

**AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONE
DELLA PERIZIA DI STIMA DEL 21/3/2016
REDATTA DAL GEOM ACHILLE FRONTINI
IN MERITO AGLI IMMOBILI E TERRENI
DI PROPRIETA' UNICA ASSICURAZIONE SPA
SITI IN LOCATE TRIULZI VIA GUIDO ROSSA 6**

Il sottoscritto **Geom. Marco Rossetti**, iscritto nei seguenti albi :

- Geometri della Provincia di Milano al n.**10029**;
- Consulenti del Giudice Trib. Civile di Milano. al n.**11287**;

con studio in **Bollate Via Trento 31/b**, Tel 02.38.30.27.85 333.20.89.137;

riceveva incarico dal Dottor Pierpaolo Galimi, in qualità di commissario liquidatore di Unica Assicurazioni Spa n liquidazione coatta, di verificare ed integrare alcuni aspetti della perizia di stima redatta dal Geom. Achille Frontini aggiornata al 21 Marzo 2016 degli immobili di proprietà di Unica Spa ubicati in Locate Triulzi nella Frazione di Gnignano in Via Guido Rossa 6. In particolare veniva richiesto dal Dott. Galimi, su segnalazione del Dott. Viggiani Notaio incaricato per la vendita, di verificare ed integrare la descrizione contenuta nella perizia in ordine:

- alla individuazione catastale riportata nella perizia del Geom. Frontini (ritenuta carente dal Notaio Dott. Viggiani per la mancante e/o errata individuazione dei sub. 706 e 707, in quanto non citati e descritti esaustivamente al relativo capitolo "identificazione catastale del bene" della perizia. Il sottoscritto perito rileva che detti sub. 706 e 707, non indicati e descritti correttamente nella individuazione catastale in perizia, per dimenticanza o errore materiale del Geom. Frontini, risultano comunque descritti in altre parti del corpo della perizia medesima e risultano allegate alla perizia le relative schede e visure catastali.

- alla verifica delle destinazioni urbanistiche dei terreni e degli immobili a seguito dell'acquisizione di nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Dott. Galimi, dato che in quello precedentemente acquisito dal Geom. Frontini ed allegato alla perizia del 2016 non risultava ricompreso il mappale 100, di proprietà di Unica Spa, e quindi non risultava certificata dal Comune di Locate Triulzi la relativa destinazione urbanistica. Veniva richiesto, inoltre, di verificare conseguentemente le volumetrie disponibili ad oggi sussistenti per la proprietà Unica Spa sulla scorta delle previsioni di PGT considerata la destinazione urbanistica dei terreni, le volumetrie esistenti sui terreni e quanto previsto dal Piano delle Regole, dal Piano dei Servizi e dalle Disposizioni di Attuazione del PGT vigente.

Il sottoscritto perito preso atto di quanto descritto dal Geom. Frontini nell'aggiornamento di perizia del 21 Marzo 2016 fa rilevare in ordine a quanto richiesto quanto in appresso riportato:



A- INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Dalle visure catastali esperite al NCEU ed NCT del Comune di Locate Triulzi, ed anche in base al Docfa allegato alla perizia del Geom. Frontini, gli immobili risultano così censiti:

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- UNICA ASSICURAZIONI UNIONE ITALIANA CENTRI ASSICURATIVI S.P. -Proprietà per 1/1

descrizione:

LOCALE COMMERCIALE SUB. 705

- **Fg. 14, Mapp. 40, Sub. 705**, Cat C/1, classe 2, consistenza mq 773, sup. cat. mq 818, rendita € 11.178,19, posta al piano T-1, Via Guido Rossa 6;

AUTORIMESSA SUB. 706

- **Fg. 14, Mapp. 40, Sub. 706**, Cat C/6, classe 2, consistenza mq 27, sup. cat. mq 31, rendita € 71,12, posta al piano T, Via Guido Rossa 6;

UFFICI SUB. 707

- **Fg. 14, Mapp. 40, Sub. 707**, Cat A/10, classe 1, consistenza vani 3,5, sup. cat. mq 41, rendita € 976,10, posta al piano 1, Via Guido Rossa 6;

SI EVIDENZIA CHE RISULTANO PRESENTI DELLE PORZIONI DI AREE IDENTIFICATE COME BENI COMUNI NON CENSIBILI RICOMPRESI NELLA PROPRIETA'. DETTE PORZIONI RISULTANO CENSITE AL NCEU AL FG. 14, MAPP. 40, SUB. 701, SUB. 702, SUB. 703 E SUB. 704;

ABITAZIONE

- **Fg. 14, Mapp. 52**, Cat A/7, classe 2, consistenza vani 5,5, sup. cat. mq 132 (totale escluso aree coperte mq 120), rendita € 610,71, posta al piano T-1, Via Guido Rossa 6;

