

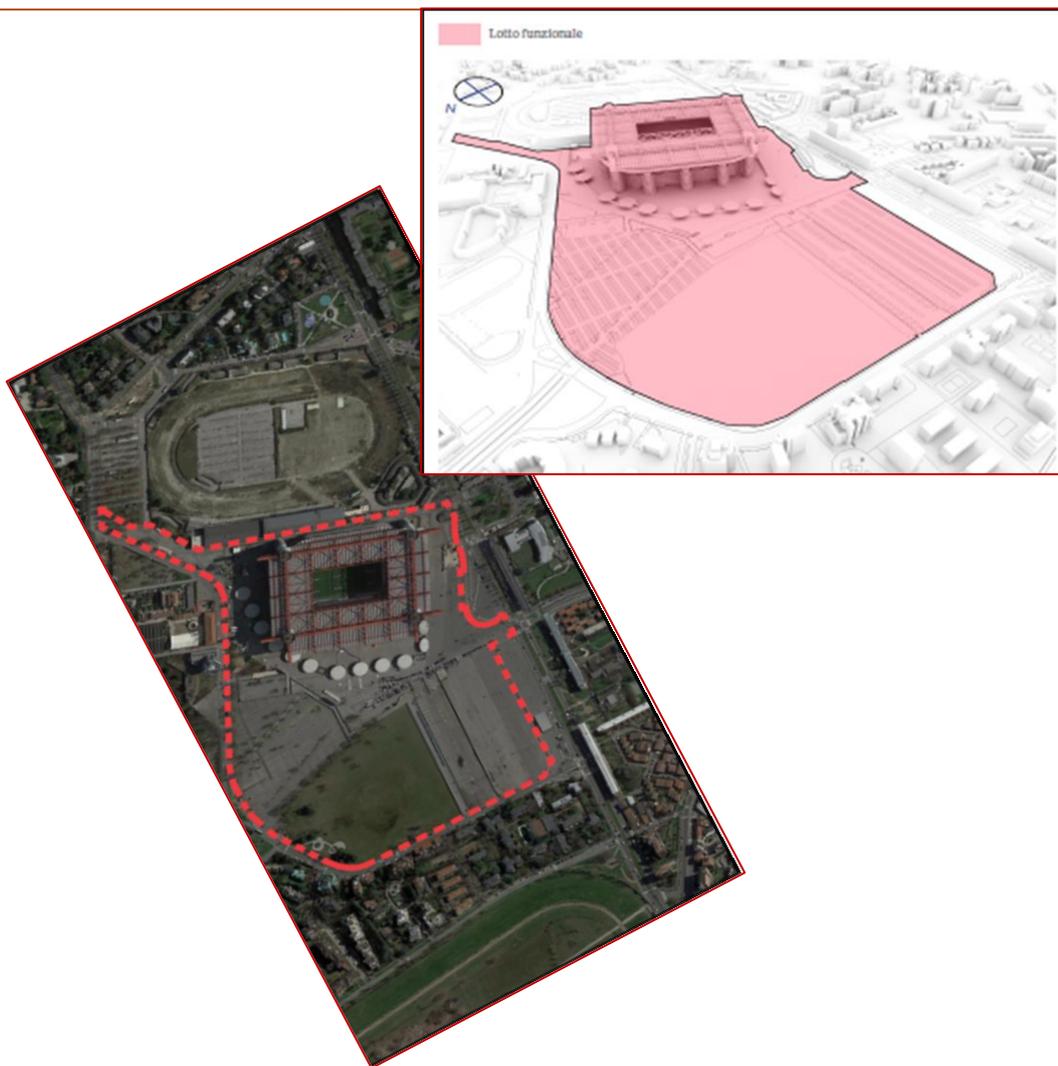
prot. n. 186507
del 16/09/2024

upt_milano@agenziaentrate.it - PEC: up_milano@pce.agenziaterritorio.it

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. +390263697423 - e-mail: upt_milano@agenziaentrate.it - PEC: up_milano@pce.agenziaterritorio.it

oggetto

**RELAZIONE DI STIMA ALL'ATTUALITA' DEL VALORE VENALE
DA CORRISPONDERE AL COMUNE DI MILANO PER
L'ALIENAZIONE DELL'INTERO AMBITO GFU SAN SIRO
COMPRESIVO DELLO STADIO MEAZZA NELLO STATO DI
FATTO**



committente

COMUNE DI MILANO
Direzione Demanio e Patrimonio - Area Patrimonio Immobiliare
Via Larga, 12 - 20122, MILANO

Ns. prot. n. 186507/2024

**STIMA ALL'ATTUALITA' DEL VALORE VENALE DA CORRISPONDERE AL
COMUNE DI MILANO AI FINI DELL'ALIENAZIONE DELL'INTERO AMBITO
GFU SAN SIRO COMPRESIVO DELLO STADIO MEAZZA NELLO STATO DI
FATTO****INDICE**

PREMESSA.....	2
PARTE PRIMA.....	4
1 Descrizione generale del bene	4
1.1 Notizie di carattere generale	4
1.2 Descrizione del compendio in valutazione	6
1.2.1 L'Ambito GFU San Siro comprensivo dello stadio Meazza	6
1.2.2 Stadio Giuseppe Meazza.....	8
1.2.3 Attuazione Ambito GFU San Siro.....	17
1.2.4 Definizione assunzioni relative all'Ambito GFU San Siro.....	17
1.3 Identificazione catastale	22
1.4 Consistenza in valutazione.....	29
PARTE SECONDA	31
2 Descrizione tecnico-legale del bene	31
2.1 Descrizione urbanistica	31
2.1.1 Generalità	31
2.1.2 Destinazione Urbanistica.....	32
2.1.3 Vincoli di tutela e salvaguardia	45
2.2 Parametri urbanistici di stima.....	47
2.3 Servitù e altri diritti reali.....	47
2.4 Certificazioni di conformità	48
2.5 Stato locativo.....	48
PARTE TERZA.....	50
3 Processo di valutazione	50
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	50
3.2 Scopo della stima	51
3.3 Analisi generale del mercato immobiliare.....	52
3.3.1 Analisi del mercato immobiliare di riferimento – Settore non Residenziale – Italia	52
3.3.2 Analisi del mercato immobiliare di riferimento – Settore non Residenziale – Grandi città	54
3.3.3 Analisi del mercato immobiliare di riferimento – Settore non Residenziale - MILANO	56
3.3.4 Dati Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)	64
3.3.5 Quotazioni attese nell'area interessata dalla GFU	66
3.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento	69
3.5 Determinazione del valore di alienazione dell'intero Ambito GFU San Siro comprensivo dello stadio Meazza	71
3.5.1 Determinazione valore stadio Meazza (V_M) determinato con il metodo del Costo di Costruzione deprezzato	71
3.5.2 Determinazione valore Ambito GFU in base al valore di trasformazione (V_{GFU}).....	92
3.6 Precedenti valutazioni	128
CONCLUSIONI	133

PREMESSA

La Direzione Demanio e Patrimonio – Area Patrimonio Immobiliare del Comune di Milano (d’ora in poi Comune), ha manifestato alla scrivente Agenzia con nota n.0433462.U del 10/08/2024 (ns prot.n.170627 del 12/08/2024), e successiva nota PG 457208 del 5/9/2024 (ns. prot.n. 179500 del 05/09/2024), la necessità di disporre dei servizi di valutazione immobiliare, finalizzati alla **determinazione all’attualità del valore venale dell’intero comparto c.d. “GFU San Siro”, comprensivo dello stadio Meazza nello stato di fatto, ai fini di una eventuale alienazione secondo i disposti di cui alla L 147/2013 (Legge Stadi) e DL n.38/2021.**

In adesione a tale richiesta è stato sottoscritto tra il Comune e l’Agenzia un Accordo di Collaborazione, identificato con prot. n. 186507/2024 del 16/09/2024.

La valutazione immobiliare in parola riguarda un ampio settore urbano – Ambito per Grandi Funzioni Urbane (in seguito GFU San Siro) – interessato da un progetto di trasformazione urbanistica, che prevede la realizzazione di funzioni urbane private quali residenziale, terziario, commerciale e servizi, da realizzarsi internamente al perimetro della GFU, oltre allo stadio Meazza nello stato di fatto.

Trattandosi di aree quasi interamente di proprietà del Comune di Milano, ai fini dell’attuazione del suddetto Ambito, le stesse saranno oggetto di alienazione secondo i disposti di cui alla L 147/2013 (Legge Stadi) e DL n.38/2021 (d’ora in poi alienazione) ai futuri promotori dell’intervento, che potranno edificare le sopra indicate funzioni urbane, nei limiti dell’indice unico pari a 0,35 mq/mq, necessarie a garantire la sostenibilità finanziaria della stessa GFU, ai fini della localizzazione e realizzazione di rilevanti funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, aventi carattere strategico.

Tutto ciò premesso, nella richiesta sopra menzionata il Comune richiedeva:

- **la determinazione del valore di alienazione all’attualità dell’intero Ambito GFU San Siro, comprensivo dello stadio Giuseppe Meazza nello stato di fatto;**

Ai fini dell’attuazione dello sviluppo immobiliare previsto, sulla base di quanto precisato dal Comune di Milano con nota n.0433462.U del 10/08/2024 (ns prot.n.170627 del 12/08/2024), si assumono a riferimento i seguenti assunti, meglio esplicitati al punto 1.2.4 della presente relazione:

- *ST GFU: 280.916 mq*
- *IT: 0,35 mq/mq*
- *SL complessiva generata: 98.321 mq*

Corre l’obbligo di segnalare che nel 2019 il Comune di Milano - Settore Patrimonio Immobiliare chiedeva a questa Agenzia la determinazione del valore patrimoniale dello Stadio Meazza sulla base delle seguenti indicazioni:

- la perimetrazione dello stadio è da effettuarsi con riferimento ai soli beni identificati catastalmente al foglio 296 particella 35 e foglio 295 particella 62 (all. sub – A) ovvero al perimetro della nuova recinzione di sicurezza;
- per quanto concerne le aree di sedime e di pertinenza dello stadio è possibile fare riferimento ai valori di monetizzazione delle aree a standard stimati dall’Amministrazione Comunale.

