ultimo indice attualmente disponibile (novembre 2022), definendo dunque un valore unitario per diritto edificatorio pari a **1.033,41 €/m<sup>2</sup>** di SL realizzabile.

Ne consegue dunque che per l'area in oggetto il più probabile valore di mercato possa essere il seguente:

---

$$0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 2.760,00 \text{ m}^2 \times 1.033,41 \text{ €/m}^2 = 998.274,06 \text{ €}$$

---

Il valore sopra ottenuto risulta allineato con il valore medio di vendita di terreni edificabili comparabili presenti sul mercato immobiliare di Milano, previa applicazione, al prezzo richiesto, di un coefficiente di contrattazione pari allo 0,90 che possa tenere in considerazione la differenza tra la domanda e il reale prezzo di vendita, e parametrando il prezzo di vendita all'Indice Unico Territoriale. Ai fini della valorizzazione del bene in oggetto, la sottoscritta, alla luce dell'attuale congiuntura economica (stante la crescente inflazione, l'aumento dei tassi di interesse e, di conseguenza, dei rendimenti dei BTP) e alla luce delle problematiche di fattibilità geologica dell'area (che possono incidere significativamente sul costo unitario di realizzazione dell'opera), ritiene non sufficientemente realistica la stima derivante dall'applicazione del metodo di trasformazione.



**8. Incidenza dei costi di bonifica**

Come indicato al § 2.3 del capitolo B, la relazione del Geologo Dott. Nicolodi individua in complessivi € **3.249.965,00** i costi per bonifica e messa in sicurezza permanente dell'area oggetto di procedura (mappali 186 e 187) nella sua complessiva estensione (6.150,00 m<sup>2</sup>). Con riferimento alle **porzioni a. e b.**, come precedentemente identificate, si individuano i seguenti costi:

**- Porzione a.:**

---

1.776.119,00 €

---

**- Porzione b.**

---

1.458.520,87 €

---

**D. CONCLUSIONI**

A fronte di tutto quanto sopra esposto, da confronto tra le analisi urbanistiche svolte e i costi di bonifica quantificati, si evidenzia come:

- per la **porzione a.** stante l'attuale destinazione urbanistica dell'area, alla luce dunque solo di un futuro procedimento espropriativo che possa interessarla, stante peraltro l'incidenza dei costi di bonifica di cui verrà inevitabilmente tenuto conto nell'ambito di tale procedura, è evidente come non sussistano, allo stato, le condizioni per cui la porzione in oggetto possa costituire un investimento vantaggioso;
- altresì per la **porzione b.** con riferimento alle analisi urbanistiche svolte, l'intervento di bonifica e messa in sicurezza permanente risulta preponderante sul valore dell'area stessa.

Quanto sopra fermo restando eventuali variazioni urbanistiche e quanto evidenziato nella relazione geologica e ambientale.



**Si allegano alla presente relazione:**

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Documentazione catastale
- 3 Relazione geologica e ambientale
- 4 Certificato di Destinazione Urbanistica
- 5 Avviso di avvio del procedimento di esproprio per la realizzazione della nuova viabilità Enna-Chiodi
- 6 Documentazione fornita dall'Ufficio Infrastrutture del Comune di Milano: Progetto nuova viabilità Enna - Chiodi e determinazione indennità esproprio e occupazione temporanea
- 7 Determinazione dirigenziale Comune di Milano n. 2768 in data 08.04.2022 - "Aggiornamento dei valori dei diritti edificatori attribuiti alle aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale"
- 8 Documentazione fornita dall'Ufficio Bonifiche del Comune di Milano (estratto dei documenti principali)
- 9 Variazione Indice FOI Istat da dicembre 2021 all'ultimo dato disponibile (novembre 2022)
- 10 Verbale riconsegna area occupata dal Cantiere Temporaneo M4 in data 29.03.2022

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione composta di n. 33 (trentatré/00) pagine a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alla debitrice e al Creditore a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

In fede,

Milano li: 16.12.2022

L'Esperto Nominato

arch. Alessandra Testa