TERRENI

- **Fg. 14, Mapp. 100**, qualità: SEMIN IRRIG, classe 2, sup. ha 0.01.70, deduz IL83C- IR1C, reddito dominicale Euro 1,17, reddito agrario Euro 1,32;
- **Fg. 14, Mapp. 104**, qualità: SEMIN IRRIG, classe 2, sup. ha 0.07.70, deduz IL83C- IR1C, reddito dominicale Euro 5,29, reddito agrario Euro 5,97;

B STATO DEL TERRENO MAPP. 100

Da quanto rilevato in loco nel corso di un sopralluogo e da quanto desunto nella documentazione fornita ed anche dalle annotazioni del perito Geom. Frontini nelle integrazioni rese al Notaio incaricato ed al Commissario Giudiziale, si è rilevato che una porzione del mappale 100 risulta acclusa, allo stato, senza titolo (non essendo stato fornito alcun atto di vendita, cessione, locazione e/o comodato), al mappale 51, di proprietà di terzi, racchiusa per tre lati da recinzione metallica (il quarto lato risulta a confine con il fabbricato insistente sul mappale 51), con cancelletto metallico d'accesso pedonale da strada, e costituisce, in fatto, alla data odierna area di pertinenza delle u.i. insistenti sul mappale 51 di proprietà di terzi. I due lati più corti dell'area recintata misurano uno mt. 2,50 e l'altro mt 4,00, mentre il lato lungo misura come il fabbricato mapp. 51 (circa mt 11). Non è possibile accertare allo stato da quale data ed a quale titolo (anche ai fini di una possibile usucapione) detta porzione di superficie sia stata annessa alla proprietà di cui al mappale 51. In

relazione alle restanti porzioni del mappale 100 una porzione ha destinazione urbanistica a viabilità esistente e la restante a “parcheggi P1”.

Si evidenzia che per la porzione di detto mappale 100 avente destinazione urbanistica a strada e parcheggi pubblici, così come per le porzioni dei mappali 104 e 40 aventi la medesima destinazione urbanistica (sempre di proprietà Unica Assicurazioni Spa), potrà essere prevista la cessione e/o l'esproprio a favore del Comune (anche in fase di approvazione di un futuro Piano di Recupero) delle aree ad uso strada e/o parcheggio pubblico, previo frazionamento catastale delle varie porzioni, avendo ad oggi, in pratica, dette superfici destinazione urbanistica a viabilità esistente al di fuori del lotto A_11 (lotto edificabile in zona A).

C- DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

In riferimento alla destinazione urbanistica dei terreni (ove sorgono anche gli immobili) di proprietà di compendio della proprietà Unica Assicurazioni Spa, il Dott. Galimi ha richiesto al Comune di Locate Triulzi un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica ricomprendente tutti i terreni di cui ai mappali 100, 104, 40 e 52 di proprietà di Unica Assicurazioni Spa (nel CDU allegato alla perizia del Geom. Frontini non risulta ricompreso il mappale 100). Il Comune di Locate Triulzi con il Certificato di Destinazione Urbanistica del 26/11/2018 certificava per le aree di proprietà di Unica Spa quanto in appresso:

Fg 14	Mapp.52	Piano delle regole Zona A- Centro storico, nuclei di antica formazione interni al tessuto urbano consolidato
Fg 14	Mapp. 40- 100 - 104	Piano delle regole Zona A- Centro storico, nuclei di antica formazione interni al tessuto urbano consolidato
Fg 14	Mapp. 40- 100 - 104	Piano dei servizi porzione P1- parcheggi pubblici o di interesse pubblico porzione viabilità esistente

I suddetti mappali ricadono all'interno del Parco Agricolo Sud Milano.

Il sottoscritto perito al fine di verificare le volumetrie determinate nella perizia del Geom. Achille Frontini, come richiesto dal Dott. Galimi, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locate Triulzi ed avuto incontro con il tecnico responsabile dell'Ufficio Tecnico, Geom. Claudio Songini, richiedeva dei chiarimenti circa la determinazione delle volumetrie residue ancora attribuibili ai terreni di proprietà di Unica Assicurazioni Spa, considerate le destinazioni urbanistiche di PGT e quanto ad oggi realizzato (tenuto altresì conto che una porzione di superficie coperta risulta allo stato abusiva, non sanabile, e dovrà essere oggetto di demolizione).

In particolare il tecnico comunale evidenziava che le volumetrie disponibili devono essere computate in base agli art. 27, 28 e 29 delle Disposizioni di Attuazione del PGT vigente e sono attuabili, per l'ottenimento dell'indice di 2,5 mc/mq previsto per Gnignano in “Zona A- Centro storico, nuclei di antica formazione interni al tessuto urbano consolidato” solo ed esclusivamente previa presentazione di Piano di Recupero del lotto A_11 che risulta perimetrato e delimitato in colore rosso tratteggiato nella tavola “PDR04azzonamento” del Piano delle Regole e nella tavola

"PDS04azzonamento" del Piano dei Servizi. Si evidenzia che all'interno di detto lotto A_11 è ricompresa anche l'area del fabbricato insistente sul mappale 51 di proprietà di terzi.