A conclusione delle operazioni peritali, la scrivente Agenzia (nota prot. 28911 del 11/11/2019), sulla base delle sopra individuate precisazioni fornite dal Comune e tenuto

conto dello stato di manutenzione del cespite, ha individuato un valore patrimoniale pari ad € 103.063.000,00 ed a € 96.342.000,00 il valore del diritto di superficie per 90 anni, con la precisazione che “non rientrerà nella presente determinazione alcun valore connesso a qualsiasi indice edificatorio originato od originabile dall’area pertinenziale dello stadio così come sopra identificata”. Tale valore pertanto non considerava alcun indice edificatorio né originato dall’area pertinenziale del Meazza né tantomeno riferibile alla restante superficie dell’Ambito GFU San Siro.

Inoltre, nel 2021 la Direzione Urbanistica – Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree del Comune di Milano chiedeva alla scrivente Agenzia con nota n.0332802.U del 17/06/2021 (ns prot.n.31548 del 18/06/2021), la determinazione all’attualità:

- del corrispettivo del diritto di superficie novantennale dell’intero Ambito GFU San Siro;
- del valore della relativa rata annua novantennale, nel caso di dilazione del pagamento, da corrispondere al Comune di Milano da parte dei Club ai fini dell’attuazione dello sviluppo immobiliare previsto sulla base dei seguenti assunti:

1. *il Comune concede ai privati per 90 anni un’area avente ST di mq.280.000, circa;*
2. *su tale comparto risulta realizzabile, secondo la proposta delle Società calcistiche, una SL complessiva pari a mq. 145.000 per funzioni private (uffici, negozi, alberghi, etc.) oltre a funzioni pubbliche (stadio, museo, centro congressi, etc.) che non impegnano volumetria;*
3. *il Comune chiede di mantenere parte dell’attuale Stadio Meazza e di prevedere la sua rifunzionalizzazione, tenuto conto che i costi di rimozione della copertura, di eliminazione del terzo anello, delle tre torri e parte del secondo anello, quantificati dai club in circa 51,26 ML/euro (desumibili dal Piano economico-finanziario prodotto dai Club pag. 21, tabella 6), sono da computare come connessi alla rifunzionalizzazione all’interno del processo di sviluppo.*

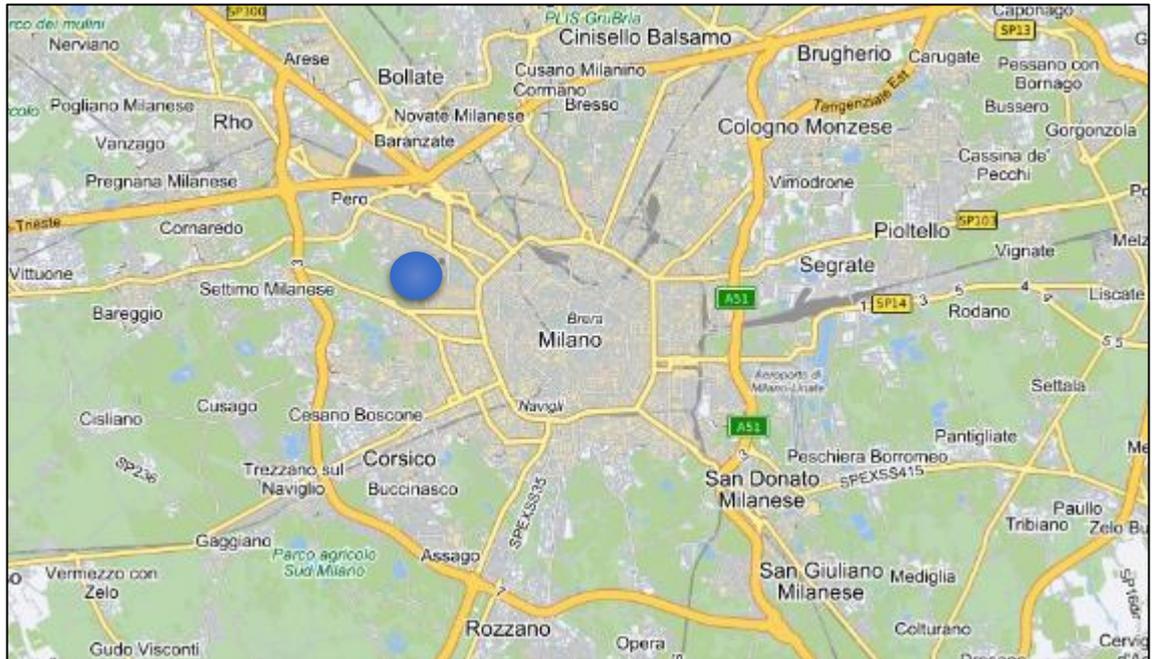
A conclusione delle operazioni peritali, la scrivente Agenzia (nota prot. 39713 del 03/08/2021), sulla base dei sopra individuati assunti forniti dal Comune e del PEF fornito, ha individuato i seguenti valori:

- € 128.086.921,83 il valore del corrispettivo del diritto di superficie novantennale dell’intero Ambito GFU San Siro;
- € 2.789.271,38 il valore della rata annua novantennale, da indicizzarsi annualmente per tenere conto della componente inflattiva, da corrispondere ai fini della dilazione del pagamento al Comune di Milano da parte dei promotori (i Club) per l’attuazione dell’Ambito GFU San Siro.

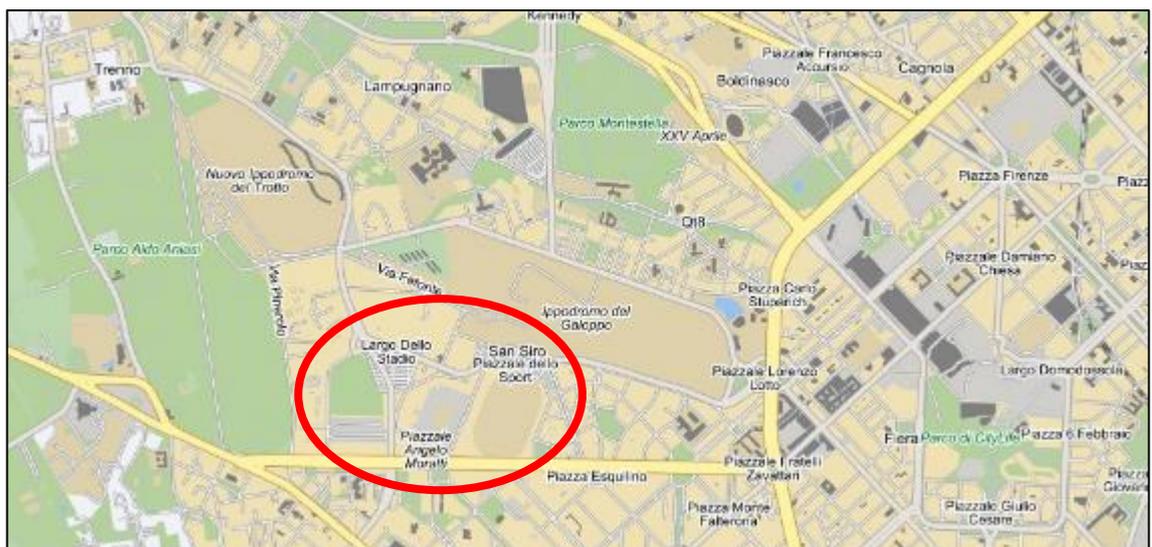
PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale



Oggetto di valutazione è il compendio costituito dall'intero Ambito GFU San Siro nel quale risulta ubicato lo Stadio "Giuseppe Meazza" sito in Via Piccolomini a Milano, capoluogo lombardo che vanta la prima area metropolitana in Italia per vastità e popolazione. Milano si trova nella parte occidentale della Lombardia ed è al centro di un elevato numero di vie di comunicazione stradali che la collegano in modo agevole con le principali città del nord Italia. La città è ben collegata con l'Europa e il resto del mondo, sia per i mezzi su rotaie ed autostradale sia per la via aerea con gli aeroporti di Linate (a 10 km), Malpensa (a 50 km raggiungibile anche via treno dalla stazione centrale) e Orio al Serio (BG) (a 50 km).



Il comparto oggetto di valutazione è ubicato a nord ovest del territorio cittadino, in una zona periferica nell'omonimo quartiere, caratterizzato prevalentemente, oltre che dello Stadio

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via I. U. Turchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

“Giuseppe Meazza” di San Siro, dalla presenza del Trotter e dei diversi Ippodromi della città, con edifici residenziali intensivi e non, anche di buon livello.



L’edificato esistente risale per lo più alla seconda metà del precedente secolo, le tipologie edilizie sono variegata, coesistono villette, condomini, palazzi e ville di prestigio insieme ad abitazioni popolari. Appartenente a quest’ultima tipologia è il quartiere popolare di San Siro, soprannominato "quadrilatero", delimitato dalle vie Civitali, Ricciarelli, Dolci, Albertinelli e Paravia, con il suo "centro" in piazzale Selinunte. Ideato negli anni '30 (quando le prime palazzine vennero edificate), è di proprietà di Aler Milano, salvo alcuni appartamenti venduti a privati a partire dagli anni '90 del XX Secolo.

L’accesso al quartiere risulta ottimamente agevolato grazie alla presenza di un’importante rete di comunicazione stradale, composta principalmente dal Viale Alcide De Gasperi, Via Novara, Via Harar e Viale Enrico Elia i quali, oltre che con il resto della città, consentono un facile collegamento con la vicina rete autostradale nazionale grazie al tratto della Tangenziale Ovest di Milano e dell’autostrada A4 Torino-Trieste.

Gli spostamenti da e per il centro cittadino sono agevolati anche dalla presenza della rete di trasporto pubblico urbano rappresentata dalle vicine fermate della linea metropolitana milanese (fermate M5 San Siro Stadio e San Siro Ippodromo), dell’autobus linee 49, 64, 78, 80, 423 e del tram linea 16.

