



COMUNE di CONCOREZZO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 77 DEL 30/09/2021

OGGETTO: ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUENTE L'EX FRETTE STORICA DI CONCOREZZO, IN VIA DANTE ALIGHIERI, DA DESTINARE, CON LA COLLABORAZIONE DI UN SOGGETTO PRIVATO, A SERVIZI DIREZIONALI E A USO PUBBLICO PER LA MEMORIA E LA DOCUMENTAZIONE DELL'INDUSTRIA TESSILE LOCALE

Il giorno 30/09/2021, alle ore 20:45, nella Sala consiliare presso il Municipio, convocato in seduta Pubblica ed in seconda convocazione – con avviso scritto dal Presidente del Consiglio Comunale, consegnato a norma di legge – i Signori Consiglieri comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'ordine del giorno ad essi notificato, la cui documentazione è stata depositata come da regolamento.

Assume la presidenza il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, Riccardo Borgonovo. Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, Dott.ssa Sabina Maria Ricapito.

Sono presenti i Signori: MAZZIERI RICCARDO, MAGNI PAOLO WALTER, BORGONOVO GABRIELE, PILATI SILVIA, ZANINELLI MICAELA, Assessori Esterni

Dei Signori componenti il Consiglio Comunale di questo Comune risultano:

NOMINATIVO	P	A	NOMINATIVO	P	A
CAPITANIO MAURO	X		DEVIZZI IVANO LUIGI	X	
BORGONOVO RICCARDO MARIO	X		BRAMATI ANTONIO	X	
MANDELLI ANTONIO	X		BOSSI CLAUDIO	X	
SIPIONE EMILIA		X	ADAMI GIORGIO	X	
MUSETTA DANIELA	X		FACCIUTO FRANCESCO		X
GHEZZI FABIO	X		MOTTA VALERIA	X	
CAVENAGHI GABRIELE	X		TRUSSARDI CARMEN	X	
TOFFANIN DEBORA	X		COLOMBINI CHIARA MARIA	X	
CAMPISI GIOACCHINO	X				

Membri ASSEGNATI 16 + SINDACO PRESENTI 15

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Assessore al Bilancio, Riccardo Mazzieri - Introduce l'argomento illustrando il contenuto dello schema di deliberazione agli atti.

Alle ore 22.21 entra in aula il consigliere Francesco Facciuto. Risultano quindi presenti 16 consiglieri, compreso il Sindaco.

Seguono interventi come dal verbale integrale a parte. Al termine di una ampia discussione, vengono rese le seguenti dichiarazioni di voto:

Capogruppo Giorgio Adami: Afferma che conoscere la destinazione dell'area sia fondamentale per decidere in merito al suo acquisto. Per questo preannuncia il voto contrario del proprio gruppo consigliere, in quanto ritiene che non vi sia chiarezza in merito all'utilizzo del bene acquistato con soldi pubblici.

Consigliere Carmen Trussardi: Dichiaro di nutrire molte riserve sulla trattativa, sull'opportunità di acquisto in questo momento storico, sull'incertezza della destinazione di un'area acquistata con soldi pubblici. Considera le dichiarazioni del Sindaco come un impegno a presentare un progetto più definito. Alla fine del dibattito ritiene che le riserve sino comunque molte, e pertanto preannuncia l'astensione del proprio gruppo consigliere. Si augura comunque che i denari della comunità siano destinati effettivamente a favore della cittadinanza.

Consigliere Claudio Bossi: Ripropone i dubbi che aveva già espresso in sede di commissione. Rileva un'assenza di chiarezza nella destinazione dell'area e che le considerazioni tecniche fatte finora siano di bassa qualità. Ritiene che sulla proposta manchi una visione d'insieme, e quindi preannuncia il suo voto contrario.

Capogruppo Francesco Facciuto: Dichiaro il voto contrario del proprio gruppo consigliere, anche alla luce di quanto detto in precedenza in sede di discussione del punto.

Consigliere Fabio Ghezzi: Si dichiara favorevole alla proposta.

Capogruppo Gabriele Cavenaghi: Ritiene che si tratti di un voto che verrà ricordato nella storia in quanto l'immobile ha un valore importante per i cittadini di Concorezzo.

Presidente del Consiglio comunale - Esaurite le richieste di interventi, dichiara chiusa la discussione e mette in votazione la proposta, così come illustrata in precedenza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto che:

– il Comune di Concorezzo ha sottoscritto il 14 marzo 2017 con le società Concorezzo Costruzioni Srl in liquidazione di Inzago ed Edilpalosco Srl di Bergamo una convenzione urbanistica per la disciplina del programma integrato di intervento dell'ambito Ex Frette, a rogito del notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo, rep n. 191106, racc. n. 64765, registrato a Bergamo l il 20 marzo 2017 al n. 10452 Serie 1T, trascritta a Milano 2 il 20/03/2017 n. 31882/20775;

– all'art. 10 della suddetta convenzione, sotto Edilizia convenzionata e valorizzazione Frette Storica:

- al comma 6 è stabilito che il proprietario e il soggetto attuatore si obblighino ad eseguire gli interventi conservativi di recupero funzionale dei fabbricati e delle relative pertinenze dell'ex stabilimento Frette (Frette Storica), obbligandosi alla cessione e/o affitto a prezzo convenzionato, attuando uno sconto del 20% circa sul prezzo di listino previsto per la vendita e l'affitto degli immobili commerciali/direzionali a libero mercato, per l'insediamento di attività e di servizi di interesse pubblico e generale, desumibile dalla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e della Brianza a cura della Borsa Immobiliare di Milano in collaborazione con il CAAM e FIMAA in riferimento al semestre precedente l'immissione sul mercato;

- al comma 7 è previsto che il proprietario e il soggetto attuatore si impegnino a concedere all'Amministrazione comunale il diritto di prelazione per l'acquisizione dei fabbricati dell'area Ex Frette Storica, da esercitarsi non prima di 12 mesi e non oltre 24 mesi dalla sottoscrizione della citata convenzione;
- l'area e gli immobili, facenti parte del complesso storico, sono stati oggetto di interesse da parte dell'Amministrazione comunale quale bene di interesse pubblico fin dalla previsione del recupero complessivo dell'area dismessa del sito produttivo Frette inserita nel documento di inquadramento con deliberazione del Consiglio comunale n. 39 del 21 luglio 2010;
- gli immobili della Ex Frette Storica sono attualmente di proprietà della società Officine Mak Srl di Milano;
- il complesso dell'ex Frette Storica è ubicato a Concorezzo, in Via Dante Alighieri n. 15, ed è individuato dai seguenti immobili:

Catasto fabbricati NCEU di Concorezzo

- Corpo A – fabbricato a destinazione commerciale – Fg. 17, mapp. 253, sub 707, P.T./S1, Cat. D/8, RC € 5.100,00;
- Corpo B – fabbricato a destinazione commerciale – Fg. 17, mapp. 251, sub 704, P.T., Cat. D/8, RC € 2.444,00;
- Corpo C – fabbricato a destinazione residenziale – Fg. 17, mapp. 252, sub 702, P.T-1°-S1, Cat. A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale 189 mq, RC € 735,95;

Catasto terreni NCT di Concorezzo;

- foglio 17, mappale 254, ente urbano, cl. 1, ha. 0.22.45;
- il complesso immobiliare in esame è composto da tre fabbricati edificati su area comune del comparto ubicato in Via Dante Alighieri n. 15 e indicato come “Programma Integrato di Intervento area ex Frette” – “Ambito P.I.I. 1 Frette” e relativo agli immobili rientranti nell'ambito ex industriale un tempo interessato dallo stabilimento dell'industria tessile Frette;
- il progetto di P.I.I. previsto nella citata convenzione del 14 marzo 2017 aveva per oggetto la riqualificazione ambientale e la valorizzazione urbanistica e territoriale del comparto di intervento per perseguire l'obiettivo di costituire una continuità urbana tra il centro storico e il quartiere Milanino, dotare l'area di una serie di servizi pubblici e privati, valorizzare la posizione strategica dell'area con l'inserimento di funzioni a carattere urbano e extra-urbano, ridurre la volumetria edificata e conseguire il recupero funzionale e architettonico degli edifici di archeologia industriale della “ex Frette” per l'insediamento di attività per servizi di interesse pubblico;
- il complesso immobiliare è situato all'interno del lotto edificato denominato “Ex area Frette” e si inserisce in un più ampio intervento di riqualificazione e valorizzazione urbana che ha portato alla realizzazione del complesso residenziale Via Dante Alighieri n. 15, costituito da cinque edifici di nuova costruzione;
- l'area è composta dai fabbricati a stecca che costituiscono lo storico impianto tessile della Frette, azienda di origini francesi che aprì lo stabilimento di Concorezzo alla fine dell'800;
- l'area e gli edifici dell'Ex Frette storica sono stati per anni in completa dismissione e non hanno trovato utile collocamento sul mercato della locazione produttiva;
- la parte vecchia della manifattura costituisce un esempio di architettura industriale meritevole di recupero urbanistico, edilizio e funzionale;
- l'acquisto del suddetto compendio immobiliare si giustifica, pertanto, in considerazione dell'alto valore storico, architettonico, sociale, dei fabbricati da acquisire;
- l'Amministrazione comunale intende destinare gli immobili della Ex Frette Storica in parte a servizi direzionali e in parte a uso pubblico, prevedendo la realizzazione di una infrastruttura al servizio della memoria storica del territorio con lo scopo di raccogliere, conservare e valorizzare materiali e documenti riferiti all'industria tessile locale, promuovendo attività di carattere culturale e informativo;
- la suddetta destinazione sarà assicurata ricercando la collaborazione di un soggetto privato, con gara ad evidenza pubblica, al quale cedere in locazione le aree e i fabbricati acquistati, che si impegni a eseguire la riqualificazione dell'ambito interessato, anche a parziale scomputo dei canoni di locazione;

Visto, inoltre, che:

- con le deliberazioni della Giunta comunale n. 29 del 7 marzo 2019 e n. 19 del 12 febbraio 2020, su proposta del Responsabile del Settore Urbanistica e Ambiente, è stata richiesta la proroga, da ultimo fino al 14 marzo 2022, del termine per l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 10, c. 8, della “convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento su area denominata “Ambito P.I.I. 1 Frette” a rogito del dott. Jean Pier Fährat, notaio in Bergamo, sottoscritta il 14 marzo 2017;