Il tecnico comunale Geom. Songini ha evidenziato, inoltre, che il computo volumetrico è definito dall'"It - Indice di fabbricabilità territoriale" che "è definito dal rapporto in mc/ha tra il volume costruibile (mc) e la superficie territoriale relativa (ha)". Pertanto è da considerarsi solo ed esclusivamente la "St - Superficie territoriale (ha)" del lotto che nel PGT è così descritta: "St - Superficie territoriale (ha): è definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici e privati ed è pertanto comprensiva: delle aree fondiarie destinate all'edificazione vera e propria; di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. Ai fini del suo computo sono escluse le aree esplicitamente individuate dal PGT per la viabilità". Quindi sono da escludersi dai conteggi volumetrici le aree destinate a viabilità esistente che risultano individuabili dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole in porzioni dei mappali di proprietà di Unica Spa posizionati in corrispondenza della strada interna (parte dei mappali 40,100 e 104), della Via Guido Rossa (parte del mappale 40) e della stradina posta nel retro degli immobili (porzioni dei mappali 40 e 104). Il tecnico comunale ha evidenziato che le aree individuate nel Piano dei Servizi a "parcheggio P1" sono da considerarsi medesimamente come viabilità esistente e risultano quindi esclusi dal computo volumetrico anche perché già individuati e definiti nel Piano dei Servizi come parcheggi ad uso pubblico ed individuati graficamente al di fuori del perimetro del lotto A_11 nel PdR e nel PdS. Si evidenzia che nel CDU rilasciato non viene definita l'entità delle varie aree con differente destinazione urbanistica che è stata rilevata, per quanto possibile, solo sulla base documentale (con approssimazione dato che gli elaborati del PDR e PDS sono in scala 1:2000).

Il sottoscritto perito rileva, inoltre, che nella futura attuazione del Piano di Recupero del lotto A_11 potrà essere prevista la cessione al Comune delle aree destinate nel PGT a strada e parcheggi pubblici, previa frazionamento catastale degli odierni mappali.

Il tecnico comunale ha evidenziato, inoltre, che per i conteggi volumetrici di quanto oggi esistente e di quanto realizzabile sulle aree di proprietà Unica Spa si deve considerare l'altezza virtuale per ogni piano di mt 3,30, come previsto dalle Disposizioni di Attuazione allegate al Piano delle Regole di cui al PGT vigente. In riferimento alle disposizioni di attuazione allegate al Piano delle Regole di cui al PGT vigente si sono rilevati gli articoli di interesse riferiti alle destinazioni urbanistiche delle aree di cui al CDU e quelli riferiti alla frazione di Gnignano che vengono in appresso riportati.

"5.7.3 Prescrizioni particolari per Gnignano

Nella frazione di Gnignano, ai fini di una specifica compatibilità con i valori ambientali del Piano Territoriale di Coordinamento, nelle more di approntamento dello stesso o di specifiche prescrizioni nell'ambito del Regolamento Edilizio, per gli interventi ci si atterrà, oltre che ai contenuti dei precedenti articoli alle seguenti prescrizioni particolareggiate inerenti gli edifici esistenti e di nuova realizzazione (sia di natura pubblica che privata) e le relative aree scoperte, nonché per le procedure di approvazione dei progetti.

Gli interventi dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni :

- Le murature esterne, anche nei casi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione o ricostruzione, dovranno essere prevalentemente finite a mattone a vista, intonaco con esclusione di rivestimenti, fatta eccezione per le zoccolature di norma permesse fino ad una altezza di circa cm 60 dal suolo. Sono ammesse soluzioni più ampie in relazione ad ingressi o ad aperture commerciali, di evidente qualità estetica e comunque da valutarsi in sede di approvazione dei progetti specifici. Le zoccolature potranno essere realizzate in pietra naturale o similare, o con malta di cemento o a rinzaffo. Sono ammessi colori diversi per i singoli edifici ma contenuti nelle seguenti indicazioni : tinte tenui e chiare di tonalità bianco-grigio, bianco-rosato, rosa, verde o giallo paglierino.
- Le finestre dovranno essere dotate di persiane apribili, in legno naturale o verniciato (tinte verde scuro e grigio) con esclusione di infissi esterni avvolgibili. La forma delle finestre e delle porte interne dovrà essere rettangolare in senso verticale. Sono ammesse altre forme (quadrate e ovali) per finestre minori. Per le nuove costruzioni sono ammessi anche serramenti e scuri in materiale diverso con colori a tonalità come sopra .
- Davanzali e soglie prospettanti spazi pubblici dovranno essere realizzati in cotto, pietra naturale o graniglia. I contorni delle finestre non potranno essere a sporgere, se non per i davanzali, mentre è consentita l'incorniciatura delle stesse con cornice in muratura o di cemento di dimensioni non inferiori a cm 25 di larghezza o con intonaco colorato (tinte tenui quali

bianco, grigio chiaro, rosa). E' ammesso un colore diverso da quello di facciata nella fascia al terminale delle murature prima dell'imposta di gronda, per cornici, aperture, sfondati, lesene, marcapiani. Le soglie di ingresso alle abitazioni e ai negozi non dovranno comportare barriere architettoniche.