Inoltre, solitamente nei giorni di disputa delle partite interne di Inter e Milan, viene allestito un servizio navetta di collegamento da Piazzale Lotto (fermata M1 Lotto).

1.2 Descrizione del compendio in valutazione

1.2.1 L'Ambito GFU San Siro comprensivo dello stadio Meazza

Il perimetro della Grande Funzione Urbana del progetto di valorizzazione dell'ambito San Siro, oggetto della presente valutazione, e delimitato dal tratto rosso nell'aerofotogrammetrico riportato di seguito, è rappresentato da un lotto di terreno pianeggiante di forma planimetrica alquanto irregolare, racchiuso e delimitato dalle vie, da nord in senso orario, Achille, Piccolomini, Dessiè, Harar e Federico Tesio, da cui risulta accessibile in modo diretto. La suddetta area risulta trasversalmente attraversata in direzione nord-sud nel sottosuolo dal sottopasso Patroclo, mentre in superficie l'area risulta parzialmente occupata in zona nord-ovest da un'ampia area a verde (Parco dei Capitani). Le restanti aree a verde sono superfici marginali intercluse tra i parcheggi a raso e la viabilità primaria.

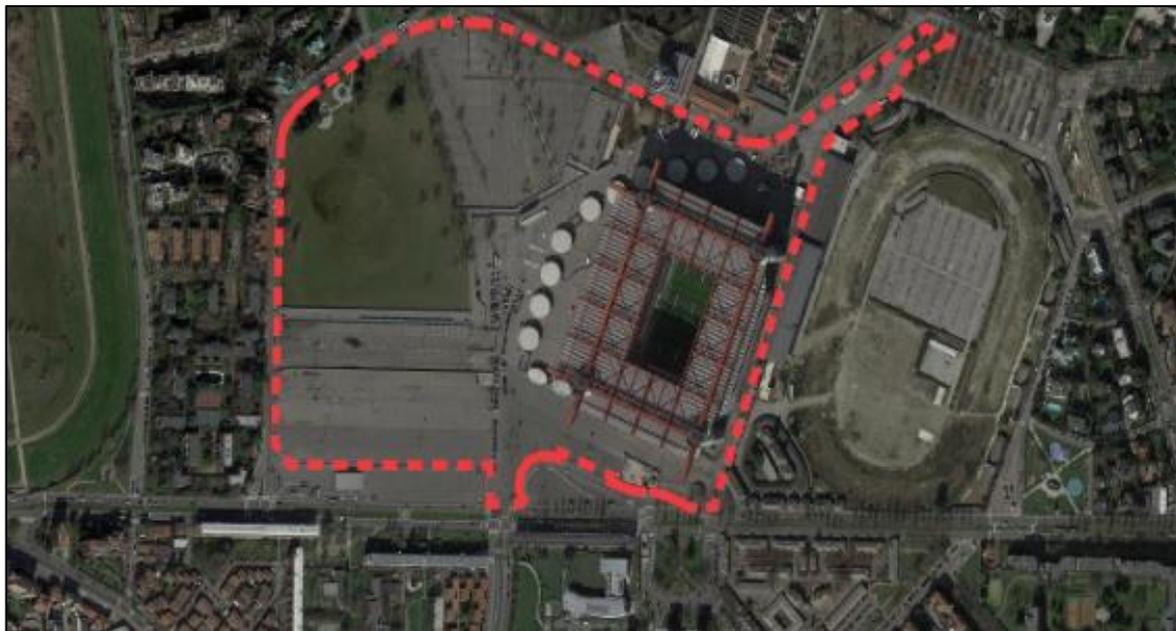
Nella zona est dell'Ambito risulta posizionato lo Stadio "Giuseppe Meazza", con l'area strettamente pertinenziale delimitata dalla recinzione metallica avente i punti di accesso ai tornelli, di cui alla precedente valutazione redatta dallo scrivente Ufficio nel 2019.

La restante area esterna viene ad oggi utilizzata per l'afflusso allo Stadio, sia pedonale che con viabilità pubblica, nonché come parcheggio (aree a quota stradale capaci di ospitare 1.298 auto, 100 pullman e 579 auto tifosi locali, e 82 pullman e 52 auto tifoseria ospiti) e per altre funzioni legate allo Stadio stesso.

Lotto funzionale GFU San Siro oggetto di alienazione comprensivo stadio Meazza



Vista satellitare Google Maps – Lotto funzionale GFU San Siro



Vista da via Achille



Vista dal Parco dei Capitani

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

1.2.2 Stadio Giuseppe Meazza

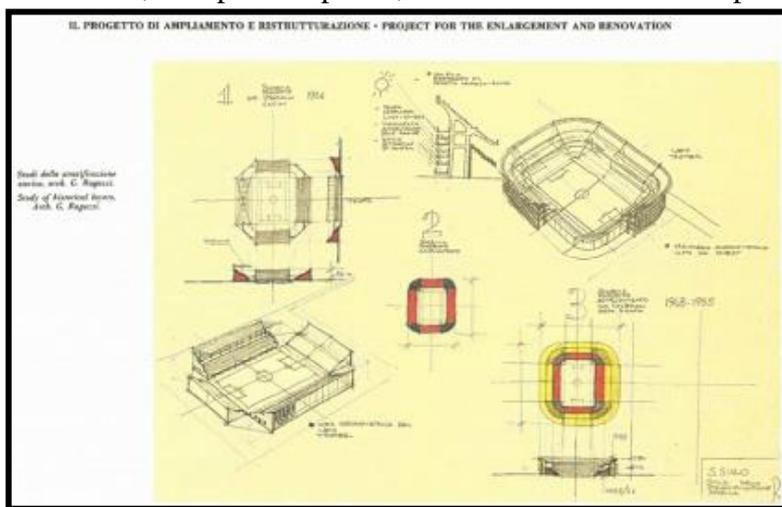
Lo stadio Giuseppe Meazza fu realizzato in soli 13 mesi e mezzo, fra la posa della prima pietra (1 agosto 1925) e l'inaugurazione, che ebbe luogo il 19 settembre 1926 con l'incontro fra le due squadre del calcio meneghino. La struttura, realizzata su progetto dell'ingegner Alberto Cugini, era composta da quattro tribune indipendenti in cemento armato di cui una coperta con pensilina in ferro ed eternit.



L'impianto era caratterizzato dal profilo spezzato delle tribune a diversa altezza corrispondenti alla tipologia cosiddetta "a segmento", priva cioè delle parti di raccordo che configuravano l'immagine canonica della cavea racchiusa fra le linee tese ed ininterrotte degli spalti e che ne determinavano la peculiare forma compatta, autonoma e comprensibile ad un'unica occhiata.

Con delibera comunale il 10 settembre 1937 viene approvato l'ampliamento progettato dall'ingegner Giuseppe Bertera e dall'architetto Perlasca dell'Ufficio Tecnico Comunale, essi prevedevano sostanzialmente la sopraelevazione delle tribune di testa fino al livello delle tribune principali e la costruzione di quattro nuove tribune curve di raccordo fino a raggiungere la capienza di 55.000 persone.

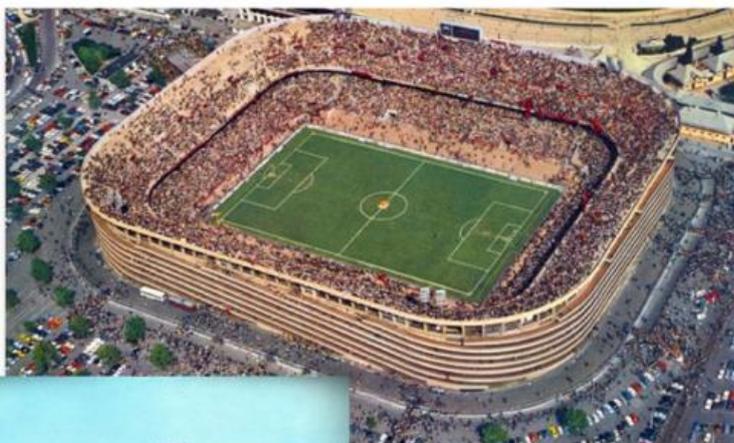
Nel 1955 viene realizzata una struttura portante per un secondo anello di tribune che sovrastano, e in parte coprono, le vecchie tribune. La capienza totale sale così a 85.000, di cui circa 60.000 a sedere.



L'immagine architettonica dello stadio viene ammodernata dalle rampe elicoidali che permettono l'accesso al secondo anello. Nel 1957 vengono ultimati i lavori per la realizzazione dell'impianto di illuminazione notturna e dieci anni più tardi viene installato il tabellone luminoso elettronico. Lo Stadio di San Siro fu il

primo di questo genere in Italia a consentire di giocare partite anche in ore serali e notturne.

In occasione della Coppa del Mondo di calcio del 1990, il Comune di Milano decide di dare inizio a un profondo rinnovamento dello stadio. Si optò per la progettazione di una soluzione architettonicamente sorprendente, attraverso la costruzione di un terzo anello e la copertura di tutti gli 85.700 i posti a sedere.



Lo stadio così ampliato fu ufficialmente inaugurato il 25 Aprile 1990, poche settimane prima di ospitare la partita di apertura del campionato del mondo. Gli architetti Giancarlo Ragazzi e Enrico Hoffer, insieme all'ingegnere Leo Fenzi, si occuparono del progetto di ristrutturazione, la cui componente più spettacolare è senza dubbio l'aggiunta di un terzo anello di gradinate, poste in continuità rispetto alla struttura esistente, e di una copertura sorretta da una imponente struttura a tralici rossi.

Undici torri cilindriche, oltre a sostenere l'intera sopraelevazione insieme alla copertura, permettono di raggiungere il nuovo livello in modo del tutto indipendente rispetto ai sistemi

d'accesso preesistenti; in questo modo il terzo anello risulta essere una struttura a sé stante.