- con la determinazione n. 683 del 29 dicembre 2020, il Responsabile del Settore Urbanistica e Ambiente affidava l’incarico di redigere una valutazione dell’intero compendio immobiliare sito in Via Dante Alighieri n. 15 all’arch. Pierina Montella di Milano;
- la professionista incaricata ha redatto la perizia di stima del 18 gennaio 2021, allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale, che prevede una valutazione del complesso immobiliare di Via Dante in € 642.000,00;
- la stessa professionista incaricata ha reso gli elementi di verifica delle condizioni di acquisto ex art. 10, comma 6, della citata convenzione urbanistica per la disciplina del programma integrato di intervento dell’ambito Ex Frette sottoscritta il 14 marzo 2017 (in atti d’ufficio);
- tra l’Amministrazione comunale e l’attuale proprietà degli immobili, Officine Mak Srl di Milano, è stata intrapresa una trattativa dalla quale è emersa la disponibilità del privato a cedere l’immobile a fronte della corresponsione di € 580.000,00, limitando in tal modo il corrispettivo, come comunicato con nota pervenuta in data 21 luglio 2021, prot. n. 16232/2021;

Considerato, per quanto attiene al trattamento fiscale dell’Iva derivante dall’acquisto della proprietà superficaria dell’immobile, quanto di seguito esposto:

- secondo le indicazioni fornite dall’attuale proprietà la vendita degli immobili in questione sconta l’Iva al 22% con il meccanismo dell’inversione contabile (regime di reverse charge) in quanto per la specifica operazione il Comune di Concorezzo è soggetto passivo Iva;
- infatti, condizione necessaria per l’applicazione del meccanismo del reverse charge per le cessioni di fabbricati è il fatto che il cessionario rivesta lo status di soggetto passivo Iva;
- lo speciale meccanismo di applicazione dell’imposta Iva non riguarda le cessioni nei confronti di coloro che sono “privati consumatori” ai fini dell’Iva;
- ai sensi dell’art. 17 co. 6 lett. a-bis) del DPR n 633/1972, il reverse charge riguarda le cessioni di fabbricati “per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l’opzione per l’imposizione”;
- secondo quanto previsto dall’art. 10 co. 1 n. 8-ter del DPR n 633/1972 sono imponibili su opzione del cedente le cessioni di fabbricati strumentali dalla generalità dei soggetti passivi Iva, diversi dalle imprese che hanno costruito il fabbricato o eseguito interventi di “ripristino” entro 5 anni dalla conclusione dei lavori, a condizione che, nell’atto di cessione, sia stata espressamente esercitata l’opzione per il regime di imponibilità IVA;
- riassumendo, l’imposta Iva è assolta con il meccanismo del reverse charge nella cessione di fabbricati se la cessione immobiliare è imponibile “su opzione” e l’opzione è espressamente esercitata, da parte del cedente, nell’atto di cessione;

Considerato, inoltre, che per quanto attiene all’applicazione del meccanismo del reverse charge e del diritto alla detrazione dell’Iva importa la qualificazione del cessionario – il Comune – quale soggetto Iva, e che a tale proposito sono formulate le seguenti valutazioni:

- la rilevanza Iva dell’operazione in questione – acquisto della proprietà di fabbricato strumentale e locazione dello stesso per un arco di tempo ultrannuale – è data dal fatto che tale attività economica consente al Comune di ritrarre in modo stabile una utilità sotto forma di percezione di un corrispettivo (il canone di locazione);
- nella giurisprudenza comunitaria si considera attività economica una operazione che comporti lo sfruttamento di un bene per ricavarne corrispettivi con un certo carattere di stabilità;
- l’attività economica viene considerata di per sé, indipendentemente dai suoi scopi o dai suoi risultati (Corte di giustizia europea, Sentenza 29 ottobre 2009, C-246/08);
- ciò che qualifica ai fini impositivi una operazione di carattere economico è la nozione di sfruttamento, intesa come operazione che miri a trarre da un bene introiti con carattere di stabilità (Sentenza 4 dicembre 1990, C-186/89);
- una attività economica è considerata economica quando presenta un carattere stabile ed è svolta a fronte di un corrispettivo percepito dall’autore della prestazione (Sentenza 13 dicembre 2007, C-408/06);
- riassumendo, se un Comune affida in locazione a terzi un immobile, prevedendo nella convenzione col terzo gestore un canone a suo favore avente carattere di stabilità, l’attività in questione è da considerarsi rilevante Iva con conseguente possibilità di recuperare l’imposta a credito sulle eventuali spese sostenute dal Comune e ciò a prescindere dall’entità del canone che sarà determinato secondo criteri oggettivi e ragionati, compatibili col valore dell’immobile che viene affidato in concessione (in tal senso, ad esempio, Corte di Cassazione – Sezione Tributaria Civile, Sentenza 1° ottobre 2014, n. 20713);

Dato atto che, nel bilancio di previsione 2021-2023, dopo la variazione n. 6 in assestamento generale, approvata dal Consiglio comunale con la deliberazione n. 69 del 26 luglio 2021:

- a) la spesa per l'acquisto in prelazione degli immobili dell'Ex Frette Storica è prevista con gli stanziamenti, al Titolo 2 della spesa, dei capitoli 05022.02.45895, 05022.02.45896 e 05022.02.45897 - ACQUISTO FABBRICATO AD USO STRUMENTALE DESTINATO AD ATTIVITA' AL SERVIZIO DEL TERRITORIO, per complessivi € 713.800,00, dei quali € 580.000,00 per l'acquisto degli immobili, € 127.600,00 per IVA al 22% in reverse charge, € 200,00 per imposta di registro, € 200,00 per imposta ipotecaria, € 5.800,00 per imposta catastale (1% del prezzo);
- b) il finanziamento dell'operazione di acquisto è assicurato con avanzo di amministrazione per € 586.200,00, dei quali € 246.223,87 di parte destinata agli investimenti e € 339.976,13 di parte disponibile;
- c) per la differenza di € 127.600,00, tra le entrate correnti (Titolo 3) è previsto uno stanziamento al cap. 30500.99.26575 - CREDITI DERIVANTI DALL'INVERSIONE CONTABILE IVA (REVERSE CHARGE) di importo pari all'Iva derivante dall'operazione di inversione contabile;
- d) la spesa per gli oneri notarili è prevista con lo stanziamento, al Titolo 1 della spesa, del capitolo 05021.03.23201 - COMPENSI E SPESE NOTARILI per complessivi € 6.500,00;

Dato atto che:

- per effetto dell'art. 57, comma 2, lett. f), del decreto legge n. 124 del 2019, a decorrere dall'anno 2020 gli enti locali non sono più soggetti alle limitazioni concernenti le operazioni di acquisto di immobili poste dall'art. 12, comma 1-ter, del decreto legge n. 98 del 2011, il quale, con la finalità di razionalizzare e contenere la relativa spesa pubblica, ne ammetteva eccezionalmente la possibilità soltanto se il responsabile del procedimento poteva attestare l'esistenza dei presupposti dell'indispensabilità e indilazionabilità, come definiti nel decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 108 e nella circolare del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato dello stesso dicastero n. 19 del 23 giugno 2014, e se l'Agenzia del demanio forniva attestazione della congruità del prezzo;
- deriva espressamente dall'art. 1, comma 439, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, come modificato dall'art. 3, comma 2-bis, del decreto legge n. 95 del 2012, la facoltà per i Comuni di concedere alle Amministrazioni dello Stato, per le finalità istituzionali di queste ultime, l'uso gratuito di immobili di loro proprietà;
- il decreto-legge 20 febbraio 2017, n. 14, convertito dalla legge 18 aprile 2017, n. 48 (Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città), ha esteso ai comuni diverse funzioni istituzionali di collaborazione per la promozioni della sicurezza integrata;
- allo stato attuale non risultano vigenti ulteriori disposizioni normative, dettate dal legislatore in funzione di coordinamento della finanza pubblica, atte a porre altri limiti o vincoli specifici in ordine alla possibilità di compiere operazioni di acquisto di beni immobili, per realizzare le proprie finalità istituzionali o concorrere con altre amministrazioni pubbliche al soddisfacimento di interessi pubblici meritevoli di tutela;

Ritenuto, pertanto, sulla base delle premesse sopra richiamate, che:

- il Comune di Concorezzo intende addivenire all'acquisto della proprietà del complesso immobiliare costituente l'Ex Frette Storica di Concorezzo di Via Dante Alighieri n. 15, da destinare, con la collaborazione di un soggetto privato, a servizi direzionali e a uso pubblico per la memoria e la documentazione dell'industria tessile locale, individuato dai seguenti immobili, che saranno registrato nel patrimonio disponibile del Comune:

Catasto fabbricati NCEU di Concorezzo

- Corpo A – fabbricato a destinazione commerciale – Fg. 17, mapp. 253, sub 707, P.T./S1, Cat. D/8, RC € 5.100,00;
- Corpo B – fabbricato a destinazione commerciale – Fg. 17, mapp. 251, sub 704, P.T., Cat. D/8, RC € 2.444,00;
- Corpo C – fabbricato a destinazione residenziale – Fg. 17, mapp. 252, sub 702, P.T-1°-S1, Cat. A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale 189 mq, RC € 735,95;

Catasto terreni NCT di Concorezzo;

- foglio 17, mappale 254, ente urbano, cl. 1, ha. 0.22.45;

– l'acquisto sarà effettuato in base alla prelazione disposta all'art. 10, comma 7, della convenzione urbanistica per la disciplina del programma integrato di intervento dell'ambito Ex Frette sottoscritta dal Comune di Concorezzo il 14 marzo 2017, a rogito del notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo, rep n. 191106, racc. n. 64765, registrato a Bergamo il 20 marzo 2017 al n. 10452 Serie 1T, trascritta a Milano il 20/03/2017 n. 31882/20775, alle seguenti condizioni:

- il prezzo di acquisto dell'intero complesso immobiliare è stato determinato in € 580.000,00, come comunicato con nota pervenuta in data 21 luglio 2021, prot. n. 16232/2021, dall'attuale proprietà, Officine Mak Srl di Milano (allegato C al presente provvedimento), inferiore alla perizia di stima del 18 gennaio 2021 (allegata sotto la lettera B), pari a € 647.000,00, redatta dall'arch. Pierina Montella di Milano, a tale scopo incaricata dal Responsabile del Settore Urbanistica e Ambiente con la determinazione n. 683 del 29 dicembre 2020;
- le clausole relative all'acquisto del complesso immobiliare sono quelle indicate nello schema di contratto, allegato sotto la lettera A alla presente deliberazione;
- nel predetto schema di contratto non è previsto che l'Amministrazione comunale corrisponda anticipi prima del definitivo acquisto degli immobili;
 - per il finanziamento della predetta operazione il Consiglio comunale, con la deliberazione n. 69 del 26 luglio 2021 recante, tra l'altro, la variazione n. 6 in assestamento generale al bilancio di previsione 2021-2023, ha previsto la spesa per l'acquisto degli immobili dell'Ex Frette Storica, al Titolo 2, per € 731.000,00, destinando l'avanzo di amministrazione accertato al 31 dicembre 2020 per € 603.400,00, dei quali € 246.223,87 di parte destinata agli investimenti e € 357.176,13 di parte disponibile, mentre la restante parte di € 127.600,00, con le entrate correnti (Titolo 3), pari all'Iva derivante dall'operazione di inversione contabile;