- I portoncini di ingresso e i portoni carrai prospettanti spazi pubblici, dovranno essere oggetto di particolare attenzione con rispetto delle tipologie esistenti e con il recupero e restauro di quelli significativi per la memoria delle preesistenze. Si consigliano i contorni in cotto o pietra non lucidata e l'uso di legno naturale o verniciato, con esclusione di serrande cieche. Le aperture commerciali dovranno essere predisposte con particolare cura nella qualità dei materiali, con esclusione di serrande cieche. Per queste aperture sono ammessi anche serramenti metallici colorati (marrone, testa di moro, verde scuro, nero, blu scuro). Si consigliano contorni in cotto o pietra non lucidata. Sono consentite serrande cieche solo nel caso che siano decorate ed illuminate sia con immagini che scritte.

- Le coperture dovranno essere di norma a doppia falda, con l'uso di tegole in cotto a canale o similari. I sottogronda dovranno essere finiti con particolare attenzione e se ne consiglia la realizzazione con parti portanti e rivestimenti in legno naturale o verniciato. Per i nuovi edifici e gli ampliamenti, sono consentite anche soluzioni parziali diverse come, ad esempio, pannelli in rame o in acciaio colorato (marrone, testa di moro, verde scuro, nero).

- Le lattonerie ed i pluviali dovranno essere realizzati di norma in rame. Altri materiali sono consentiti purché trattati a colore marrone, testa di moro, verde scuro, nero.

- Condotte di impianti esterni lungo le facciate (come gas, acqua, telefono, luce ed energia elettrica) dovranno essere collocati in apposita sede ottenuta con tracce nelle murature e mascherata o manufatti di protezione che siano partecipi della qualità estetica della facciata, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti in materia.

- Le pavimentazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico, dovranno mantenere e ripristinare parti realizzate in ciottoli, a rizzata, o in pietra anche a fini di memoria e decorativi. E' escluso l'uso di manto bituminoso mentre sono consentite pavimentazioni in ghiaia, aiuole di terra con erba e fiori, lastre, piastrelle squadrate o elementi in pietra, cemento vibrocompresso (autobloccanti), mattoni. La realizzazione della pavimentazione dovrà essere realizzata su progetto complessivo atto a valorizzare: la pedonalità interna, la continuità funzionale ed estetica con le superfici pubbliche esterne, in disegno complessivo con valore particolare di decorazione delle superfici orizzontali. Anche per le rampe di accesso alle autorimesse è escluso l'uso di manto bituminoso o cemento rigato. I manufatti preesistenti in pietra, come paracarri, canalette e copertine di tombini e pozzi, dovranno essere riutilizzati a scopo funzionale o decorativo.

- Le illuminazioni su spazi pubblici dovranno essere coordinate con gli interventi comunali. Le illuminazioni private interne alle aree edificate dovranno essere mascherate verso le zone agricole.

- Per le iscrizioni, targhe, insegne, pannelli pubblicitari, richiami luminosi e simili, si propone il loro contenimento all'interno della luce di apertura dell'esercizio, fatta eccezione per le piccole targhe a carattere professionale e simili, da porsi in concomitanza degli ingressi o soluzioni di particolare valore, artistico, estetico-decorativo. Le insegne luminose, i fari ed i pali d'illuminazione privata in zona omogenea agricola E o al confine con la stessa, devono essere opportunamente schermati ai fini della compatibilità paesaggistica. Le insegne luminose intermittenti private devono essere spente o rese continue dopo le ore ventitre. I pali d'illuminazione pubblica e privata non devono superare l'altezza di mt 6,00.

- Lungo i canali ed al perimetro della zona agricola le superfici scoperte dovranno essere piantumate con filari secondo l'elenco delle essenze arboree ed arbustive autoctone del Parco Agricolo Sud.

- I filari di piante lungo la Roggia Bolognina e la Via Allende dovranno essere completate per tutto il tratto urbano sino al confine est della Frazione con il territorio di Carpiano.