Nel 2008 San Siro fu

ulteriormente riqualficato, al fine di adeguare la struttura alle normative UEFA,

diminuendo la capacità massima di spettatori ad 80.018; successivamente

il manto erboso è stato sostituito da un tappeto sintetico di fibre naturali e sintetiche. Nell'agosto

2009 lo stadio Meazza è stato inserito al secondo



posto nella classifica del Times sugli stadi più belli al mondo. Attualmente lo stadio è costituito da 3 anelli. Ogni anello è diviso in 4 zone di diverso colore (colore dei seggiolini): arancione e rosso per i rettilinei, verde e blu per le curve. Unica eccezione è il terzo anello (quello più alto) nel quale manca il rettilineo arancione.



Nell'estate 2019, la Commissione Provinciale di Vigilanza, ha decretato la chiusura permanente dei settori 349-351-352 (terzo anello verde) e 307-309-310 (terzo anello blu) per tutta la durata della stagione sportiva 2019/20. Una decisione presa non per concreti rischi per la sicurezza dei tifosi, ma per evitare un effetto-psicosi che potrebbe diffondersi fra la gente qualora venissero avvertite alcune vibrazioni della struttura durante le partite. I posti tolti dal conteggio totale della capienza dello stadio sono 2.350, un numero ridotto che va letto anche nell'ottica della realtà gestionale degli ultimi anni dello stadio, nei quali il terzo anello (nella sua completezza, curve + tribuna rossa) è stato tenuto spesso chiuso a prescindere, tranne che in partite di cartello o in presenza di forte richiesta di biglietti in prevendita. I settori che rimarranno chiusi sono quindi pochi e molto specifici. La capienza attuale complessiva è pari a 75.923 posti già al netto dei posti inutilizzabili del terzo anello. Il "Meazza" non è utilizzato solo per il calcio. La struttura milanese ospita infatti, tra gli altri, moltissimi dei concerti musicali realizzati in Italia dai più famosi artisti musicali mondiali.

Come già accennato, nel periodo moderno, lo stadio ha subito una serie di interventi qui di seguito riassunti:

1996: viene inaugurato il museo San Siro sul calcio;

2002: realizzazione dei primi 50 Sky Box;

2006: viene spostato il boccaporto dal quale entrano in campo i giocatori, dalla parte Nord-Ovest dello stadio passa sotto la tribuna centrale;

2007: viene realizzata l'attuale cancellata esterna e l'installazione dei tornelli in corrispondenza delle 15 porte di ingresso, realizzati in base alle norme previste di decreti Pisanu (2005) e Amato (2007) in tema di sicurezza negli stadi;

2008: vengono sostituiti tutti i seggiolini con nuovi modelli. La capienza ufficiale scende a 82.995 posti;

2009: dopo quasi vent'anni, vengono rimosse le reti dietro alle due porte.
Tra il 2011 e il 2015 si sono svolti ulteriori lavori di ammodernamento dell'impianto.
In tale occasione, condizione necessaria affinché potesse essere svolta la finale a Milano era l'inserimento dello stadio in categoria 4 della UEFA.

La UEFA suddivide in quattro categorie: 1, 2, 3 e 4 (in precedenza Elite), in ordine crescente di classificazione. La categoria Elite, successivamente denominata 4, ha sostituito nel 2006 le precedenti classificazioni a 4 e 5 stelle. Uno stadio classificato nella categoria 4 può ospitare le finali delle due maggiori competizioni UEFA per club, la UEFA Champions League e la UEFA Europa League, e del campionato europeo di calcio.

Criteri	Categoria 1	Categoria 2	Categoria 3	Categoria 4
Campo di gioco	lunghezza compresa tra 100 e 105 m, larghezza fra 64 e 68 m		lunghezza di 105 m, larghezza di 68 m	
Grandezza minima dello spogliatoio arbitrale	non prevista		20 m ²	
Indice di illuminazione del terreno di gioco	sufficiente per la trasmissione televisiva	800 lux, in direzione delle telecamere fisse	1400 lux, in direzione delle telecamere fisse	1400 lux, in tutte le direzioni
Parcheggi riservati a VIP ed autorità	10	50	100	150
Possibilità di posti in piedi per gli spettatori	si		no	
Capacità minima di posti a sedere	200	1 500	4 500	10 000
Capacità minima totale di posti per le autorità	50	100	250	500
Posti a sedere per le autorità della squadra ospite	10	20	50	100
Area hospitality per autorità				400 m ²
Capacità minima area stampa	50 m ²	100 m ² per 50 persone		200 m ² per 75 persone
Numero minimo di fotografi			15	25
Numero minimo di piattaforme per le telecamere fisse	4 m ² per almeno una telecamera	6 m ² per 2 telecamere		10 m ² per 4 telecamere
Numero minimo di posti a sedere in tribuna stampa	20, 5 con scrivanie	20, 10 con scrivanie	50, 25 con scrivanie	100, 50 con scrivanie
Numero minimo di postazioni di commento	2	3	5	25
Numero minimo di studi televisivi	un locale che può essere convertito a studio	1	2	2, di cui almeno 1 con vista sul terreno di gioco
Numero minimo di postazioni per interviste post-gara				4
Spazio minimo per il parcheggio esterno dei pullman-regia	100 m ²	200 m ²		1 000 m ²
Numero minimo di posti a sedere in sala stampa	1	30	50	75

Opere e interventi di riqualificazione funzionale:

- risanamento della copertura;
- risanamento intradosso e controsoffitto secondo anello;
- risanamento rampe accesso del secondo anello;
- realizzazione nuova segnaletica stadio;
- nuovo centro di controllo;
- rifacimento del campo da gioco, che sarà costituito da un sottofondo di sabbia, terra e ghiaia di 15 cm dove far passare gli impianti di irrigazione e riscaldamento, 0,3 cm di primario, 1 cm di sabbia drenante, 5 cm di erba sintetica mischiata a quella naturale e altri 2 cm di ciuffi d'erba naturale;
- rifacimento dei servizi igienici dei 3 anelli;
- sistemazione dell'area esterna allo stadio (ex Palazzetto dello sport - area esterna al perimetro oggetto della presente valutazione).

Innovazione:

- realizzazione 6 Sky lounge 1° anello settore rosso, 3 per curva;
- realizzazione 6 Sky lounge 1° anello settore arancio, 3 per curva;
- sala executive sottotribuna primo anello arancio;
- nuove poltrone riscaldate con monitor tribuna d'onore settori rosso e arancio, sky box e palchi;
- ampliamento museo Inter e Milan, nuovo store e area ristorazione da 3.500 m², semicerchio settore blu, in due fasi;
 - realizzazione dei "ground box" comprensivi di poltroncine che consentono di assistere alla partita praticamente da bordo campo, il tutto realizzato in corrispondenza del fossato presente tra la tribuna e il campo da gioco;
 - realizzazione delle nuove panchine semi-interrate a livello del campo da gioco, sul modello degli stadi inglesi e inglobate nei nuovi allestimenti del settore Pitch view.

Descrizione dell'immobile

L'immobile si sviluppa su 2 piani interrati e 11 livelli fuori terra compreso il piano terra, cui si aggiunge la copertura.

Destinazioni:

S2: parcheggio, vani tecnici;

S1: tunnel impianti e vani tecnici;

PT: Locali tecnici, uffici, ristoro bar, museo, store, media center, infermeria spogliatoi, depositi e altri vani accessori, ingressi, tribune;

Livello 1,2,3,5: vani accessori, uffici, ristoro/bar, spogliatoio, infermeria sala doping, tribune;

Livello 4: vani accessori, uffici, ristoro/bar, spogliatoio, infermeria sala doping;

Livello 6: tribune;

Livello 7: Tunnel di collegamento tra le torri del 3 anello;

Livello 8: locali accessori, sala, ufficio, ristori/bar, deposito, spogliatoio, infermeria, museo, store, media center, tribune;

Livello 9: locali accessori, sala, ufficio, ristori/bar, deposito, spogliatoio, infermeria, museo, store, media center;

Livello 10: locali accessori, sala, ufficio, ristori/bar, deposito, spogliatoio, infermeria, museo, store, media center, tribune, telefonia, telecomunicazioni;

Livello 11: copertura torri;

Livello 12 copertura tribune.

L'impianto si completa con depositi posti a piano terreno, sotto le tribune; vani tecnologici; uffici e sale stampa; una serie di locali di vario utilizzo destinati alle squadre di calcio, quali spogliatoi, sale riunioni, sala stampa; bar e locali di ristoro; uno spazio dedicato al Museo dello stadio e delle squadre di casa, attualmente posto nel piazzale della struttura che ripercorre un secolo di vita delle squadre del Milan e dell'Inter attraverso i cimeli dei personaggi che ne hanno scritto la storia. Il complesso comprende, inoltre, un garage sotterraneo con accesso diretto all'impianto; locali bar posizionati occasionalmente nel piazzale principale e biglietterie.

Lo stato di fatto dello stadio Meazza riscontrato durante il sopralluogo del 18 settembre 2019, che si assume a riferimento anche per la presente stima considerando una costante manutenzione, è frutto principalmente dell'ultimo importante intervento di ammodernamento risalente al 2015/2016 in occasione della finale di Champions League oltre che i sopra descritti lavori realizzati al fine di inserire lo stadio nella categoria 4 UEFA. Ai fini della presente stima si terrà comunque conto della vetustà delle singole categorie di opere, dovuta alle differenti epoche di realizzazione delle componenti edilizie e agli interventi di ammodernamento realizzati.

La struttura portante dello stadio è stata realizzata in cemento armato, sia per la porzione originaria, edificata nel 1925, che per i successivi ampliamenti realizzati nel 1955, rampe elicoidali, e 2° anello con tribune sostenute da grandi travi a sbalzo fino a 12 metri.

Le strutture portanti evidenziano nette differenze legate alla tipologia realizzativa, in quanto le differenti epoche di costruzione comportano una disomogeneità del complesso edilizio. La costruzione dello stadio, negli anni '20, ha dapprima compreso solo le tribune del primo anello disposte lungo i lati del campo, e solo successivamente, negli anni '30, si sono costruiti i raccordi che ora costituiscono le curve, con completamento a raccordo di tutto il primo anello attuale. Questa parte dell'impianto è costituita da telai inclinati a struttura

reticolare, per altro con spessori piuttosto ridotti, che poggiano su pilastri in calcestruzzo armato, e sorreggono tutte le tribune del primo anello, chiuse perimetralmente da muratura, anche in mattoni pieni, con ulteriori variazioni e modifiche intervenute nel corso degli anni.