Dato atto che la materia oggetto del presente provvedimento rientra nelle competenze:

- del Settore Urbanistica e Ambiente per quanto attiene alla valutazione degli immobili da acquisire e alla gestione della convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento su area denominata "Ambito PII. 1 Frette";
- del Settore Finanze e Contabilità per la gestione amministrativa, contabile e fiscale dell'acquisto degli immobili dell'Ex Frette Storica di Concorezzo;

Visto l'art. 42, comma 2, lettere h) e l) del Tuel, in merito alle competenze del Consiglio comunale;

Visto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli, in ordine, rispettivamente, alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49 D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti:

presenti:	n.	16	
astenuiti:	n.	2	(Chiara Maria Colombini, Carmen Trussardi)
votanti:	n.	14	
favorevoli:	n.	10	
contrari:	n.	4	(Giorgio Adami, Claudio Bossi, Francesco Facciuto, Valeria Motta)

Pertanto, sulla base dell'esito della votazione e su conforme proclamazione del Presidente, il Consiglio comunale;

DELIBERA

1) Di procedere all'acquisto della proprietà del complesso immobiliare costituente l'Ex Frette Storica di Concorezzo di Via Dante Alighieri n. 15, da destinare, con la collaborazione di un soggetto privato, a servizi direzionali e a uso pubblico per la memoria e la documentazione dell'industria tessile locale, individuato dai seguenti immobili, che saranno registrato nel patrimonio disponibile del Comune:

Catasto fabbricati NCEU di Concorezzo

- Corpo A – fabbricato a destinazione commerciale – Fg. 17, mapp. 253, sub 707, P.T./S1, Cat. D/8, RC € 5.100,00;
- Corpo B – fabbricato a destinazione commerciale – Fg. 17, mapp. 251, sub 704, P.T., Cat. D/8, RC € 2.444,00;
- Corpo C – fabbricato a destinazione residenziale – Fg. 17, mapp. 252, sub 702, P.T-1°-S1, Cat. A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale 189 mq, RC € 735,95;

Catasto terreni NCT di Concorezzo;

- foglio 17, mappale 254, ente urbano, cl. 1, ha. 0.22.45;

2) Di stabilire che il predetto acquisto sarà effettuato in base alla prelazione disposta all'art. 10, comma 7, della convenzione urbanistica per la disciplina del programma integrato di intervento dell'ambito Ex Frette sottoscritta dal Comune di Concorezzo il 14 marzo 2017, a rogito del notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo, rep n. 191106, racc. n. 64765, registrato a Bergamo l il 20 marzo 2017 al n. 10452 Serie 1T, trascritta a Milano 2 il 20/03/2017 n. 31882/20775, alle seguenti condizioni:

- il prezzo di acquisto dell'intero complesso immobiliare è stato determinato in € 580.000,00, come comunicato con nota pervenuta in data 21 luglio 2021, prot. n. 16232/2021, dall'attuale proprietà, Officine Mak Srl di Milano (allegato C al presente provvedimento, per formarne parte integrante e sostanziale), inferiore alla perizia di stima del 18 gennaio 2021 (allegata sotto la lettera B al presente atto, per formarne parte integrante e sostanziale), pari a € 642.000,00, redatta dall'arch. Pierina Montella di Milano, a tale scopo incaricata dal Responsabile del Settore Urbanistica e Ambiente con la determinazione n. 683 del 29 dicembre 2020;
- le clausole relative all'acquisto del complesso immobiliare sono quelle indicate nello schema di contratto, allegato sotto la lettera A alla presente deliberazione, per formarne parte integrante e sostanziale;

3) Di dare atto che per il finanziamento della predetta operazione il Consiglio comunale, con la deliberazione n. 69 del 26 luglio 2021 recante, tra l'altro, la variazione n. 6 in assestamento generale al bilancio di previsione 2021-2023, ha previsto la spesa per l'acquisto degli immobili dell'Ex Frette Storica, al Titolo 2, per € 731.000,00, destinando l'avanzo di amministrazione accertato al 31 dicembre 2020 per € 603.400,00, dei quali € 246.223,87 di parte destinata agli investimenti e € 357.176,13 di parte disponibile, mentre la restante parte di € 127.600,00, con le entrate correnti (Titolo 3), pari all'Iva derivante dall'operazione di inversione contabile;

4) Di incaricare e autorizzare il Responsabile del Settore Finanze e Contabilità a porre in essere tutti gli atti conseguenti e inerenti alla presente deliberazione, compresa la stipula del contratto, in rappresentanza del Comune di Concorezzo, con facoltà di apportare eventuali integrazioni e modifiche di ordine formale, nonché di convenire ad eventuali clausole complementari ed integrative che potessero rendersi necessarie ed opportune in sede di stipula e di procedere, se del caso, alla migliore e più esatta definizione degli immobili di che trattasi, il tutto senza bisogno di ulteriore approvazione o ratifica.

5) Di dare atto che, nel bilancio di previsione 2021-2023, dopo la variazione assunta nella seduta odierna:

- a) la spesa per l'acquisto in prelazione degli immobili dell'Ex Frette Storica è prevista con gli stanziamenti, al Titolo 2 della spesa, dei capitoli 05022.02.45895, 05022.02.45896 e 05022.02.45897 - ACQUISTO FABBRICATO AD USO STRUMENTALE DESTINATO AD ATTIVITA' AL SERVIZIO DEL TERRITORIO, per complessivi € 713.800,00, dei quali € 580.000,00 per l'acquisto degli immobili, € 127.600,00 per IVA al 22% in reverse charge, € 200,00 per imposta di registro, € 200,00 per imposta ipotecaria, € 5.800,00 per imposta catastale (1% del prezzo);
- b) il finanziamento dell'operazione di acquisto è assicurato con avanzo di amministrazione per € 586.200,00, dei quali € 246.223,87 di parte destinata agli investimenti e € 339.976,13 di parte disponibile;
- c) per la differenza di € 127.600,00, tra le entrate correnti (Titolo 3) è previsto uno stanziamento al cap. 30500.99.26575 - CREDITI DERIVANTI DALL'INVERSIONE CONTABILE IVA (REVERSE CHARGE) di importo pari all'Iva derivante dall'operazione di inversione contabile;
- d) la spesa per gli oneri notarili è prevista con lo stanziamento, al Titolo 1 della spesa, del capitolo 05021.03.23201 - COMPENSI E SPESE NOTARILI per complessivi € 6.500,00;

6) Di stabilire, sulla base di quanto indicato in premessa, che il Comune di Concorezzo nel porre in essere le operazioni indicate di acquisto e di locazione del complesso immobiliare costituente l'Ex Frette Storica assume la veste di soggetto Iva con conseguente possibilità di recuperare l'imposta a credito sulle eventuali spese sostenute dal Comune.

Successivamente:

Vista l'urgenza di deliberare il presente provvedimento per consentire l'acquisto e la valorizzazione della proprietà del complesso immobiliare costituente l'Ex Frette Storica di Concorezzo;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, c. 4, del D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti:

presenti:	n.	16	
astenuti:	n.	2	(Chiara Maria Colombini, Carmen Trussardi)
votanti:	n.	14	
favorevoli:	n.	10	
contrari:	n.	4	(Giorgio Adami, Claudio Bossi, Francesco Facciuto, Valeria Motta)

Pertanto, sulla base dell'esito della votazione e su conforme proclamazione del Presidente, il Consiglio comunale;

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, c. 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Riccardo Borgonovo

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Sabina Maria Ricapito

Repertorio numero _____

Raccolta numero _____

COMPRAVENDITA _____

REPUBBLICA ITALIANA _____

L'anno duemilaventuno, il giorno.....del mese di..... _____

.... 2021 _____

In Bergamo, nel mio studio in Piazzale della Repubblica n.1. _____

Innanzi a me dottor ANGELO BIGONI Notaio in Bergamo, iscritto presso il Collegio Notarile di Bergamo sono presenti i signori _____

- **Consonni Daniele** nato a San Giovanni Bianco (BG) l'11 marzo 1984, codice fiscale CNS DNL 84C11 H910T, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e come tale in rappresentanza della Società: _____

"OFFICINE MAK - S.R.L." _____

con unico socio _____

con sede in Milano, VIA Camperio n. 14, capitale sociale di Euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zero zero) interamente versato, numero codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 00744200155, R.E.A. n. MI-484779, indirizzo PEC: officinemak@pec.edslegal.it, munito degli idonei poteri in forza del vigente Statuto Sociale; _____

_____ domiciliato per la carica presso la Casa Municipale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore _____

del: _____

_____ **"COMUNE DI CONCOREZZO"** _____

con sede in Concorezzo Piazza della Pace n.2, codice fiscale 03032720157, tale nominato in forza di Decreto di Nomina rilasciato dal Sindaco del Comune di Concorezzo in data _____

che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** e munito degli idonei poteri in attuazione dello Statuto Comunale e del Decreto Legislativo in data 18 agosto 2000 n.267 (Testo Unico degli Enti Locali), nonché espressamente autorizzato in forza della delibera consiliare in data _____

che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera **"B"** _____

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, con il quale convengono e stipulano quanto segue. _____

_____ **- Consenso e oggetto -** _____

La società **"OFFICINE MAK S.R.L."**, come sopra rappresentata, vende al **"COMUNE DI CONCOREZZO"**, che come sopra rappresentato, accetta ed acquista _____

_____ In Comune Amministrativo e Censuario di **Concorezzo (MB)** _____

in **Via Dante Alighieri Dante n. 15**, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari poste all'interno del complesso immobiliare denominato "Frette Storica" sorto su area in parte coperta e di pertinenza censita nel Catasto dei Terreni del Comune di Concorezzo (MB) al Foglio 17 con i mappale 251, 252 e 254 Enti Urbani, composto da: _____

a) palazzina ad uso abitazione sviluppatasi su tre livelli, composto da

ingresso, cucina, disimpegno, due w.c., camera e guardiola al piano terra, soggiorno, disimpegno, due camere, w.c e lavanderia al piano primo, oltre ad un locale accessorio al piano cantina, il tutto censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Concorezzo (MB) al Foglio **17** con il_____

- mappale **252** sub. **702**, Via Dante Alighieri n. 15, P. T-1-S1, categoria A/3, Cl. 3, vani 9,5 Superficie Catastale Totale mq. 189 Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq. 189, Rendita Catastale Euro 735,95;_____

b) fabbricato composto da ingresso, due sale riunioni, uno spogliatoio, disimpegni, un ufficio e servizi, con annesso archivio al piano interrato, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Concorezzo (MB) al Foglio **17** con il_____