- Le costruzioni accessorie esterne o addossate agli edifici, come autorimesse, ripostigli, serre, magazzini, depositi, devono essere realizzate con struttura di comprovata solidità e durata e devono avere caratteristiche tecniche ed estetiche del tutto similari a quelle delle costruzioni principali. Dovranno avere copertura a falde. La loro copertura dovrà essere impostata a quota non superiore a m 2,10 e, qualora addossate alle recinzioni, con il colmo a quota non superiore a m 3,00, salvo diverso accordo tra le proprietà limitrofe su progetto unitario. E' inoltre consentita la realizzazione di costruzioni accessorie come autorimesse, portici, androni e percorsi pedonali coperti lungo le recinzioni verso gli spazi pubblici, qualora inserite architettonicamente nel progetto della recinzione e qualora non ostino motivi igienici, di sicurezza, di decoro e di interesse pubblico.

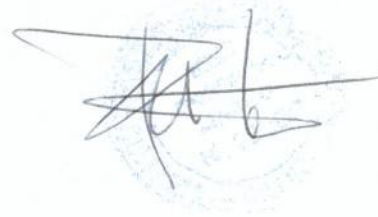
- Le recinzioni verso i canali e le aree agricole dovranno essere prevalentemente aperte al fine di garantire la visibilità e continuità micropaesaggistica.

Per esse non sono consentiti muretti pieni in elevazione dalla quota di campagna, e le parti aperte (non inferiori al cinquanta per cento del confine interessato) non potranno essere realizzate con opere di interruzione della visibilità (sia con opere provvisori o siepi continue) per almeno il trenta per cento. Per tutte le recinzioni di tipo aperto non è consentito l'uso di manufatti di cemento anche se di tipo aperto. Sono ammessi pilastri d'interruzione in mattoni a vista o intonacati con cappello in pietra o graniglia. I muretti di recinzione verso le aree agricole non dovranno sporgere dalla quota di campagna."

"Art.27 - Nuclei di antica formazione

27.1 Definizioni

Il Piano delle Regole definisce come nucleo storico urbano di antica formazione le parti di territorio interessate da insediamenti aventi interesse storico e storico-monumentale e i relativi ambiti insediativi in cui il carattere

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains illegible text, likely the name of the official or the office.

unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Ai sensi dell'art.27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni, tali ambiti sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione fisica e sociale dei tessuti urbani in essi compresi. Il Piano delle Regole distingue e classifica in due categorie i nuclei di antica formazione per il territorio del Comune di Locate di Triulzi:

- Nuclei di antica formazione interni al tessuto urbano consolidato (naf_tuc);
- Nuclei di antica formazione appartenenti al sistema degli ambiti agricoli, ovvero interni alle aree destinate all'agricoltura (naf_aa).

27.2 Nuclei di antica formazione interni al tessuto urbano consolidato

Il PdR, per gli ambiti interni al tessuto urbano consolidato, individua e fa coincidere i nuclei di antica formazione con il Centro Storico (Zona A). Per i nuclei di antica formazione interni al tessuto urbano consolidato, coincidenti con le zone A, individuati dal Piano delle Regole, vigono tutte le disposizioni espresse al successivo art. 28

27.3 Nuclei di antica formazione interni alle aree destinate all'agricoltura

Il Piano delle Regole individua e fa coincidere i nuclei di antica formazione esterni al tessuto urbano consolidato e interni alle aree destinate all'agricoltura, con gli ambiti della Zona Eb, nuclei cascinali, interessate da insediamenti aventi interesse storico e storico-monumentale. Per i nuclei di antica formazione interne alle aree destinate all'agricoltura vigono tutte le disposizioni espresse al presente articolo, all'art. 3 e al successivo articolo 37. I piani e i relativi interventi dovranno contenere appositi studi storico-iconografici ai fini di garantire la conservazione del nucleo medesimo. I contenuti di cui all'**ALLEGATO «A»** disciplina degli interventi per gli ambiti del Piano delle Regole "soggetti a riqualificazione urbanistica" riferiti a quelli ricompresi nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano, hanno valore propositivo di indirizzo.

27.4 Disciplina degli interventi sugli edifici dei Nuclei di antica formazione e per i comparti soggetti a riqualificazione urbanistica del PdR

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato e i nuclei cascinali (**Zone Eb**), il PdR classifica e individua gli edifici ed i complessi agricoli in ragione del loro valore storico o monumentale. Il Piano delle Regole definisce i *Nuclei di antica formazione* ed identifica i beni ambientali e storico - artistico - monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b) della L.R. 12/2005, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o titolo abilitativo idoneo, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati. Per tali prescrizioni il PdR rimanda all' **ALLEGATO «A» DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER GLI AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE SOGGETTI A RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA.**"

"TITOLO VI – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art.28 - Tessuto urbano consolidato | centro edificato

28.1 Il tessuto urbano consolidato è costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione e/o la trasformazione dei suoli (territorio urbanizzato), comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e rimandando al Piano dei Servizi quanto attiene la disciplina della aree attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e quanto di cui all'Art. 9, comma 1 della 12/2005 e s.m.i..