Il secondo anello, realizzato negli anni '50, è disposto sull'intero perimetro e comprende sia le parti rettilinee che le curve, mediante telai con ritti verticali di notevole altezza ad interasse limitato, con mensole aggettanti sopra il primo anello a cui si accede da rampe elicoidali esterne. Le mensole delle tribune centrali, che sorreggono tutte le gradinate, sono state oggetto di interventi di consolidazione statica negli anni '70, eseguita tramite la placcatura delle nervature con piastre metalliche, resine e connettori in acciaio, al fine di migliorare la rigidità e tenuta.



Il terzo anello, realizzato alla fine degli '80 presenta caratteristiche particolari, legate anche al miglioramento della tecnologia costruttiva in relazione ai precedenti ampliamenti. Questa porzione è stata costruita con travi a cassone di grande luce in cemento armato precompresso, semplicemente appoggiate alle torri di sostegno, che sorreggono tutte le gradinate a sbalzo. Le 11 torri cilindriche sono anch'esse in cemento armato precompresso e collegano le gradinate del 3° anello realizzato con travi a sbalzo ancorate ad incastro nelle travi principali a cassone, lunghe rispettivamente 204 e 296 metri, sostenute dalle 4 torri laterali, che costituiscono anche la struttura di ancoraggio della travatura reticolare in acciaio, realizzata per sostenere la copertura dello stadio.

Le travi curve sono state prefabbricate a piè d'opera, quindi assemblate da due gru appositamente costruite, anche le gradinate sono state prefabbricate e collegate alle travi del terzo livello.



La copertura, costituita da una struttura in acciaio, è stata costruita in officina, quindi assemblata in opera. La trave principale ha una luce di 206 metri e pesa 2000 tonnellate ed è stata sollevata dalle due gru appositamente costruite. La copertura si estende su quasi 40.000 metri quadrati.

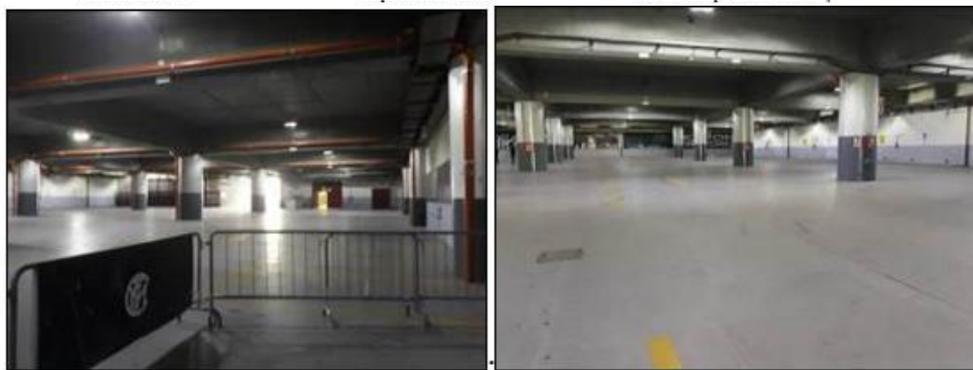
Alle travi reticolari in acciaio sono ancorate le lastre ondulate di policarbonato traslucido, che coprono tutte le gradinate e lasciando scoperto il terreno di gioco.

L'edificio è dotato in totale di n° 16 impianti ascensori e montacarichi, di cui 4 ascensori di servizio posizionati nelle torri laterali esterne (n° 1-4-8-11) e 12 all'interno dello stadio. Nelle sale hospitality settore arancio è presente una scala mobile di collegamento tra i due piani.

Le finiture sono adeguate all'utilizzo dell'impianto, con pavimentazioni in battuto di cemento o pietra per quanto riguarda gli accessi, l'autorimessa, i locali tecnici ed alcuni depositi.



Camminamenti PT rampe secondo anello Accesso rampe secondo anello



Parcheggio interrato

Gli spazi aggiuntivi e complementari quali Sky Box, skylounge e sale hospitality, (meglio descritti in seguito) presentano delle caratteristiche di finitura superiori, così come gli spazi destinati ad uffici di rappresentanza presentano finiture adeguate.

Le finiture dei locali destinati a ingresso tribuna vip e d'onore, bar, ristoro, uffici e servizi sono di ordinaria fattura in relazione alla destinazione degli ambienti (piastrelle monocottura e/o rivestimenti plastici o parquet, intonaco al civile, presenza di controsoffittatura con alloggiamento impianti).



Uffici



immagini sala allestita (https://www.sansirostadium.com/events.php)



immagini sala allestita (https://www.sansirostadium.com/events.php)



immagini sala allestita (https://www.sansirostadium.com/events.php)



immagini sala allestita (https://www.sansirostadium.com/events.php)



immagini sala allestita (https://www.sansirostadium.com/events.php)

Del compendio "stadio Meazza" fanno parte integrante anche le porzioni di seguito descritte.

Media Center

Tra gli ultimi interventi realizzati, il Media Center è un edificio prefabbricato di un piano fuori terra a pianta rettangolare ubicato nel piazzale in corrispondenza dell'ingresso 8. Si tratta di un presidio per la stampa con cento postazioni pc e collegamento internet, nella quale vengono ospitati i giornalisti nelle fasi pre/post partita.



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

Museo

Aperto nel 1996, il Museo di San Siro è il primo in Italia allestito all'interno di uno stadio. Le sue sale raccontano la storia di Milan e Inter e i loro successi attraverso un'esclusiva raccolta di straordinari cimeli: maglie storiche, coppe e trofei, scarpe, oggetti d'arte, ricordi di ogni genere che sono entrati nella leggenda del calcio mondiale, ma soprattutto nel cuore di generazioni di tifosi.

Si tratta di un edificio prefabbricato di due piani fuori terra, con scale e ascensore interni. Il museo è ubicato nel piazzale, in corrispondenza dell'ingresso 8, nelle immediate vicinanze del Media Center e dell'ingresso area vip.



Store

Inaugurato nel 2015, lo store è uno spazio di circa 1000 mq collocato al di sotto dei futuri spazi museali sopra descritti, in corrispondenza delle tribune blu. Gli ambienti presentano le finiture tipiche dei locali commerciali, pavimenti in marmo, controsoffittatura con alloggiamento impianti, impianti di sicurezza e allarmi.

L'intera struttura dello stadio Meazza è sottoposta ad un sistema di monitoraggio statico, necessità emersa a seguito della realizzazione del terzo anello. Dal 2006, con l'installazione del primo lotto del sistema di controllo automatico, si è passati ad una cadenza annuale (controllo nel mese di settembre). Gli ormai vent'anni di monitoraggio statico hanno permesso di definire nel dettaglio i cicli termici delle varie parti strutturali, in particolare della copertura che avendo una struttura portante in acciaio risente in modo particolarmente evidente dell'effetto della temperatura.

Il sistema oggi opera in modo ridondante (24 ore su 24, 7 giorni su 7), per evitare la perdita di dati e con possibilità di controllo in remoto, ma è soprattutto la parte relativa all'elaborazione automatica delle misure che oggi vede il massimo sforzo, in quanto il sistema deve essere in grado di evidenziare in modo automatico le situazioni ritenute anomale.

Secondo quanto sintetizzato dal team del Politecnico che cura il monitoraggio dello stadio nella relazione "Asita 2017 - Il sistema di monitoraggio dei movimenti dello stadio G. Meazza di Milano", si è constatato, in questo lungo periodo, che nel suo complesso la struttura non presenta particolari problemi strutturali.



1.2.3 Attuazione Ambito GFU San Siro¹

In data 10/07/2019 le società calcistiche FC Internazionale Milano e Milan AC, hanno congiuntamente presentato al Comune di Milano una proposta ai sensi dell'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge Stadi), come modificato dall'art. 62 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 coordinato con la legge di conversione 21 giugno 2017 n. 96, per la realizzazione di un nuovo impianto sportivo avente una capienza di circa 60.000 posti.

In considerazione di tale richiesta, il Comune di Milano, con Delibera di Giunta Comunale n. 1905 del 08/11/2019 (PG.0509312/19), ha riconosciuto il pubblico interesse alla proposta di valorizzazione dell'ambito San Siro, a seguito della quale, la Proposta dei Promotori ha previsto una ridefinizione del progetto originario, subordinato ad una serie di condizioni individuate dal Comune di Milano. Tale proposta non è stata poi attuata.

Le sopra ripotate società calcistiche Inter FC e Milan AC, hanno nuovamente e congiuntamente manifestato, in data 09.08.2024, un interesse al Comune di Milano relativamente alla valorizzazione dell'intero Ambito GFU, confermando di avere in corso un "approfondimento degli aspetti economici e finanziari per un eventuale progetto di realizzazione di un nuovo stadio sull'area di San Siro con conseguente rifunzionalizzazione dello stadio "G. Meazza", o di riqualificazione di quest'ultimo".

1.2.4 Definizione assunzioni relative all'Ambito GFU San Siro²

Ciò premesso, stante la sopra richiamata Delibera comunale di pubblico interesse alla valorizzazione dell'Ambito GFU San Siro, la presente relazione verterà sulla valutazione dei due fattori costituenti il suddetto compendio, sulla base della richiesta di prestazione di cui all'Accordo di Collaborazione sottoscritto e della documentazione fornita dal Comune, tenendo conto delle norme ed indici urbanistici previsti dal PGT, senza tener conto dei costi di realizzazione né del nuovo stadio, né dell'eventuale rifunzionalizzazione dello stadio esistente, in mancanza di un progetto che tenga conto delle possibili imposizioni che potrà richiedere la Soprintendenza e in mancanza di un PEF aggiornato, presentato dalle società. Tali fattori risultano pertanto essere:

- 1) Progetto di sviluppo di cui all'Ambito GFU (sulla base di una trasformazione dell'intero ambito secondo le potenzialità edificatorie previste dal PGT);
- 2) Stadio "Giuseppe Meazza" di San Siro già descritto al punto precedente sulla base dell'effettivo stato di fatto (si considera la determinazione del valore mediante procedimento di stima indiretta a costo di costruzione deprezzato).