- mappale **253** sub. **707**, Via Dante Alighieri n. 15, P. T-S1, categoria D/8, Rendita Catastale Euro 5.100,00;_____

Confini: per tre lati subalterno 703 e altrui proprietà:_____

c) fabbricato composto da mensa, cucina, lavanderia, dispensa e servizi, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Concorezzo (MB) al Foglio **17** con il_____

- mappale **251** sub. **704**, Via Dante Alighieri n. 15, P. T, categoria D/8, Rendita Catastale Euro 2.444,00;_____

precisandosi che l'area comune risulta nel Catasto dei Terreni del Comune di Concorezzo (MB) al Foglio 17 con il_____

- mappale **251** sub. **703**, Via Dante Alighieri n. 15, P. T, b.c.c.c._____

Confini in un sol corpo: mappale 242, la Via Dante e mappale 253._____

L'attuale identificazione catastale delle unità immobiliari sopra descritte deriva dai seguenti atti di aggiornamento:_____

- quanto all'unità immobiliare mappale 252/702, in forza della Denuncia di Variazione n.12201 presentata all'Agenzia del Territorio di Milano in data 19 marzo 2001, protocollo n.291021, per diversa distribuzione degli spazi interni;_____

- quanto alle unità immobiliari mappali 253/707 e 251/704, in forza della Denuncia di Variazione n.5550, presentata all'Agenzia del Territorio di Milano in data 24 gennaio 2014 protocollo n. MI0032894 per variazione di toponomastica, cambio d'uso - frz trasf. diritti._____

_____ * * * * *

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52:_____

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate dalle planimetrie catastali che in copia non autentica, previa visione ed approvazione, si allegano al presente atto sotto le lettere "C" (mappale 253/702), "D" (mappale 253/707) e "E" (mappale 251/704);_____

- la parte venditrice, quale parte disponente, come sopra rappresentata, dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;_____

- si precisa che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari._____

_____ - **Prezzo e rinuncia all'ipoteca legale** - _____

La vendita è fatta ed accettata per il prezzo di Euro

Il prezzo è convenuto tenuto conto dello stato di fatto, di diritto, urbanistico ed amministrativo di quanto oggetto di vendita._____

I comparenti, da me ammoniti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, consapevoli delle sanzioni penali previste per il caso di false o incomplete dichiarazioni, ai sensi del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito con Legge 4 agosto 2006 n.248 e modificato con la Legge 27 dicembre 2006 n.296, dichiarano che il pagamento del corrispettivo pattuito, è intervenuto con le seguenti modalità:_____

La parte venditrice, come sopra rappresentata, rilascia a parte acquirente finale quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale e con promessa di nulla avere più a pretendere in ordine alla vendita sopra stipulata._____

Le parti danno atto di essere state edotte da me Notaio sulle sanzioni previste in caso di occultamento, anche parziale, del corrispettivo pattuito.---

Le parti dichiarano di essere state edotte circa la disciplina di cui all'art. 1 comma 63 lett. c) della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificato dall'art. 1 commi 142 e 143 Legge 4 agosto 2017 n. 124, c.d. "deposito prezzo" e concordemente convengono di non volersene avvalere._____

----- **- Mediazione -** -----

Ciascuna della parti da me ammonita ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevole delle sanzioni penali previste per il caso di false o incomplete dichiarazioni, dichiara che per la presente cessione immobiliare non si è avvalsa di un mediatore._____

- Patti del trasferimento -

a) Le unità immobiliari oggetto del presente atto vengono vendute a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, consistenza e manutenzione in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, con ogni inerente uso, diritto, ragione e azione, e con gli oneri e le servitù attive e passive apparenti.

b) La parte acquirente è immessa in proprietà e possesso a far tempo dalla data di oggi.

c) La parte venditrice assume nei confronti della parte acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando che le unità immobiliari vendute sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà e libere da diritti reali parziari a terzi spettanti, da servitù non apparenti e da diritti di prelazione, nonché da vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

- convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Concorezzo e la società Concorezzo Costruzioni S.r.l. in liquidazione con atto del notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo in data 14 marzo 2017 n. 191106/64765 di rep., trascritto a Bergamo il 20 marzo 2017 ai numeri 3 1882/20775;—

- atto di vincolo di destinazione ex articolo 2645-ter C.C., stipulato con atto in data 11 maggio 2021 n.50660/23346 di rep. Notaio Angelo Busani, trascritto a Milano 2 in data 24 maggio 2021, **annotato di cancellazione in forza di ...**

d) La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che l'area in oggetto è esente da vizi, sia apparenti sia occulti, anche in sottosuolo, e che non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti,

interramento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli. _____

_____ **- Dichiarazioni urbanistiche -** _____

La società "OFFICINE MAK S.R.L." a mezzo dell'intervenuto legale rappresentante ai sensi dell'articolo 40 comma 2 della legge 28 febbraio 1985 n.47, da me ammonito ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 attesta che le opere relative all'unità immobiliare oggetto del presente atto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti edilizi ad eccezione dell'autorizzazione in variante per opere esterne ed interne di cui alla Pratica n.46/81 rilasciata dal Comune di Concorrezzo in data 16 marzo 1984. _____

La parte venditrice garantisce la regolarità edilizia ed urbanistica delle unità immobiliari urbane con il presente atto cedute. _____

La parte venditrice dichiara che l'area di pertinenza ha una superficie inferiore a metri quadrati 5.000 (cinquemila). La parte venditrice, ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, esibisce certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Concorezzo in data _____ che al presente atto si allega sotto la lettera " " e dichiara che relativamente al terreno oggetto del presente atto dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. Dichiara la parte venditrice che il terreno oggetto del presente atto non è stato percorso da incendi. _____

_____ **- Certificazione energetica -** _____

In conformità all'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici comprensiva dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo alle suddette unità immobiliari redatti dal in data codici identificativi e aventi validità sino al che si allegano, in copia conforme, al presente atto sotto le lettere " " e " ".—

La Parte venditrice dichiara che ciascun Attestato di Prestazione Energetica è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva di ciascuna unità immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati.

- Impianti -

In ordine alla conformità alle norme di sicurezza di tutti gli impianti installati nelle unità immobiliari in oggetto, anche ai sensi del D.M. n.37/2008, parte acquirente dichiara di accettare il loro stato attuale.——

- Spese e dichiarazioni fiscali -

Le spese e le imposte del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.——

- Provenienza -

Le unità immobiliare in oggetto sono pervenute alla parte venditrice in forza di atto di compravendita in data 29 marzo 2019 n. 2550/2273 di rep. Notaio Maria Castaldo, regolarmente e trascritto a Milano 2 in data 3 aprile 2021 ai

n.ri 41895/27636.

- Trattamento dati personali -

Le parti consentono il trattamento dei propri dati personali che potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici, solo per i fini connessi alla redazione del presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali conseguenti.

Le parti ai sensi del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 s.m.i. dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.P.R. 445/2000:

a) che lo scopo e la natura dell'operazione qui perfezionata sono esattamente quelli risultanti dal presente atto;

b) che titolari effettivi "persone fisiche" dei rapporti giuridici in oggetto e dell'operazione perfezionata con il presente atto sono le parti stesse, i cui dati di identificazione sono quelli indicati nella comparizione.

I componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato da me

Notaio su

pagine di

fogli è stato letto da me Notaio ai signori qui intervenuti che da me interpellati lo approvano e lo sottoscrivono alle ore

**PERIZIA ESTIMATIVA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO NEL COMUNE DI
CONCOREZZO (MB) VIA DANTE ALIGHIERI N. 15**

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Pierina Montella, con studio in Milano via Cenisio 37, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 17370 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 11965, è stata incaricata dal Settore Urbanistica e Ambiente del Comune di Concorezzo in data 16.12.2020 di redigere una perizia di stima del più probabile valore dei beni immobili di proprietà della società OFFICINE MAK S.R.L. con sede in Milano. In particolare, i beni in esame sorgono su un'area cortilizia comune ai tre corpi di fabbrica come di seguito identificati:

- A. FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE, sito in Via Dante Alighieri n. 15;
- B. FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE, sito in Via Dante Alighieri, n. 15;
- C. FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, sito in Via Dante Alighieri n. 15.

2. PRECISAZIONI

Premesso che la presente relazione peritale ha per oggetto la valutazione dei beni immobili di proprietà della società OFFICINE MAK S.R.L. come sopra indicato, si precisa quanto di seguito.

Ordine Architetti di Milano n. 17370
CTU Tribunale di Milano n. 11965
Via Cenisio 37 20154 Milano
T. +39 02.33607989 M.+39 339.3007074
e-mail: montella@thearchitects.it
pec: montella.17370@oamilano.it
www.studioarchilex.it

1. In data 18 dicembre 2020 a seguito della ricezione dell'incarico professionale è stato eseguito il sopralluogo del complesso immobiliare sito in Concorezzo, Via Dante Alighieri n. 15;

2. I beni in esame, sono stati oggetto di verifica della conformità catastale ai sensi della normativa vigente (D.Lgs 122/2010), mediante rilievo fotografico e misurazioni metriche a campione, eseguita sulla base della sola documentazione catastale ricevuta. Si specifica che la scrivente non ha effettuato l'accesso agli atti comunali, in quanto la documentazione edilizio-autorizzativa è stata in seguito fornita dall'Ufficio Tecnico preposto;

3. Non è stato possibile verificare la qualità del sottosuolo del complesso ex industriale anche in merito a eventuali rischi ambientali;

4. Non si è a conoscenza della eventuale presenza di amianto nel complesso immobiliare di via Dante 15 né è nota la presenza di serbatoi interrati;

5. La presente valutazione presuppone che tutti gli eventuali oneri urbanistici siano stati corrisposti;

6. La scrivente non ha eseguito una verifica delle formalità pregiudizievoli e dei gravami riguardanti i beni in esame, in quanto non oggetto di incarico;

7. La presente relazione di stima non riguarda i beni mobili eventualmente presenti nei fabbricati, quali impianti e attrezzature di varia natura, in quanto non richiesto dall'incarico conferito.

Tanto premesso, la scrivente ha redatto il presente elaborato peritale a seguito di attente indagini di mercato, sottese al processo estimativo che è stato definito per comparazione tra immobili aventi, per quanto possibile, simili requisiti, caratteristiche, tipologia, ubicazione e consistenza dei beni oggetto di valutazione.

I valori finali scaturiti devono essere considerati come quelli più probabili nell'ipotesi di cessione dei cespiti a seguito di un appropriato periodo di commercializzazione, laddove, nella relazione che segue, sono contenute le risultanze delle indagini espletate.