28.2 Il PdR individua e fa coincidere il tessuto urbano consolidato con le aree di centro edificato.

28.3 Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato

Il Piano delle Regole suddivide e classifica gli ambiti del tessuto urbano consolidato in:

- Centro Storico | Zona A
- Ambiti residenziali | Zona B: ambiti di edificazione esistente e di completamento
- Ambiti produttivi | Zona D: ambiti di edificazione esistente e di completamento

Art.29 – Centro Storico | Zona A

29.1 Definizioni

Il Centro Storico comprende complessi ed isolati di interesse storico monumentale ed ambientale e inoltre gli isolati e complessi di risanamento e ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

29.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per il Centro Storico sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità insediative;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano.

29.3 Destinazioni d'uso

- Destinazioni principali: prevalentemente residenziali (R1). Sono ammesse anche destinazioni terziarie (T1) e artigianato di servizio (P3) e comunque secondo le prescrizioni dei Piani Attuativi come di seguito precisato. - Destinazioni escluse: P1, P2, C1.3, C4, A.

29.4 Modalità d'intervento

Il PdR individua i seguenti comparti soggetti a riqualificazione urbanistica:

- comparto 1: per le zone A_16, A_17 e A_21 (ex PE2);
- comparto 2: A_18 (ex PE3);
- comparto 3: A_15 (ex PE9);
- comparto 4: per le zone A_19, A_20 (ex PE10);

29.5 Indici

Per i comparti soggetti a pianificazione attuativa individuati dal Piano delle Regole nelle tavole (1-4) di "Azzonamento" (scala 1:2.000) e nel relativo ALLEGATO «A», l'indice volumetrico non potrà essere superiore comunque a quello esistente per le aree edificate per operazioni di risanamento conservativo, e non superiore al 50% della densità fondiaria media della Zona per le nuove costruzioni in aree libere e per i quali inoltre l'altezza degli edifici non potrà comunque essere superiore a quella degli edifici preesistenti per operazioni di risanamento conservativo e non superiore all'altezza degli edifici circostanti di valore storico - monumentale nel caso di nuove costruzioni.

29.6 Prescrizioni particolari

Si rimanda all' ALLEGATO «A» DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER GLI AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE SOGGETTI A RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA del PdR e al successivo art. 39, per prescrizioni particolari d'intervento di cui agli edifici della zona A caratterizzati da un alto valore storico ambientale e monumentale; e in particolare, per la Zona A_1 interessata da un comparto di riqualificazione urbanistica.

29.7 Inoltre nelle zone A, esterne ai comparti A_15, A_16, A_17, A_18, A_19, A_20, A_21 (ex PE2, ex PE3, ex PE 9, ex PE10), per gli interventi di cui alla legge 457/78 art. 31, assentibili mediante titoli abitativi, con i seguenti indici e prescrizioni:

Indici

It = pari al volume preesistente e comunque non superiore a 2 mc/mq; 3 mc/mq. per gli interventi individuati in nuovi Piani di Recupero e, in tal caso, 2,5 mc/mq per la Frazione di Gnignano.

H = pari all'esistente e comunque non superiore a tre piani abitabili oltre il piano di servizio per gli edifici nuovi.

Prescrizioni

Nelle schede contenute nell'ALLEGATO «A» DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER GLI AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE SOGGETTI A RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA sono individuati in generale, per tutto il territorio gli edifici di valore storico-ambientale classificati come di tipo A (A1, A2, A3) e di tipo AB (AB1, AB2, AB3, AB4), con segnalati i perimetri di eventuale ampliamento e/o riedificazione nei limiti di cui anche al successivo art. 39. Tali perimetri possono essere modificati solo nel contesto di un Piano di Recupero convenzionato.

Sono fatte salve le prescrizioni e le disposizioni del Piano del Parco Agricolo Sud Milano per gli interventi ricadenti nel territorio di tutela del Parco medesimo.

Per tali edifici sono consentiti interventi di risanamento, ristrutturazione mentre è consentita solo la demolizione parziale al fine di mantenere memorie storiche, ambientali, anche minori, preesistenti.

In caso di ricostruzione e risanamento degli edifici, fatti salvi nuovi Piani di Recupero, potranno essere consentite limitate modifiche del volume preesistente, come nel caso di: rapporti di superficie coperta, altezza dell'edificio, altezza e numero dei piani, inclinazione delle falde, aggetti, logge e balconi.

Dette modifiche saranno consentite nel rispetto dell'indice It precedente e solo in ragione di evidenti miglioramenti estetici e funzionali determinati dalla necessità di arretramento di regolamentazione della continuità delle gronde, delle finestrate, dell'apertura dei canali di visuale.



Sono inoltre consentiti gli ampliamenti degli alloggi esistenti per la dotazione di servizi igienici e funzionali (come bagni, camere di cottura, scale, locali per caldaie, autorimesse) qualora detti ampliamenti non superino, come ampliamento, 1/4 della volumetria preesistente e qualora esistano motivate ragioni tipologiche, strutturali e di funzionalità dell'edificio.