Si procede ora dettagliando il punto 1)

1) Progetto di sviluppo di cui all'Ambito GFU

Di seguito si procede all'identificazione ed alla descrizione delle possibilità di sviluppo dell'Ambito GFU San Siro come indicata dal Comune di Milano con nota n.0433462.U del 10/08/24 (ns prot 170627 del 12/08/24). Di seguito si sintetizza quanto riportato nella nota indicata.

¹ Fonti: Studio di Fattibilità Tecnico-Economica – Valorizzazione Ambito San Siro: Promotori AC Milan spa, FC Internazionale Milano spa. Documentazione presente sul sito web del Comune di Milano

² Fonti: Studio di Fattibilità Tecnico-Economica – stadio Pubblico Interesse - Valorizzazione Ambito San Siro: Promotori AC Milan spa, FC Internazionale Milano spa. Documentazione presente sul sito web del Comune di Milano

Con riferimento agli elementi di carattere urbanistico/attuativo/gestionale da considerarsi nel processo valutativo si precisa quanto segue.

a) Gli oneri di urbanizzazione applicabili saranno quelli del Comune di Milano, così come aggiornati dalla nuova Deliberazione C.C. n. 28 del 17/05/2023 (all. sub. B) oltre al contributo al costo di costruzione rapportato alle rispettive modalità di intervento che al momento non sono conosciute. Ai soli fini della valutazione la trasformazione delle aree oggetto di stima non prevede la richiesta allo sviluppatore di realizzare uno o più standard qualitativi.

b) La normativa di riferimento attuativa è l'attuale art. 16 delle Norme di Attuazione del vigente Piano delle Regole (PR), secondo i seguenti criteri:

- l'attuazione degli interventi può avvenire per ambiti e per eventuali lotti di intervento, così come la facoltà di utilizzare l'IT unico dello 0,35 mq/mq che deve essere definita con apposita Convenzione Quadro (quest'ultima dovrà inoltre definire le modalità attuative, valutando l'eventuale ricorso alla pianificazione attuativa);

- la possibilità di utilizzare la volumetria assegnata dal PGT è esclusivamente correlata al mantenimento o realizzazione della GFU (in questo caso impianto stadio). La GFU potrà essere anche di natura privata purché abbia carattere strategico, fatto salvo quanto previsto al successivo scenario (voce c) punto B);

- la realizzazione della sola Grande Funzione Urbana potrà avvenire in modo autonomo;

- per l'ambito GFU di San Siro a prevalente proprietà comunale il Consiglio Comunale può autorizzare la realizzazione di Grande Struttura di Vendita tra le funzioni urbane accessorie o comunque compatibili necessarie a garantire la sostenibilità finanziaria della stessa GFU, senza necessità di variante urbanistica;

- le funzioni urbane accessorie o complementari o comunque compatibili nella GFU nel suo complesso (IT 0,35 mq/mq) non generano né incremento del fabbisogno degli standard urbanistici, né delle dotazioni di servizi ai sensi dell'art. 33, comma 1 del Piano delle Regole.

Dati urbanistici

ST GFU: 280.916 mq;

IT: 0,35 mq/mq;

SL complessiva generata: 98.321 mq.

Ai soli fini della valutazione è possibile ipotizzare il mix funzionale 60% residenziale; 20% terziario; 20% commerciale, ripartiti:

58.993 mq residenziale;

19.664 mq terziario;

19.664 mq commerciale;

98.321 mq tot.

Al momento non avendo un assetto planimetrico del progetto il posizionamento delle volumetrie e quindi la dimensione e collocazione della superficie fondiaria non è determinabile.

c) Allo stato attuale non risulta possibile definire la consistenza della SL esistente sviluppata dall'impianto stadio, tuttavia è possibile stabilire, ai soli fini della valutazione, le seguenti ipotesi di trasformazione.

A. Mantenimento della funzione pubblica della GFU Stadio, come condizione che verrà indicata nella bozza di bando di cessione:

- l'impianto stadio verrà definito come SERVIZIO/ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE;
- nel Piano dei Servizi (PS) verrà confermata nella tavola S.01 come SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE ESISTENTI – Sport, come regolato dall' art. 9 delle NdA del PS.

B. Localizzazione di GFU di natura privata (non convenzionata)

La norma di GFU all'art. 16 comma 1 prevede la possibilità che la GFU possa avere anche natura privata, purché la/e funzione/i ivi insediate siano di carattere strategico, la cui rilevanza sarà stabilita dall'organo competente. In questo caso all'impianto esistente verrà riconosciuta una SL assentita dagli atti di fabbrica e quantificata ai sensi dell'art.5 del PR. Alla GFU può inoltre essere riconosciuta una volumetria per funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU nei limiti massimi dell'indice unico di 0,35 mq/mq. In questa ipotesi verrà applicata l'intera disciplina del PGT per la pianificazione attuativa. Agli interventi verrà applicato il contributo di costruzione così come aggiornato (per gli oneri di urbanizzazione) con Deliberazione CC n.28 del 17/05/2023.

Sussiste comunque l'obbligo di provvedere al recupero/compensazione dello standard esistente "sottratto" (mediante monetizzazione e recupero di altre aree).

- d) L'attuale rapporto con le società Milan e Inter per lo stadio Giuseppe Meazza è regolato da apposita convenzione per la concessione d'uso il cui corrispettivo è modulato agli art4/4 bis/4 ter.

In data 20/09/24 si è svolto un incontro tra il Comune di Milano e l'Agenzia delle Entrate presso gli Uffici della sede dello scrivente Ufficio Provinciale -Territorio, durante il quale:

- il Comune ha manifestato la necessità di avere con urgenza la valutazione in oggetto, per una questione legata al regime vincolistico da parte della Soprintendenza e alle tempistiche di una eventuale alienazione. Il regime vincolistico dello stadio, in particolare del secondo anello, scatterebbe infatti alla definizione dei 70 anni dalla realizzazione, ossia a novembre 2025, nel caso fosse ancora di proprietà pubblica ma potrebbe essere imposto con modalità e tempistiche differenti se passasse a proprietà privata prima dei settant'anni dalla costruzione. Tale circostanza ne condizionerebbe pertanto gli utilizzi futuri;
- questo ufficio ha fatto presente che la valutazione seguirà il percorso già tracciato nelle precedenti valutazioni (2019 e 2021) e che esiterà la presente valutazione nei tempi più brevi possibile, ma che per poter procedere ha necessità che il Comune specifichi alcune assunzioni da porre a base della stima, riguardanti in particolare:
 - la conferma delle ipotesi del mix funzionale comunicato con la nota prot.0433462 del 10/08/24, ripartito tra residenziale, terziario, commerciale, in quanto influente sul valore delle aree;
 - la conferma che entrambe le ipotesi A e B, indicate al punto c) della nota prot.0433462 del 10/08/24, non generino volumetrie aggiuntive all'indice unico della GFU di 0,35 mq/mq, indipendentemente dalle SL esistenti eventualmente svincolate;
 - l'indicazione degli eventuali costi di bonifica, o la conferma sull'assunzione del non inserimento in perizia degli stessi;
- il Comune ha assicurato la comunicazione dei dati richiesti in tempi rapidi ed ha manifestato la necessità di essere assistito in un incontro con le squadre.

A seguito dell'incontro svolto, questo Ufficio ha inviato formalmente al Comune una richiesta protocollata con nota n. 194374 del 26/09/24, indicando quanto condiviso durante l'incontro e le specifiche richieste attinenti le assunzioni e le conferme sopra descritte.

In data 01/10/24 presso gli Uffici del Comune di Milano a Palazzo Marino, si sono incontrati le rappresentazioni del Comune di Milano, dell'Agenzia delle Entrate, e dei club FC Internazionale Milano e FC Milan.

A tale incontro ha fatto seguito la nota del Comune di Milano pec n.26A08170.03067CF8.8A237FEE.29028417 (ns. Prot. 208670 del 14/10/2024) nella quale venivano esplicitati i punti richiesti con nostra nota n.194374 del 26/09/24 e di seguito ne vengono stralciati i punti significativi ai fini estimali:

- *da approfondimenti effettuati con le società FC Internazionale Milano S.p.A. e AC Milan S.p.A., è emersa la loro volontà di convergere verso una proposta che avrà ad oggetto la realizzazione di un nuovo stadio, con rifunzionalizzazione dello stadio "G. Meazza" mediante l'acquisto dell'area denominata "GFU San Siro", ai sensi dell'art. 4, comma 13, della d. lgs. 28 febbraio 2021, n. 38 (recante "Misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi"). Tale precisazione preliminare rappresenta elemento fondamentale ed è strettamente funzionale alla valutazione da parte dell'Agenzia in quanto, collocandosi nel perimetro del citato decreto, è, conseguentemente, esclusa la realizzazione di complessi di edilizia residenziale;*

La realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale è infatti da ritenersi esclusa ai sensi dell'art. 4, comma 2, del citato decreto. Le funzioni realizzabili, che resteranno nell'ambito delle tipologie terziarie, ricettive e commerciali, utilizzeranno l'indice di edificabilità base (0,35 mq/mq) e dovranno essere funzionalmente e temporalmente connesse alla realizzazione della funzione di interesse pubblico o generale caratterizzante la GFU, lo stadio. Si specifica che ai sensi dell'art. 16 c. 2 delle NdA del Piano delle Regole del vigente PGT, per l'ambito in esame, è possibile autorizzare la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita tra le funzioni urbane accessorie o comunque compatibili, necessarie a garantire la sostenibilità finanziaria della GFU, senza necessità di variante urbanistica.