3. POSIZIONE CATASTALE

Gli immobili in esame situati nel Comune di Concorezzo in via Dante Alighieri n. 15, risultano identificati presso il Catasto Urbano dell'Ufficio Provinciale di Milano Territorio, come di seguito indicato:

Catasto Fabbricati

CORPO A - foglio 17, mappale 253, subalterno 707, P.T./S1, Cat. D/8, RC € 5.100,00;

CORPO B - foglio 17, mappale 251, subalterno 704, P.T., Cat. D/8, RC € 2.444,00;

CORPO C - foglio 17, mappale 252, subalterno 702, P.T-1°-S1, Cat. A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale 189 mq, RC € 735,95;

Catasto Terreni

- foglio 17, mappale 254, ente urbano, cl. 1, ha. 0.22.45.

3.1. Verifica della conformità catastale ai sensi della L.122/2010

Corpo A - In sede di sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio. In particolare, è stata rilevata una diversa distribuzione interna dei locali per la presenza di tavolato divisorio nella sala riunioni al piano terra; inoltre sono state accertate differenti altezze interne dei locali. Per le ragioni sopra esposte non è possibile confermare la conformità catastale in quanto dovrà essere predisposto un aggiornamento catastale con presentazione di Docfa per migliore identificazione grafica del bene.

Corpo B: In sede di sopralluogo non sono state rilevate differenze significative tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Tuttavia, è stata rilevata una differente altezza del locale destinato a mensa che comporterà l'aggiornamento catastale per migliore identificazione grafica. Per tale ragione non è possibile attestare la conformità catastale del bene in oggetto.

Corpo C: In sede di sopralluogo non sono state rilevate divergenze tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale. Tuttavia, è stata rilevata una differente altezza dei locali che comporterà l'aggiornamento catastale. Per la motivazione esposta non è possibile confermare la conformità catastale del corpo di fabbrica.

4. POSIZIONE URBANISTICA – EDILIZIA

Il complesso immobiliare in esame è composto da tre fabbricati edificati su area comune del comparto ubicato in Via Dante n. 15, identificati secondo il P.G.T. vigente

del Comune di Concorezzo, come "Programma Integrato di Intervento area ex Frette" denominato "Ambito P.I.I. 1 Frette" e relativo agli immobili rientranti nell'ambito ex industriale un tempo interessato dallo stabilimento dell'industria tessile Frette.

In data 14 marzo 2017 è stata sottoscritta tra il Comune di Concorezzo e la Concorezzo S.r.l. in liquidazione, la Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento (Rep. N. 191106, Racc. N. 64765) – Area di trasformazione P.I.I. 1. Il progetto di P.I.I. ha per oggetto la riqualificazione ambientale e valorizzazione urbanistica e territoriale del comparto di intervento al fine di perseguire l'obiettivo di costituire una continuità urbana tra il centro storico e il quartiere Milanino, dotare l'area di una serie di servizi pubblici e privati, valorizzare la posizione strategica dell'area con l'inserimento di funzioni a carattere urbano e extra-urbano, ridurre la volumetria edificata e conseguire il recupero funzionale e architettonico degli edifici di archeologia industriale della "ex Frette" per l'insediamento di attività per servizi di interesse pubblico.

4.1. Verifica della conformità edilizia ai sensi del DPR 380/2001

La documentazione edilizia in possesso della scrivente, come ricevuta dall'Ufficio tecnico preposto, è costituita da una variante per opere esterne e interne, Pratica n. 46/81, autorizzata in data 16.03.1984. Tuttavia, la stessa riguarda il progetto di ampliamento di edificio industriale a uso tessitura per modifiche distributive interne zona spogliatoi e servizi e non ha a oggetto gli immobili in esame. In sede di sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione interna nel blocco uffici per la

presenza di tavolato divisorio nella sala riunioni non supportata da pratica edilizia in quanto non fornita dal Comune

5. INTESTAZIONI E PASSAGGI DI PROPRIETA'

In merito ai passaggi di proprietà dei beni in esame si precisa che la scrivente non è in possesso degli atti di acquisto ma le seguenti informazioni sono state desunte dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate a cui si rimanda per maggiori dettagli.

In particolare, per i fabbricati di cui al mapp. 253 Sub. 707, mapp. 251 Sub. 704 e mapp. 252 Sub. 702, si rilevano le seguenti intestazioni e passaggi di proprietà:

- OFFICINE MAK S.R.L. con sede in MILANO, ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/04/2019 Repertorio n.: 2550 Rogante: CASTALDO MARIA Sede: PONTE SAN PIETRO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27636.1/2019);
- ALFA TECNO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in URGNANO, MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 29/01/2019 protocollo n. MI0039076 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/02/2019 Repertorio n.: 2330 Rogante: CASTALDO MARIA Registrazione: Sede: TMF Volume: 1T n: 4623 del 05/02/2019 ATTO DI FUSIONE (n. 49.1/2019);
- CONCOREZZO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in CONCOREZZO, ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/03/2018 Repertorio n.: 193285 Rogante: FARHAT JEAN- PIERRE Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (n. 25146.1/2018);

Ordine Architetti di Milano n. 17370
CTU Tribunale di Milano n. 11965
Via Cenisio 37 20154 Milano
T. +39 02.33607989 M.+39 339.3007074
e-mail: montella@thearchitects.it
pec: montella.17370@oamilano.it
www.studioarchilex.it

- CONCOREZZO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in CONCOREZZO, VARIAZIONE del 24/01/2014 protocollo n. MI0032894 in atti dal 24/01/2014 Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- CAMBIO D'USO - FRZ TRASF. DIRITTI (n. 5550.1/2014);
- CONCOREZZO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in CONCOREZZO, ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/03/2011 Repertorio n.: 58061 Rogante: CALAFIORI GIUSEPPE Sede: MILANO Registrazione: Sede: SCISSIONE PARZIALE CON COSTITUZIONE DI NUOVA SOCIETA` Rettifica la trasc. n.3930/2008 (n. 15382.1/2011);
- WALDE AMBIENTE S.P.A. con sede in MILANO, RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 13/12/2007 Trascrizione in atti dal 08/03/2011 Repertorio n.: 58061 Rogante: CALAFIORI GIUSEPPE Sede: MILANO Registrazione: Sede: (n. 15382/2011);
- CONCOREZZO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in INZAGO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/01/2008 Repertorio n.: 58061 Rogante: CALAFIORI GIUSEPPE Sede: MILANO Registrazione: Sede: SCISSIONE PARZIALE CON COSTITUZIONE DI NUOVA SOCIETA` Rettificata dalla trasc. n.15382/2011 (n. 3930.1/2008);
- WALDE AMBIENTE S.P.A. con sede in MILANO, VOLTURA D'UFFICIO del 20/09/2006 protocollo n. MI0995312 Voltura in atti dal 09/12/2010 Repertorio n.: 179867 Rogante: SEVERINI LUCIANI Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA TR. 81197/2006 (n. 89649.1/2010);
- WALDE AMBIENTE S.P.A. con sede in MILANO, ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/09/2006 protocollo n. MI1107000 Voltura in atti dal 18/12/2007 Repertorio n.: 179867

Rogante: NOTAIO SEVERINI Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO Volume: 1 n.: 12815 del 11/10/2006 COMPRAVENDITA (n. 91029.1/2007);

- SERVIZI INDUSTRIALI S.P.A. con sede in MILANO, ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/09/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/10/2006 Repertorio n.: 179865 Rogante: SEVERINI LUCIANO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 81196.1/2006);

- RISANAMENTO SPA con sede in MILANO, ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/01/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/02/2004 Repertorio n.: 91833 Rogante: PRINETTI LUIGI Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8482.1/2004);

- HAIDA S.R.L. con sede in MILANO, ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/12/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/12/2003 Repertorio n.: 91682 Rogante: PRINETTI LUIGI Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 109556.1/2003);

- FRETTE S.P.A. CON SEDE IN MILANO, VARIAZIONE del 21/12/1999 in atti dal 21/12/1999 Registrazione: DIVISIONE E DIVERSA DISTR. SPAZI IN (n. 328904.1/1999);

- FRETTE S.P.A. CON SEDE IN MILANO VARIAZIONE del 11/01/1997 in atti dal 11/01/1997 Registrazione: AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 360057.1/1997).

6. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

6.1. Inquadramento territoriale

Il complesso in esame è ubicato a Concorezzo (MB) in via Dante Alighieri n. 15, comune situato a Nord-est della città di Monza, dalla quale dista circa 6 km e circa 20 Km dalla città di Milano.

Il territorio comunale costeggia le principali arterie di traffico e confina con i comuni di Agrate Brianza (MB), Arcore (MB), Monza (MB), Villasanta (MB) e Vimercate (MB). Dal punto di vista morfologico, il comune appartiene al vasto territorio noto in epoca moderna come Vimercatese, corrispondente in gran parte alla Bassa Brianza orientale ex milanese, ora parte della Provincia di Monza e Brianza attraversato dal torrente Molgora e dal Lambro e avente territorio pressoché pianeggiante. In particolare, il lotto in esame è ubicato in una zona a carattere residenziale e in posizione strategica dal punto di vista dell'accessibilità in quanto posizionato nelle immediate vicinanze della Strada Provinciale SP3 che lo collega alla Tangenziale Est di Milano. La zona risulta servita da attività commerciali, servizi e mezzi pubblici di superficie.

6.2. Caratteristiche generali dei fabbricati

Il complesso immobiliare è situato all'interno del lotto edificato denominato "Ex area Frette" e si inserisce in un più ampio intervento di riqualificazione e valorizzazione urbana che ha portato alla realizzazione del complesso residenziale Via Dante 15 costituito da 5 edifici di nuova costruzione. L'area è composta dai fabbricati a stecca

che costituiscono lo storico impianto tessile della Frette, azienda di origini francesi che aprì lo stabilimento di Concorezzo alla fine dell'800.

I tre edifici appartenenti al complesso immobiliare presentano destinazione pubblica ed hanno le caratteristiche tipiche del linguaggio architettonico risalente all'epoca di costruzione di fine secolo XIX. I corpi presentano un impianto planimetrico regolare di tipo rettangolare e risultano disposti lungo i tre lati della corte comune di forma triangolare, avente accesso principale dalla via Dante 15.

La struttura portante dei fabbricati è costituita da muratura di mattoni con intonaco esterno di finitura colore giallo ocra, solai presumibilmente di tipo ligneo e manto di copertura in tegole marsigliesi.

La stecca frontale presenta il prospetto principale composto da un unico piano fuori terra con facciate a capanna costituite da 13 timpani triangolari che definiscono la composizione architettonica d'insieme del fabbricato.