In tutte le zone di cui al presente articolo, in caso di ricostruzioni o risanamenti, eventuali volumi ricavati per la formazione di spazi pubblici coperti a piano terreno (portici, passaggi pedonali, attrezzature collettive) potranno essere scomputati dalla verifica dei volumi consentiti qualora ne sia prevista la cessione al Comune come opere di urbanizzazione secondaria o ne venga concesso uso pubblico perpetuo. Negli interventi di risanamento o di ricostruzione di singoli edifici, sono consentite soluzioni che prevedano servizi igienici areati e illuminati artificialmente.

Per la frazione di Gnignano le disposizioni di cui sopra sono inoltre integrate dalle seguenti prescrizioni:

- per l'edificio classificato come A1, non sono consentite demolizioni e ricostruzioni. Gli ampliamenti sono consentiti solo nei limiti del perimetro appositamente individuato e con caratteristiche di finitura edilizia del tutto simili alla preesistenza;

- per l'edificio classificato come A2, non è consentita la demolizione se non per interventi parziali a fini strutturali e di risanamento delle murature e delle sostituzioni delle coperture. Gli ampliamenti sono consentiti, previa demolizione delle parti di edificio prive di valore ambientale, nell'ambito dei perimetri individuati; dovrà essere mantenuto l'androne portico di accesso al cortile sulla Roggia Bolognina anche per la realizzazione del percorso pedonale pubblico; le ricostruzioni dovranno prevedere l'ampliamento del vicolo Don Rozzi anche al fine di una nuova accessibilità carrabile al complesso;

le parti in ampliamento e ricostruzione dovranno presentare caratteristiche e finiture compatibili con l'edificio significativo preesistente anche nel caso dell'uso di materiali non tradizionali come ferro e vetro;

- per l'edificio individuato come A3, gli ampliamenti sono consentiti, nell'ambito dei perimetri individuati, previa demolizione delle parti prive di valore storico ambientale; in tal caso gli ampliamenti sono finalizzati alla formazione di parti abitabili di sottotetto o alla realizzazione di retrostanti corpi finalizzati ad una miglior distribuzione orizzontale e verticale delle tipologie insediate;

tali interventi dovranno essere volti alla tutela e valorizzazione delle caratteristiche originarie dell'edificio sia per le parti strutturali che per i particolari costruttivi e materiali originali o simili;

sono pertanto esclusi interventi di sostituzione complessiva e generalizzata delle strutture originarie mediante pilastrature in cemento armato e delle solette sia interne che a sbalzo, nonché interventi di svuotamento dell'edificio se non per le parti interessate da interventi di consolidamento e ripristino;

- per l'edificio classificato come AB4 le parti in ampliamento e ricostruzione dovranno presentare caratteristiche e finiture compatibili con l'edificio significativo preesistente anche nel caso dell'uso di materiali non tradizionali come ferro e vetro;

gli interventi dovranno dimostrare l'integrazione estetica e planivolumetrica con gli edifici preesistenti di valore storico-ambientale, in particolare per le partiture dei pieni e dei vuoti delle facciate, per le pendenze e finiture delle coperture, per l'uso di materiali compatibili per serramenti, persiane o scuri, canali, intonaci e murature. Gli interventi non potranno comunque superare l'altezza di gronda degli edifici preesistenti, di valore storico-ambientale. Dovranno essere mantenute le destinazioni d'uso esistenti."

"62.6 - P1 | parcheggi pubblici o di interesse pubblico

Si definiscono parcheggi pubblici, o comunque ad uso pubblico, le aree che soddisfano le specifiche esigenze di sosta e di parcheggio a servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tutti i nuovi parcheggi pubblici saranno circondati da alberature per mitigarne l'impatto.

Indici e parametri ecologici ambientali $I_p \geq 1$ albero/80 m² di Sf"

"62.9 - Viabilità

L'ambito delle infrastrutture della mobilità comprende le sedi stradali e le relative pertinenze (quali: marciapiedi, aree di sosta lungo strada). Il Piano dei servizi individua nella tavola DPO4 le attrezzature per la mobilità esistenti. La classificazione della rete viaria si riferisce alla classificazione gerarchico - funzionale contenuta nel PGTU Piano Generale del Traffico Urbano di Locate di Triulzi. Nelle aree incluse negli ambiti delle infrastrutture stradali esistenti sono vietate le edificazioni di qualsiasi tipo."