- *Per quanto concerne gli eventuali costi di bonifica ipotizzabili per l'attuazione della trasformazione si chiede, date le condizioni attuali di processo e di conoscenza, di non inserirli nella redazione della perizia. Gli stessi, unitamente a quelli relativi alla rimozione dei manufatti potranno essere considerati nell'ambito delle possibilità offerte dalla richiamata Legge 28 febbraio 2021, n. 38 quando la loro definizione puntuale potrà essere più matura e dettagliatamente coerente con gli obiettivi e le caratteristiche dello scenario di trasformazione.*
- *Per quanto concerne infine il perimetro della GFU e lo stato di fatto dei luoghi occorre effettuare alcune precisazioni. Come noto siamo in presenza di un'estesa e significativa porzione di aree e immobili all'interno della città consolidata. Il comparto è frutto di rilevanti stratificazioni ed è interessato da significative relazioni e interferenze con il sistema urbano, la più impattante delle quali è costituita dal sottopasso Patroclo, già trattato nella stima 2021, che attraversa l'intero ambito in sottosuolo gravandolo in maniera considerevole con orientamento nord/sud.*

Nella stessa logica, sul fronte sud del perimetro lungo la via Harar/Dessiè sono state recentemente realizzate due opere di interesse pubblico di carattere infrastrutturale:

- è stata completata, sul fronte sud-ovest della GFU, la sistemazione superficiale conseguente l'apertura della nuova fermata della metropolitana (M5 – Stadio, fg. 294 mapp. 337 che corrisponde all'ingombro in soprassuolo della stazione), con la realizzazione di percorsi dedicati alla gestione dei flussi, fermate del bus, ascensori per il contrasto alle barriere architettoniche e manufatti tecnologici (torrini di areazione e grigliati, fg. 294 mapp. 338-339-340);

- è stata rivista, sul fronte sud-est della GFU, la morfologia dell'anello torna-indietro del tram ed è stata realizzata una nuova pensilina per la sosta e un sistema di barriere per i flussi dei pedoni.

Entrambi i sedimi sui cui sono state realizzate le opere, ricompresi nel perimetro della GFU del PGT per compiutezza di ordine urbanistico, rimarranno nella piena proprietà di Comune di Milano, generando tuttavia diritti edificatori, dati dalla disciplina specifica, che verranno inclusi nel perimetro di alienazione. L'allegato sub. A2 alla richiesta di stima (PG. 0433462 in data 10.08.2024) ha già rappresentato il perimetro corretto (rif. azzurro) con l'esclusione di tali aree.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

CATASTO TERRENI:

Foglio	Mappali
294	35 – 14 – 56 – 336 parte
295	36 – 57 – 35 – 37 – 59 – 60 – 64 – 62
296	40 parte – 15 – 35
Inconsite a sede di strada	Sedimi di parte delle vie Patroclo, Fetonte, Achille, P.le dello Sport

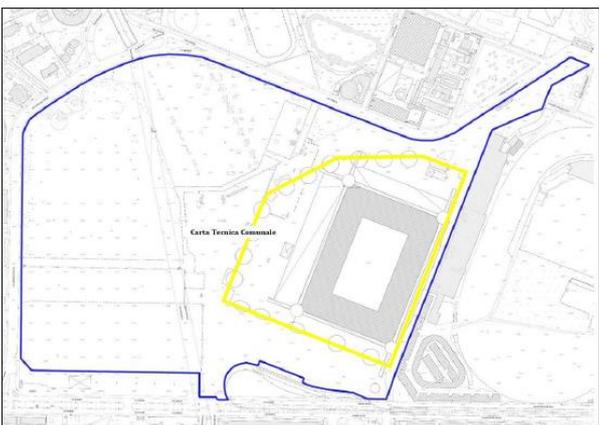
CATASTO FABBRICATI:

Foglio	Mappali
295	62 – (47)
296	15 – 35 – (108)

Data l'estensione del sito e la presenza di sistemazioni superficiali che determinano l'andamento dei perimetri (anello tram con banchina e recinzioni di sicurezza per la gestione ordinata dei flussi durante gli eventi) si fornisce individuazione su base carta tecnica comunale vivente e foto aerea.

Perimetro Giallo – Comparto Stadio Meazza
Estensione 70.100 mq circa

Perimetro Azzurro – Comparto c.d. "GFU"
Estensione 262.200 mq circa



Stralcio all.sub A2 .pdf

Pertanto è stato chiarito che la Superficie Lorda edificabile SL effettivamente conseguibile è quella scaturente dall'applicazione dell'indice territoriale (IT = 0,35 mq/mq) sull'intero ambito della GFU di 280.916 mq, ossia è pari a: $SL = 98.321$ mq, ma che non tutta la superficie dell'ambito GFU potrà essere oggetto di alienazione ma solo una superficie complessiva di 262.200 mq circa, racchiusa all'interno del perimetro azzurro sopra rappresentato, in quanto la restante superficie di 18.716 mq, pur generando diritti edificatori, rimarrà nella piena proprietà del Comune di Milano.”

1.3 Identificazione catastale

Catasto Terreni

All'attualità, i mappali catastalmente identificati al Catasto Terreni del comune di Milano, interessati dalla perimetrazione del lotto funzionale di cui alla GFU in esame, risultano essere i seguenti:

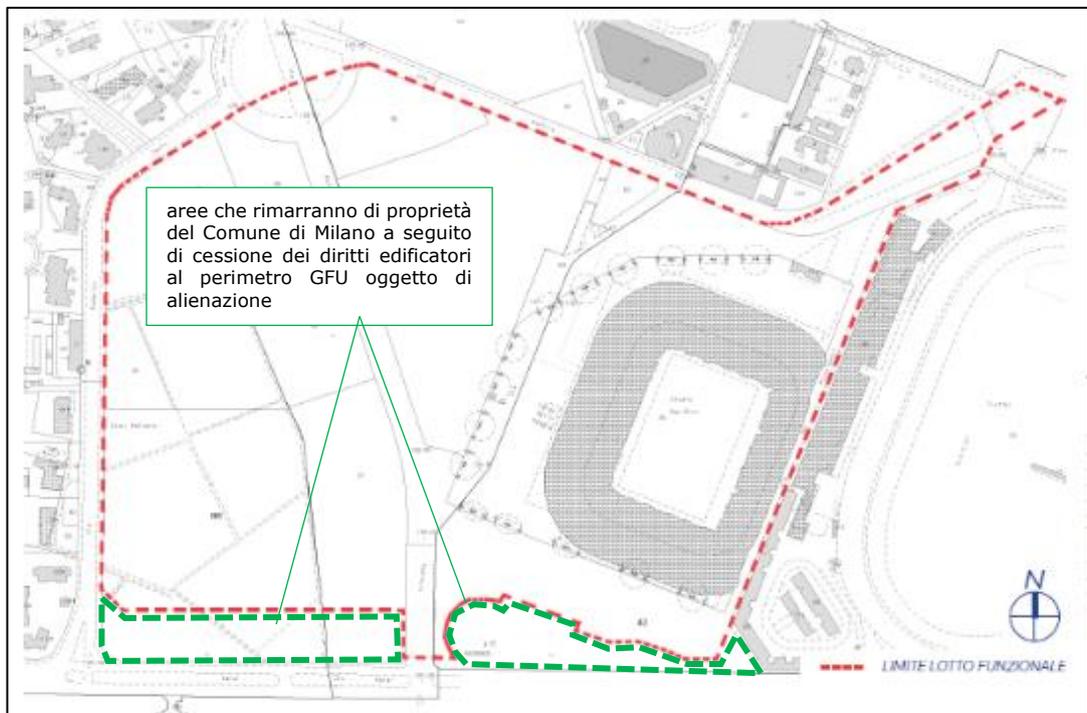
Catasto Terreni - Comune di MILANO (F205) (MI)				
Dati identificativi:	Dati di Classamento:	Consistenza:	Intestati catastali	Provenienza:
Foglio 294 Particella 14 Partita 336884	Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO cl.4	Superficie: 23.500 m²	All'attualità COMUNE DI MILANO (CF 01199250158) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' per 1/1	Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 16/01/1970 in atti dal 16/02/1970 (n. 23070) Provenienza: SCRITTURA PRIVATA del 04/04/2006 Pubblico ufficiale MEZZANOTTE M. Sede MILANO (MI) Repertorio n. 168683 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 1 registrato in data 19/04/2006 - RISOLUZIONE CONSENSUALE DI CONTRATTI Voltura n. 52882.1/2006 - Pratica n. MI0397481 in atti dal 28/06/2006
Foglio 294 Particella 35 Partita 336884	Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO cl.4	Superficie: 3.530 m²	All'attualità COMUNE DI MILANO (CF 01199250158) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' per 1/1	Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 16/01/1970 in atti dal 16/02/1970 (n. 23070) Provenienza: SCRITTURA PRIVATA del 04/04/2006 Pubblico ufficiale MEZZANOTTE M. Sede MILANO (MI) Repertorio n. 168683 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 1 registrato in data 19/04/2006 - RISOLUZIONE CONSENSUALE DI CONTRATTI Voltura n. 52882.1/2006 - Pratica n. MI0397481 in atti dal 28/06/2006
Foglio 294 Particella 56 Partita 336884	Particella con qualità: SEMINATIVO cl.U	Superficie: 7.110 m²	All'attualità COMUNE DI MILANO (CF 01199250158) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' per 1/1	Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 16/01/1970 in atti dal 16/02/1970 (n. 23070) Provenienza: SCRITTURA PRIVATA del 04/04/2006 Pubblico ufficiale MEZZANOTTE M. Sede MILANO (MI) Repertorio n. 168683 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 1 registrato in data 19/04/2006 - RISOLUZIONE CONSENSUALE DI CONTRATTI Voltura n. 52882.1/2006 - Pratica n. MI0397481 in atti dal 28/06/2006