L'edificio, attualmente occupato in parte dall'ufficio vendite del nuovo complesso residenziale, ha una destinazione catastale D/8, ossia fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività commerciale, e risulta composto al piano terra dai seguenti locali: ingresso, ufficio, servizi igienici e spogliatoio, sala riunioni, gruppo servizi igienici, ulteriore sala riunioni costituita da due ambienti separati, seconda zona ingresso, locale contatori e centrale termica. I serramenti esterni e il portone di ingresso sono in profilati metallici di alluminio di colore grigio antracite e vetro e le porte interne sono in legno tamburato laccate di colore bianco. La porzione di fabbricato oggetto di recenti lavori di recupero presenta pavimentazione in lastre ceramiche con pareti verticali

intonacate a civile e tinteggiate in colori correnti chiari e ribassamenti con controsoffitti in cartongesso. I pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle di dimensioni standard, completi di sanitari in ceramica e box doccia. La restante porzione di fabbricato accessibile dall'ulteriore ingresso presente sulla corte interna è caratterizzata da una pavimentazione in cotto e soffitto in doghe di tipo originario.

Il piano interrato, collegato al sovrastante piano terra mediante scala interna, risulta un unico ampio locale open-space destinato ad archivio, costituito da pavimento in battuto di cemento e soffitto con travi a vista in c.a., avente altezza pari a 3,80mt.

La corte esterna non risulta pavimentata, presenta zone sistemate ad aiuole verdi con alberature e recinzione perimetrale caratterizzata dalla muratura originaria con cancello di ingresso in elementi metallici verticali.

Il secondo fabbricato, posto sul lato corto del lotto triangolare di pertinenza, è un edificio avente struttura portante in muratura con intonaco esterno tinteggiato in analogo colore giallo ocra e copertura lignea a capanna con manto in tegole marsigliesi. Le facciate sono definite da caratteristiche aperture ad arco acuto bordate da mattoncini a vista e a sesto ribassato sul fronte principale, con gronde decorate da motivi architettonici. La destinazione catastale del fabbricato è D/8 con locali destinati a mensa, cucina, lavanderia, bagno e disimpegni. Esternamente un altro piccolo corpo accessorio accoglie il blocco dei servizi igienici a servizio dell'edificio.

In merito alle finiture adottate, pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di tipo originario, i soffitti sono in pannelli di cartongesso con corpi illuminanti integrati.

L'ultimo corpo di fabbrica, situato lateralmente all'ingresso sulla via Dante, è un edificio cielo-terra a destinazione residenziale composto da due piani fuori terra, oltre il piano cantinato. La struttura portante è in muratura di mattoni con copertura in legno, tetto in tegole marsigliesi, finestre ad arco ribassato oscurate mediante persiane in legno a battente verniciate di colore grigio e facciate con intonaco di colore giallo ocre, simile ai restanti fabbricati. Il piano terra, accessibile mediante portoncino in legno verniciato nel medesimo colore grigio, risulta composto dai seguenti locali: cucina, guardiola, camera, due servizi igienici oltre ai disimpegni.

Mediante scala interna di collegamento si raggiunge il piano primo che ospita il locale soggiorno, due camere, bagno, lavanderia e disimpegni, aventi tutti altezza interna pari a 3,25mt come i locali al piano sottostante. Infine, il piano interrato è occupato dal locale cantina avente altezza pari a 3,00mt. Tutte le finiture interne sono di tipo originario, quali pavimenti e rivestimenti in piastrelle dei bagni, zoccolini, porte interne in legno e rivestimento scala.

In generale, salvo la porzione di fabbricato recuperata e destinata all'attuale ufficio vendite, si riscontrano condizioni di manutenzione e di conservazione insufficienti, in considerazione della tipologia dei fabbricati, degli impianti obsoleti e dell'epoca di costruzione dell'intero complesso.

7. CONSISTENZA EDILIZIA

Per la determinazione delle consistenze edilizie dei beni in esame, le superfici lorde commerciali sono state ricavate dalle ultime schede catastali, opportunamente verificate con le rilevazioni metriche a campione eseguite in sede di sopralluogo.

La consistenza è stata calcolata ai sensi del D.P.R. n. 138/98, ovvero comprendendo il filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, ed in mezzeria dei muri di confine con le unità immobiliari adiacenti, in linea con gli Standard Valutativi Internazionali (IVS). La norma specifica che la superficie complessiva dell'unità immobiliare è data dalla somma della superficie dell'unità principale a cui si aggiunge la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50% qualora comunicanti con i vani principali, del 25% qualora non comunicanti.

Gli Standard Valutativi Internazionali (IVS) sono stati recepiti e armonizzati nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari" di Tecnoborsa che è alla base delle "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" (Abi) e del "Manuale Operativo Stime Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio. In particolare, nel Codice delle Valutazioni Immobiliari sono indicati i criteri univoci sostitutivi di misurazione, condivisi a livello nazionale, a cui appartiene il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) maggiormente utilizzato per misurazioni aventi finalità commerciali. Mediante l'adozione di detto sistema, la superficie commerciale viene determinata: a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino a uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino a uno spessore di cm. 25; b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio 35%; - balconi 30%; - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile

dall'interno dell'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%; - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale 35%; - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale 80%; veranda non abitabile 60%; - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile con altezza minima superiore a 1,80, 80%; - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile, con altezza minima superiore a 1,50, 70%. Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale potranno essere usati i seguenti criteri: - locali seminterrati abitabili 60%; - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%. La superficie coperta dei fabbricati è pari a complessivi Mq 832,00. Di seguito sono indicate le superfici dei singoli corpi con il dettaglio dei coefficienti di ponderazione utilizzati.

CORPO A – fabbricato a destinazione commerciale D/8

Destinazione	Piano	Riferimenti catastali	H utile (mt)	Superficie (mq)	Coeff%	Superficie ponderata (mq)
Commerciale	P. Terra	Fg. 17, mapp. 253, sub 707	3,65	474,00	1,00	474,00
	P. Interrato	Fg. 17, mapp. 253, sub 707	3,80	248	0,50	124,00
Totale parziale						Mq 598,00

CORPO B – fabbricato a destinazione commerciale D/8

Destinazione	Piano	Riferimenti catastali	H utile (mt)	Superficie (mq)	Coeff%	Superficie ponderata (mq)
Commerciale	P. Terra	Fg. 17, mapp. 251, sub 704	3,55	264,00	1,00	264,00
Totale parziale						Mq 264,00

CORPO C – fabbricato a destinazione residenziale

Destinazione	Piano	Riferimenti catastali	H utile (mt)	Superficie (mq)	Coeff%	Superficie ponderata (mq)
	P. Terra	Fg. 17, mapp. 252,	3,25	94,00	1,00	94,00

Residenziale		sub 702				
	P. Primo	Fg. 17, mapp. 252, sub 702	3,25	86,00 (escluso scala)	1,00	86,00
	P. Interrato	Fg. 17, mapp. 252, sub 702	3,00	37,00 (escluso scala)	0,50	18,50
Locale retro				9,50	0,30	2,85
Totale parziale						Mq 201,35

Totale consistenza ragguagliata

Mq 1.063,35

8. PROCESSO DI VALUTAZIONE

8.1. Precisazioni estimative

L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dei beni immobili in esame, ossia quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

In generale, secondo le definizioni correnti, i principi dell'Estimo così si sostanziano:

- il valore dipende dallo scopo della stima;

- la previsione è il carattere immanente della stima;
- il prezzo è il fondamento del giudizio di stima;
- il metodo dell'estimo è unico e basato prevalentemente sulla comparazione;
- il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido e pertanto deve formularsi sulla base della teoria dell'ordinarietà; se i valori rilevati si distribuiscono secondo una distribuzione normale, allora il campione sarà rappresentativo del mercato di cui il bene è parte; se la distribuzione ha un andamento che approssima una distribuzione normale, il più probabile valore di stima è uguale alla media dei valori rilevati. Pertanto, da quanto sopra esposto, si evince che:
- il valore di mercato è funzione della domanda e dell'offerta;
- il criterio di stima consiste nell'analisi della domanda e dell'offerta.

8.2. Criteri e procedimenti estimativi

In dottrina estimativa, esistono due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale), il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. La metodologia estimativa cosiddetta "diretta" o "sintetica" di natura comparativa, consente di valutare un bene paragonandolo ad altri simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (tipologia architettonica, costruzione, ubicazione, destinazione d'uso, stato di conservazione, etc.) che siano correntemente offerti nello stesso segmento di mercato o piazza concorrenziali. Tale metodologia estimativa basata sulla comparazione diretta è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

Ordine Architetti di Milano n. 17370
CTU Tribunale di Milano n. 11965
Via Cenisio 37 20154 Milano
T. +39 02.33607989 M.+39 339.3007074
e-mail: montella@thearchitects.it
pec: montella.17370@oamilano.it
www.studioarchilex.it

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare;
- La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- La conoscenza di prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici di natura reddituale, si applica a quei beni capaci di generare un reddito e il cui reddito è direttamente proporzionale al valore del bene. L'"Income Capitalization Approach" comprende i metodi, le tecniche e le procedure che si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, etc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare, l'utilizzo della metodologia indiretta, si applica mediante:

- *Un approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- *Un approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente di ricercare il valore di capitalizzazione ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

8.3. Scopo della stima

Come chiarito in premessa, scopo della presente relazione di stima è di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili appartenenti al comparto

storico denominato "aera ex Frette" al fine di un'eventuale acquisizione da parte della pubblica amministrazione.

Dato il numero ridotto di dati di riferimento disponibili e atteso lo scopo della stima, il valore di mercato verrà determinato con procedura di tipo indiretto attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato, il quale non presenta alcun collegamento con il costo storico del bene da stimare dato che sia la tecnologia di produzione edilizia sia la qualità del prodotto risultano essere differenti.

8.4. Metodologia estimativa adottata

Il metodo di stima adottato per la valutazione dei beni è il cosiddetto **Costo di riproduzione deprezzato**, ovvero un procedimento di stima di tipo indiretto riconducibile ai metodi aventi come fondamento l'approccio del costo.

Nello specifico, il criterio consente di determinare il valore di un bene, in quanto riproducibile, come somma dei prezzi dei diversi fattori impiegati nel processo di produzione, in base al principio secondo cui *"nessun investitore è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile e ai costi necessari per realizzare un immobile con utilità funzionali simili"*.

Generalmente utilizzato per la stima di immobili vetusti o storici costruiti con tecnologie desuete, il metodo prevede la determinazione del costo di costruzione di un immobile di pari utilità, realizzato con tecnologie attuali, opportunamente deprezzato per tenere conto del suo deperimento fisico e obsolescenza funzionale.