Sulla scorta di quanto sopra descritto si è proceduto, per quanto possibile, a rilevare le varie consistenze sulla base documentale (data la scala di riferimento dei disegni), in assenza di indicazione delle quantità delle varie aree con differente destinazione urbanistica nel CDU rilasciato, e ad individuare pertanto la superficie territoriale del lotto A_11 perimetrato con una linea tratteggiata di colore rosso da computarsi ai fini volumetrici con l'attuazione di un Piano di Recupero che risulta indispensabile per ottenere l'indice edificatorio di 2,5 mc/mq previsto per la zona A in Gnignano. Si è riscontrata una superficie territoriale del lotto A_11 (in pratica uguale alla Sf data la perimetrazione del lotto, come esplicitato dal Geom. Songini) pari a circa mq 2.250 (esclusa la superficie del mappale 51 già edificato e di proprietà di terzi e ricadente all'interno del lotto A_11) sulla base del quale si sono ottenute le seguenti volumetrie ed SLP riferite ai terreni ed immobili di proprietà di Unica Assicurazioni Spa:

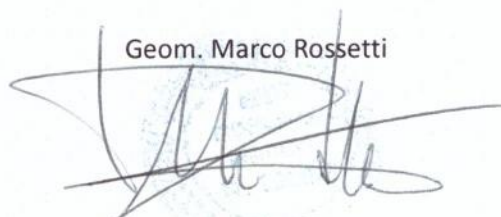
- volumetria realizzabile sul lotto A_11 con Piano di Recupero:
 $\text{mq } 2.250 \times 2,5 \text{ mc/mq} = \text{mc } 5.625,00$
- volumetria esistente:
 - locale commerciale mapp. 40: mq 787,39
 - abitazione mapp. 52: mq 139,60
 - volumetria esistente realizzata computata ai fini volumetrici:
 $\text{mq } 787,39 + 139,60 = \text{mq } 926,99 \times h \text{ } 3,30 \text{ mt} = \text{mc } 3.059,07$
- volumetria residua realizzabile nel lotto A_11 con Piano di Recupero
 $\text{mc } 5.625,00 - \text{mc } 3.059,07 = \text{mc } 2.565,93$
- SLP residua realizzabile nel lotto A_11 con approvazione di nuovo Piano di Recupero
 $\text{mc } 2.565,93 : 3,30 \text{ mt} = \text{mq } 777,56$ che si arrotondano in difetto in **mq 770**
(previa autorizzazione del Parco Sud Milano ed autorizzazione paesistica)

Si evidenzia, pertanto, che la volumetria realizzabile come sopra descritta è ricavabile solo attraverso l'attuazione di un Piano di Recupero del Lotto A_11 con preventiva autorizzazione del Parco Agricolo Sud di Milano tenendo conto delle prescrizioni e delle limitazioni indicate nelle disposizioni di attuazione del PGT, considerato che all'interno del lotto A_11 avente destinazione in "Zona A- Centro storico, nuclei di antica formazione interni al tessuto urbano consolidato" è presente anche il mappale 51 di proprietà di terzi. Sono da considerarsi, inoltre, per l'attuazione del PR anche il possibile futuro convenzionamento con il Comune, il rilascio di autorizzazioni paesistiche e paesaggistiche anche dal Parco Agricolo Sud di Milano, nonché la verifica degli interventi compatibilmente alle limitazioni per la zona "A – centro storico", per la frazione di Gnignano e per il Parco Agricolo Sud di Milano, con le relative limitazioni e prescrizioni da rispettare, così come descritte nelle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole e negli altri elaborati del PGT vigente e nelle NTA del PCT del Parco Agricolo Sud di Milano .

Il sottoscritto perito considerato quanto è stato richiesto dal Dott. Galimi di verificare ed integrare la perizia del Geom. Frontini del 21/3/2016 non ritiene dover entrare nel merito delle restanti parti di relazione e delle valutazioni di stima da lui espresse nella sua perizia di stima, anche perché non richieste nell'incarico affidato.

Bollate 21 Gennaio 2019

Geom. Marco Rossetti



ALLEGATI

1- corrispondenza Mail Notaio Viggiani e Geom. Frontini (prodotta in copia dallo Studio Galimi) circa la richiesta di integrazioni e chiarimenti alla perizia del 2016 e risposte del Geom. Frontini con allegato elaborato grafico esplicativo redatto dal Geom. Frontini e schede sub. 706 e 707

2- certificato di destinazione Urbanistica rilasciato in data 26/11/2018

3- visure storiche catastali immobili e terreni

4 – elaborato planimetrico con individuati beni comuni non censibili mapp. 40

4 - estratto di mappa

5 – rilievo fotografico tratto da Google maps

6 - foto esplicative stato mappale 100

7 - stralcio tavole “PDR04azzonamento” del Piano delle Regole, “PDS04azzonamento” del Piano dei Servizi e “DP1 Documento di Piano” con individuato il lotto A_11

8 – stralcio Disposizioni Attuazione del PGT di interesse per la destinazione urbanistica aree di proprietà Unica Spa

9- visura ipotecaria terreno mapp. 100 nel ventennio antecedente la data odierna