Pertanto, si provvederà a determinare in primo luogo il costo di riproduzione a nuovo

del bene alla data odierna, procedendo poi a detrarre dal valore ottenuto il deprezzamento dovuto al fatto che l'edificio non è al nuovo. Tale deprezzamento rappresenta infatti il risultato della combinazione di tre fattori riconducibili al deterioramento fisico, all'obsolescenza funzionale e all'obsolescenza economica. Il deterioramento fisico rappresenta la quota parte di deprezzamento del bene dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi come conseguenza del tempo, ovvero la vetustà. L'obsolescenza funzionale rappresenta la perdita di valore del bene determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace per diverse variabili, quali modificazioni nei modelli di comportamento e di conseguenza nelle richieste dei fruitori o modifiche normative. Infine, l'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile relative all'ubicazione e alle condizioni del mercato immobiliare.

Il ricorso a tale procedimento deriva dai seguenti fattori:

- assenza o insufficienza dei dati comparativi di immobili simili;
- scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre a base dei metodi di tipo finanziari;
- impossibilità di ipotizzare una trasformazione dei beni suscettibili di apprezzamento sul mercato immobiliare.

Il bene oggetto di stima è qualificabile come un immobile a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato, per i quali non esistono dati di riferimento utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo di mercato o dei procedimenti finanziari.

In detto contesto, è possibile pervenire al valore di mercato del bene sommando tutte

le voci di costo dei fattori produttivi necessari a produrlo.

8.5. Stima del valore di mercato del compendio immobiliare

Il procedimento di stima scelto consta delle seguenti fasi:

- definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
- determinazione dei costi diretti e indiretti di realizzazione del fabbricato;
- determinazione dell'utile dell'imprenditore;
- determinazione degli oneri indiretti;
- determinazione del valore di riproduzione a nuovo;
- calcolo del deprezzamento;
- determinazione del valore di riproduzione.

L'algoritmo generale da utilizzare per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è il seguente:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

In forma completa si esprime attraverso l'espressione:

$$V_M = (C_{AA} + O_{AA}) + ((C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC})) + (O_F + C_{AL} + S_G + S_C) + (O_{FA} + O_{FC}) + U_P - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$

Valore di Mercato		V_M	Procedimento del costo di riproduzione
C_A Costi dell'area diretti e indiretti		C_{AA}	Costo di acquisto dell'area
		O_A	Oneri di acquisto area
Costi di	C_{TC} Costo Tecnico di costruzione	C_{OI}	Costi di idoneizzazione dell'area
		C_{SC}	Costi di costruzione superfici coperte
		C_{SE}	Costi di sistemazione superfici esterne

Costruzione diretti e Indiretti	C_{ic} Costi Indiretti di costruzione	O_{ups}	Oneri di urbanizzazione 1° e 2°	O_u Oneri di urbanizzazione
		O_{ucc}	Contributo costo di costruzione	
		O_p	Oneri professionali	C_g Costi di gestione operazione
		S_g	Spese generali	
		S_c	Spese di commercializzazione	
O_{fa} Oneri finanziari		O_{fa}	Oneri finanziari sulla quota a debito costi area	
		O_{fc}	Oneri finanziari sulla quota a debito costi costruzione	
U_p Utile del promotore		U_{pa}	Utile del promotore costi diretti e indiretti area	
		U_{pc}	Utile del promotore costi di costruzione	
Δ Deprezzamento		Δ_{df}	Deprezzamento per deterioramento fisico	
		Δ_{of}	Deprezzamento per obsolescenza funzionale	
		Δ_{oe}	Deprezzamento per obsolescenza economica	

8.5.1. Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area

In considerazione della scarsità di dati a disposizione da cui dedurre il valore dell'area per comparazione diretta con altri terreni analoghi, la determinazione del valore dell'area è stata eseguita in forma sommaria, individuando il rapporto di complementarità tra il valore del fabbricato e il valore del suolo.

Di conseguenza, occorrerà prima determinare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (V_F) da cui si dedurrà il valore dell'area (V_A) secondo la formula:

$$V = V_A + V_F$$

da cui:

$$V_A = V - V_F \quad \text{con } V = V_F / (1 - p\%)$$

La percentuale p , che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile, cresce passando da ambiti periferici ad ambiti più centrali in cui la rendita di posizione è più elevata in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione al valore complessivo del bene. La percentuale di incidenza dell'area, generalmente calcolata dagli operatori di settore in una percentuale variabile dal 15% al 20% nel caso in esame

si considera riducibile al 10% in considerazione della destinazione pubblica e stante anche la condizione di stagnazione dell'attività edilizia.

Nella tabella di cui al successivo paragrafo 8.6 è indicato il costo totale di costruzione a nuovo dell'edificio (V_F) e il valore complessivo (V), da cui sostituendo i termini alla formula sopra indicata

$$V_A = V_F / (1 - p\%) - V_F$$

si ricava il valore ricercato, al quale vanno sommati gli oneri di acquisto del terreno, comprensivi delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e degli oneri notarili valutati nella percentuale pari al 10%, dalla cui sommatoria si ottiene il valore complessivo dell'area.

8.5.2. Determinazione del costo tecnico di costruzione

Il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei tre fattori produttivi:

- costi opere per ideonizzazione dell'area calcolati pari a € 5,00 per l'area di sedime incrementati del 20%;
- costo di costruzione delle superfici coperte calcolato utilizzando la superficie ragguagliata in base alla destinazione funzionale moltiplicato per il costo di costruzione ricavato da DEI – Tipologie edilizie Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, con riferimento a fabbricato per uffici a pianta rettangolare in cui è indicato un costo unitario di €/Mq 1.333,00;
- costo di sistemazione aree esterne valutato pari a 50 €/mq.

8.5.3. Determinazione di oneri e spese

Trattandosi di un'opera a destinazione pubblica non sono stati considerati gli oneri relativi al contributo di costruzione e le spese di commercializzazione.

Per quanto riguarda gli oneri professionali, rientrano nella voce tutti i costi dovuti per la progettazione e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, progettazione impianti, collaudo e aggiornamento catastale. A fronte di un'oscillazione della richiesta variabile da 8% al 10% si ritiene congruo utilizzare la percentuale media del 9% calcolata sul costo di costruzione.

Le spese generali relative a tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione sono state previste nella misura complessiva del 2% calcolato sui costi determinati.

8.5.4. Determinazione degli oneri finanziari

La determinazione degli oneri finanziari per l'area e per la costruzione è stata effettuata con riferimento agli indici applicati da Banca d'Italia per tassi di interesse armonizzati riguardanti prestiti a società non finanziarie fino a 1 mln di euro e tassi di interesse per il credito al consumo (Taeg), la cui media fornisce il valore di 4,90.

8.5.5. Determinazione utile del promotore

La remunerazione del rischio sostenuto dall'imprenditore e la remunerazione del proprio operato, variano in ragione della peculiarità dell'operazione, del periodo storico di riferimento, dell'area geografica, della remunerazione derivabile da altre fonti di investimento, generalmente valutato nel 15% calcolata sul costo dell'area e sul costo della costruzione.

8.5.6. Deprezzamento

La metodologia adottata per la determinazione del deprezzamento fisico dell'immobile considera il deperimento complessivo del bene durante la sua vita utile, da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ogni ambito necessitino di un integrale rifacimento, fissato convenzionalmente in:

- strutture 80 anni;
- finiture 30 anni;
- impianti 20 anni

Nel caso in esame, si ipotizza che nel tempo siano stati eseguiti interventi di semplice manutenzione base tali da prolungare il ciclo di vita dei fabbricati.

Tuttavia, considerato lo stato dei luoghi rilevato, con la maggior parte degli immobili che necessitano di interventi sostanziali di ristrutturazione, si è ritenuto congruo considerare la vita economica attesa dei fabbricati pari a 80 anni e la vita utile trascorsa con riferimento ad immobile ante 1967 come indicato nell'atto di compravendita acquisito (Atto del 29.03.2019 – Rep. n. 2550, Racc. n. 2273).

Il deprezzamento è stato calcolato attraverso la formula di natura convenzionale:

$$D = (1-t)/n$$

da cui si è ottenuto il coefficiente di vetustà pari a 0,325, che applicato alla quota parte di deprezzamento fisico dei beni comprensivo dell'obsolescenza impianti fornisce il coefficiente di 0,6750.

Il deprezzamento funzionale è stato valutato a corpo, mentre il deprezzamento economico per l'incidenza di mercato e per la funzione pubblica che ne limita la commerciabilità è stato stimato nella percentuale del 20%.

La sommatoria dei valori indicati restituisce il totale del deprezzamento applicato.

8.6. Determinazione del valore di stima

Da quanto sopra esposto la determinazione del valore venale di mercato si ottiene sommando tutti i dati raccolti ed espressi nella tabella di valutazione sottostante.

Al valore di seguito determinato dovranno essere decurtati gli oneri di regolarizzazione catastali come derivanti dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, mentre non si ha riscontro riguardo la pratica edilizia per le recenti opere di sistemazione interna della porzione di fabbricato per uffici e pertanto non si è in grado di esprimersi in merito alla eventuale regolarizzazione.

Da tutto quanto esposto e analizzato e dai calcoli espressi nella sottostante tabella di valutazione, **si ritiene che il più probabile valore venale del compendio, riferito all'attualità**, è di €. 642.654,21, che in considerazione degli oneri di regolarizzazione catastali, si considera pari al valore complessivo pari a **€. 642.000,00 (Euroseicentoquarantaduemila/00).**

VALORE DELL'AREA			
valore dell'area determinato applicando la formula $V_a = V \cdot V_f$ dove l'incidenza del terreno è stata determinata nel 10% del costo del fabbricato			
CAA	225.018,70 €	10%	valore dell'area calcolata con incidenza percentuale sul valore del fabbricato
OAA	33.752,81 €	15%	oneri acquisto area (tassazione e notaio)
totale	258.771,51 €		totale spese acquisto area
ONERI E SPESE			
OUPS	0		oneri urbanizzazione assenti perché diventerà ente pubblico
OUCC	0		oneri per costi di costruzione assente perché diventerà ente pubblico
CAL	0		oneri allacciamento esente perché già allacciato
SG	30.769,45 €	2%	spese generali calcolate al 2%
SC	0		spese commercializzazione esenti perché ente pubblico
OP	138.462,53 €	9%	Spese professionali
totale	169.231,98 €		totale oneri e spese
COSTI DI COSTRUZIONE			
COI	5.427,00 €	5,00 €	costi opere per ideonizzazione dell'area calcolati a € 5,00 per l'area di sedime incrementata del 20%
CSC	1.417.445,55 €	1.333,00 €	costo di costruzione calcolato utilizzando la superficie ragguagliata in base alla destinazione funzionale moltiplicato per il costo di costruzione determinato con DEI - Tipologie edilizie Collegio Ingegneri e architetti di Milano
CSE	115.600,00 €	50,00 €	Costo sistemazione aree esterne 50€/mq
totale	1.538.472,55 €		totale costi di costruzione
ONERI FINANZIARI			
OFA	12.679,80 €	4,90%	oneri finanziari area
OFG	75.385,15 €	4,90%	oneri finanziari costruzione
totale	88.064,96 €		totale oneri finanziari
UTILE DEL PROMOTORE			
UFA	40.717,70 €	15,0%	utile del promotore in base al rischio dell'operazione sul costo dell'area
UPC	242.078,66 €	15,0%	utile del promotore in base al rischio dell'operazione sul costo della costruzione
totale	282.796,35 €		totale utili dell'imprenditore
DEPREZZAMENTI			
Δ OF	1.366.988,63 €	0,6750	deprezzamento fisico dell'immobile comprensivo impianti
Δ Ofu	20.000,00 €		deprezzamento funzionale a corpo
Δ Oe	307.694,51 €	20%	deprezzamento economico per incidenza di mercato e funzione pubblica che ne limita la commerciabilità
totale	1.694.683,14 €		totale deprezzamenti
VALORE DI MERCATO			
Vm=	642.654,21 €		sommatoria valore area con i rispettivi oneri + sommatoria costruzione con i relativi oneri - deprezzamenti

Ordine Architetti di Milano n. 17370
 CTU Tribunale di Milano n. 11965
 Via Cenisio 37 20154 Milano
 T. +39 02.33607989 M.+39 339.3007074
 e-mail: montella@thearchitects.it
 pec: montella.17370@oamilano.it
 www.studioarchilex.it

8.6.1. Verifica con il metodo MCA

Fermo restando quanto indicato in premessa in merito alla scarsità di dati di compravendita a disposizione di beni simili all'immobile in esame, che ha portato a prescegliere come metodo di stima l'approccio del costo, si è ugualmente proceduto a verificare la congruità del valore determinato eseguendo un'indagine di mercato all'attualità nell'ambito del segmento immobiliare del terziario ed è stato applicato il metodo diretto del "Market Comparison Approach" (MCA) che consiste in una procedura di comparazione sistematica per la stima degli immobili.

Nella tabella sottostante sono riportate le superfici ponderate in funzione della destinazione d'uso attuale riscontrata in sede di sopralluogo, comprensive di area esterna.

Superfici Commerciali da destinazione attuale compreso area esterna				
destinazione	piano	superficie	coeff. Commerciale destinazione	sup. commerciale raggugiata
UFFICI	T	424	1	424
Centrale termica e loc. contatori		50	0,5	25
MAGAZZINI	S1	248	0,5	124
MAGAZZINI (EX MENSA)	T	264	0,7	184,8
abitazione	T	90	1	90
	1	90	1	90
	S1	37	0,5	18,5
locale retro	T	9,5	0,3	2,85
Area esterna	T	895	0,1	89,5
Area esterna eccedenza a sup. coperta		1417	0,02	28,34
Totale				1076,99

Il metodo MCA considera come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche del bene da valutare (superfici principali e secondarie, posizione, stato di manutenzione, livello delle finiture, impianti tecnologici, etc.) e si basa sull'analisi di immobili compravenduti e/o offerti all'attualità nel mercato di riferimento, aventi caratteristiche simili, per quanto possibile, al bene da stimare e appartenenti al medesimo segmento di mercato. Nello specifico, data la scarsità di dati di compravendita, l'indagine di mercato è stata svolta nell'ambito degli *asking price* rilevati. L'applicazione del metodo nella pratica estimativa prevede aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (*comparables*) rapportati alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare (*subject*); tali aggiustamenti sono costituiti dagli indici/prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Quest'ultimi, esprimono la variazione del valore totale al variare della caratteristica stessa, che può assumere: valori positivi, nel caso in cui l'immobile di confronto risulti maggiormente dotato rispetto al *subject*, valori negativi, nel caso in cui il comparativo è meno dotato rispetto al *subject*, valori nulli, se a una variazione della caratteristica non si verificano modifiche del valore.

Una fase peculiare del processo valutativo riguarda la scelta delle caratteristiche che intervengono nella formazione della tabella dati, che solitamente si distinguono in caratteristiche quantitative (dimensione) e caratteristiche qualitative (livello di piano, funzionalità, stato manutentivo, etc.).

Nel caso in esame, le caratteristiche utilizzate sono state: la posizione nell'ambito del contesto urbano, lo stato fisico relativamente alle caratteristiche generali del

fabbricato e alle condizioni manutentive interne, la commerciabilità riferita alle dimensioni e la disponibilità, tenuto conto che i beni in esame risultano occupati e quindi non immediatamente disponibili sul libero mercato.

In particolare, gli immobili situati in posizione centrale sono più favoriti in quanto facilmente accessibili, così come gli uffici di dimensioni più contenute risultano maggiormente commerciabili. Le migliori caratteristiche del fabbricato e le condizioni manutentive interne incidono positivamente sul valore, così come la disponibilità immediata del bene. Infine, si precisa che la scontistica prevista in sede di trattativa commerciale è stata rilevata dai dati pubblicati da Idealista in qualità di operatore del settore immobiliare. Il risultato ottenuto dall'aggiustamento dei prezzi marginali come riportato nella sottostante tabella di valutazione rappresenta il più probabile valore venale unitario attribuibile al bene oggetto di stima.

TABELLA DATI			
COMPARATIVO	C1	C2	C3
Riferimento	Annuncio immobiliare	Annuncio immobiliare	Annuncio immobiliare
Descrizione sintetica	In comune di Concorezzo, ufficio studio in vendita all'interno di un polo terziario in buone condizioni di conservazione.	In comune di Concorezzo, situato in posizione centrale open-space adatto a studio professionale.	In comune di Concorezzo, all'interno di un piccolo complesso sito al piano terra, in vendita ufficio-studio.
Indirizzo	Via dei Mestieri	centro	Via del Lavoro
Localizzazione	Semicentrale/periferico	Centrale	Semicentrale/periferico
Destinazione d'uso	Terziario	Terziario	Terziario
Superficie commerciale	159 Mq	140 Mq	145 Mq
Prezzo richiesto	€. 220.000	€. 210.000	€. 160.000

Ordine Architetti di Milano n. 17370
 CTU Tribunale di Milano n. 11965
 Via Cenisio 37 20154 Milano
 T. +39 02.33607989 M.+39 339.3007074
 e-mail: montella@thearchitects.it
 pec: montella.17370@oamilano.it
 www.studioarchilex.it

Tattativa commerciale	20,2%	20,2%	20,2%
Valore unitario (€/Mq)	1.104,15	1.197,00	880,55
Cielo-Terra/Porzione	Porzione	Porzione	Porzione
Piano	1°	T	T
Condizioni manutentive	Ottimo	Buono	Sufficiente
Livello impiantistico	Ottimo	Buono	Sufficiente
Esposizione	Normale	Normale	Normale
Presenza area esterna esclusiva	NO	NO	NO
Foto			
Fonte	Centro immobiliare Vimercate	Immobiliare Monaca	Ag. Immobiliare Vendo casa

TABELLA DI VALUTAZIONE				
AGGIUSTAMENTI	SUBJECT	C1	C2	C3
Posizione Coefficiente correttivo %	DISCRETO	SUFFICIENTE 5%	BUONO -5%	SUFFICIENTE 5%
Caratteristiche generali del complesso Stato fisico Coefficiente correttivo %	INSUFFICIENTE	OTTIMO -15%	BUONO -10%	SUFFICIENTE -5%
Commerciabilità - Dimensione (blocco uffici) Coefficiente correttivo %	SUFFICIENTE	BUONO -10%	BUONO -10%	BUONO -10%
Disponibilità Coefficiente correttivo %	INSUFFICIENTE	BUONO -10%	BUONO -10%	BUONO -10%
TOTALE COEFFICIENTE CORRETTIVO		-30%	-35%	-20%
VALORE UNITARIO DI MERCATO CORRETTO		772,91	778,05	704,44
VALORE MEDIO UNITARIO COMMERCIALE		€/MQ 751,80		

Ordine Architetti di Milano n. 17370
 CTU Tribunale di Milano n. 11965
 Via Cenisio 37 20154 Milano
 T. +39 02.33607989 M.+39 339.3007074
 e-mail: montella@thearchitects.it
 pec: montella.17370@oamilano.it
 www.studioarchilex.it

Dalla tabella di valutazione si rileva il valore unitario derivante dagli aggiustamenti operati pari a €/mq 751,80, con una divergenza percentuale tra i prezzi corretti inferiore al 10%, valore rispetto al quale la stima si ritiene congrua.

Inoltre, in conformità alla precedente valutazione, al risultato ottenuto è stata applicato un coefficiente di deprezzamento del 20% in considerazione della funzione pubblica del bene determinando il valore venale dei beni in complessivi €. 647.744,02.

Infine, bisogna operare la decurtazione per gli oneri di regolarizzazione catastali, giungendo a determinare un valore complessivo arrotondabile a €. 647.00,00.

Come si può osservare, il dato ottenuto con l'applicazione del criterio MCA risulta in linea con gli esiti raggiunti attraverso la metodologia scelta che, nell'ottica di stima prudentiale, si ritiene il più probabile valore venale attribuibile al bene oggetto di stima.

* * *

Con l'esposizione di tutto quanto descritto ed esplicitato nella presente relazione peritale, la scrivente ritiene di avere assolto completamente il proprio incarico e resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento si ritenga necessario.

Milano, lì 18 gennaio 2021

Il tecnico

Arch. Pierina Montella

Milano, 20 luglio 2021

Spett.le

COMUNE DI CONCOREZZO

protocollo@comune.concorezzo.mb.legalmail.it

Alla c.a. del Sindaco

Sig. CAPITANIO MAURO

sindaco@comune.concorezzo.mb.it

Alla c.a. del Vice Sindaco

Sig.ra ZANINELLI MICAELA

assessorezaninelli@comune.concorezzo.mb.it

OGGETTO: Area sita in Concorezzo (MB) denominata "FRETTE STORICA"

Come da Vs. richiesta e dopo diversi incontri avvenuti in questi mesi, sono a comunicare la volontà di cedere l'area denominata "FRETTE STORICA" per l'importo a non meno di Euro 580.000,00 (cinquecentottantamila/00).

L'acquisto dell'area era una tra le opzioni previste nella Convenzione Urbanistica sottoscritta.

Ringraziando per la disponibilità dimostrata, porgo distinti saluti.

OFFICINE MAK SRL
OFFICINE MAK SRL
Via Camperio 14
20123 MILANO (MI)
Capitale Sociale € 1.500.000,00
R.lva C.F. Reg.Imp.MI 0074420015

Consonni Daniele