Foglio 294 Particella 336/parte	Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO cl.4	Superficie: 39.469 m²	All'attualità 1.COMUNE DI MILANO (CF 01199250158) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' per l'area 2. CONSORZIO PALASPORT MILANO (CF 09212190152) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1 per 60 anni	Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 07/01/2022 Pratica n. MI0002237 in atti dal 07/01/2022 presentato il 05/01/2022 (n. 2237.1/2022) Provenienza: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/01/2022 - presentato il 05/01/2022 n. 2237.1/2022 - Pratica n. MI0002237 in atti dal 07/01/2022
Foglio 295 Particella 35 Partita 336884	Particella con qualità: PRATO cl.U	Superficie: 10.030 m²	All'attualità COMUNE DI MILANO (CF 01199250158) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' per 1/1	Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 16/01/1970 in atti dal 16/02/1970 (n. 23070) Provenienza: SCRITTURA PRIVATA del 04/04/2006 Pubblico ufficiale MEZZANOTTE M. Sede MILANO (MI) Repertorio n. 168683 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 1 registrato in data 19/04/2006 - RISOLUZIONE CONSENSUALE DI CONTRATTI Voltura n. 52882.1/2006 - Pratica n. MI0397481 in atti dal 28/06/2006
Foglio 295 Particella 36 Partita: 300568	Particella con qualità: PRATO cl.U	Superficie: 7.800 m²	All'attualità COMUNE DI MILANO (CF 01199250158) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' per 1/1	Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/01/1966 Provenienza: Atto del 30/07/1970 Pubblico ufficiale MORETTI D Sede MILANO (MI) Repertorio n. 97290 - PU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume E n. 13421 registrato in data 04/08/1970 - Voltura n. 26171 in atti dal 15/04/1971
Foglio 295 Particella 37 Partita: 325017	Particella con qualità: PRATO cl.U	Superficie: 17.880 m²	All'attualità 1.COMUNE DI MILANO (CF 01199250158) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' per l'area 2. CONSORZIO PALASPORT MILANO (CF 09212190152) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1 per 60 anni	Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 16/01/1970 in atti dal 16/02/1970 (n. 23070) Provenienza: Atto del 27/04/1990 Pubblico ufficiale NOT AIELLO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 102011 - PU Sede MILANO (MI) Registrazione n. 9144 registrato in data 16/05/1990 - MODIFICA DI CONVENZIONE Voltura n. 7942.1/1990 - Pratica n. 47625 in atti dal 05/10/2000

Foglio 295 Particella 57 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 35.560 m²		Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 14/11/2014 Pratica n. MI0578227 in atti dal 14/11/2014 presentato il 14/11/2014 (n. 578227.1/2014)
Foglio 295 Particella 59 Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2	Particella con qualità: STRADA PRIVATA	Superficie: 417 m²		Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 14/11/2014 Pratica n. MI0578227 in atti dal 14/11/2014 presentato il 14/11/2014 (n. 578227.1/2014)
Foglio 295 Particella 60 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 1.623 m²		Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 14/11/2014 Pratica n. MI0578227 in atti dal 14/11/2014 presentato il 14/11/2014 (n. 578227.1/2014)
Foglio 295 Particella 62 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	Particella con qualità: ENTE URBANO Annotazione di immobile: COMPRENDE il FG 295 N 55	Superficie: 4.138 m²		Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 14/11/2014 Pratica n. MI0578227 in atti dal 14/11/2014 presentato il 14/11/2014 (n. 578227.1/2014)
Foglio 295 Particella 64 Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2	Particella con qualità: STRADA PRIVATA Annotazione di immobile: COMPRENDE il FG 295 N 56	Superficie: 2.360 m²		Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 14/11/2014 Pratica n. MI0578227 in atti dal 14/11/2014 presentato il 14/11/2014 (n. 578227.1/2014)
Foglio 296 Particella 15 Partita: 325017	Particella con qualità: FU D'ACCERT	Superficie: 190 m²		Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/01/1966

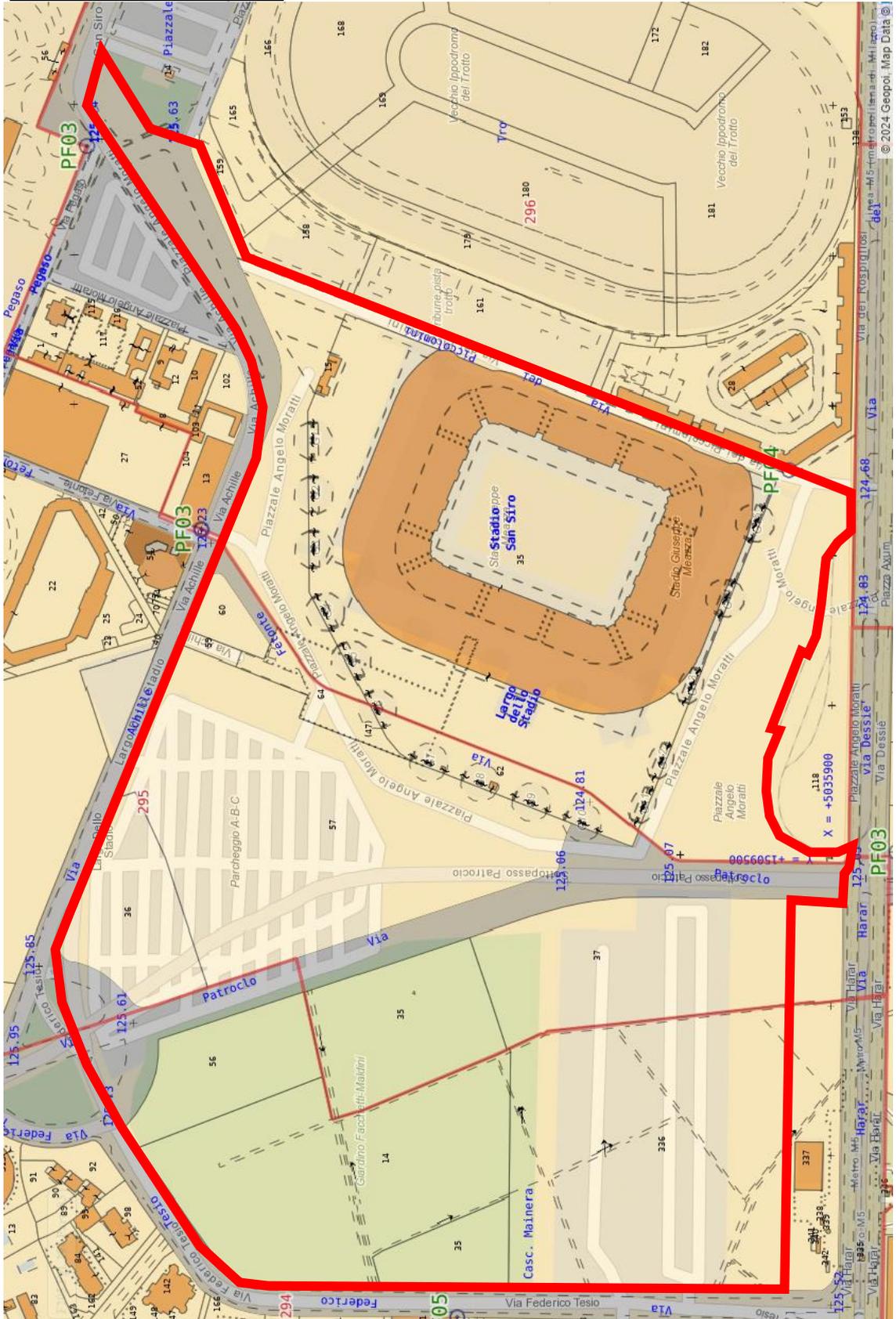
Foglio 296 Particella 35 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	Particella con qualità: ENTE URBANO Annotazione di immobile: COMPRENDE il FG 296 N 53	Superficie: 65.993 m²		Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 22/01/2015 Pratica n. MI0206401 in atti dal 22/01/2015 presentato il 22/01/2015 (n. 206401.2/2015)
Foglio 296 Particella 40/parte Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	Particella con qualità: ENTE URBANO Annotazione di immobile: COMPRENDE il FG 296 N 41, 131, 132	Superficie: 40.900 m²		Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 16/04/2020 Pratica n.MI0099690 in atti dal 16/04/2020 presentato il 16/04/2020 (n. 99690.1/2020)
Incensite a sede di strada	Sedimi di parte delle vie Patroclo, Fetonte, Achille, P.le dello Sport			
Totale		280.916 m²	Come indicato dal Comune di Milano costituenti le superfici dotate di indice unico pari a 0,35 mq/mq	

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it



Estratto di mappa comune di Milano – Inquadramento lotto funzionale GFU San Siro oggetto di vendita (al netto delle superfici che rimarranno di proprietà del Comune di Milano a seguito di cessione dei diritti edificatori al perimetro GFU oggetto di alienazione)

Ambito GFU da SIT - -Navigazione



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

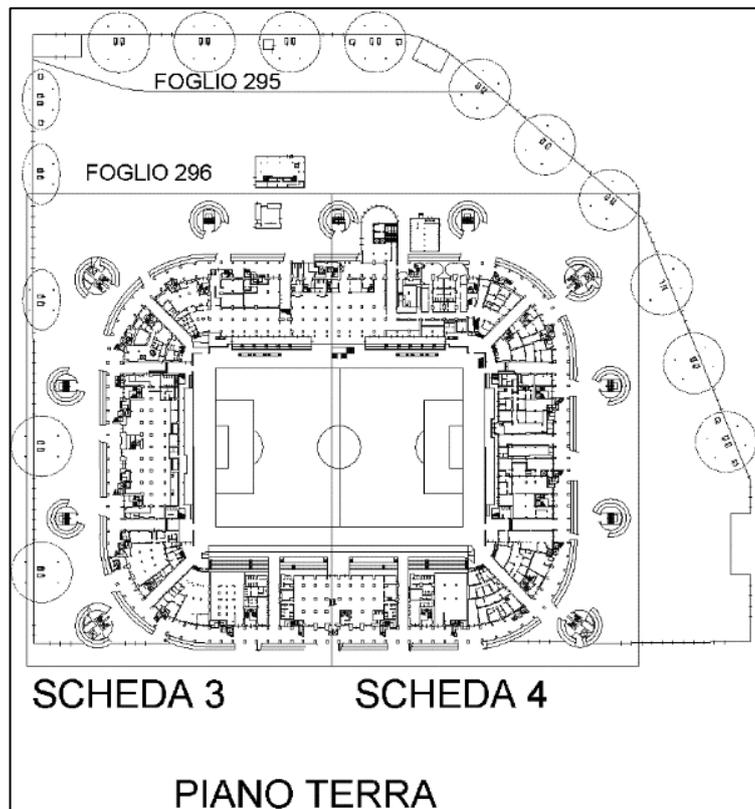
Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

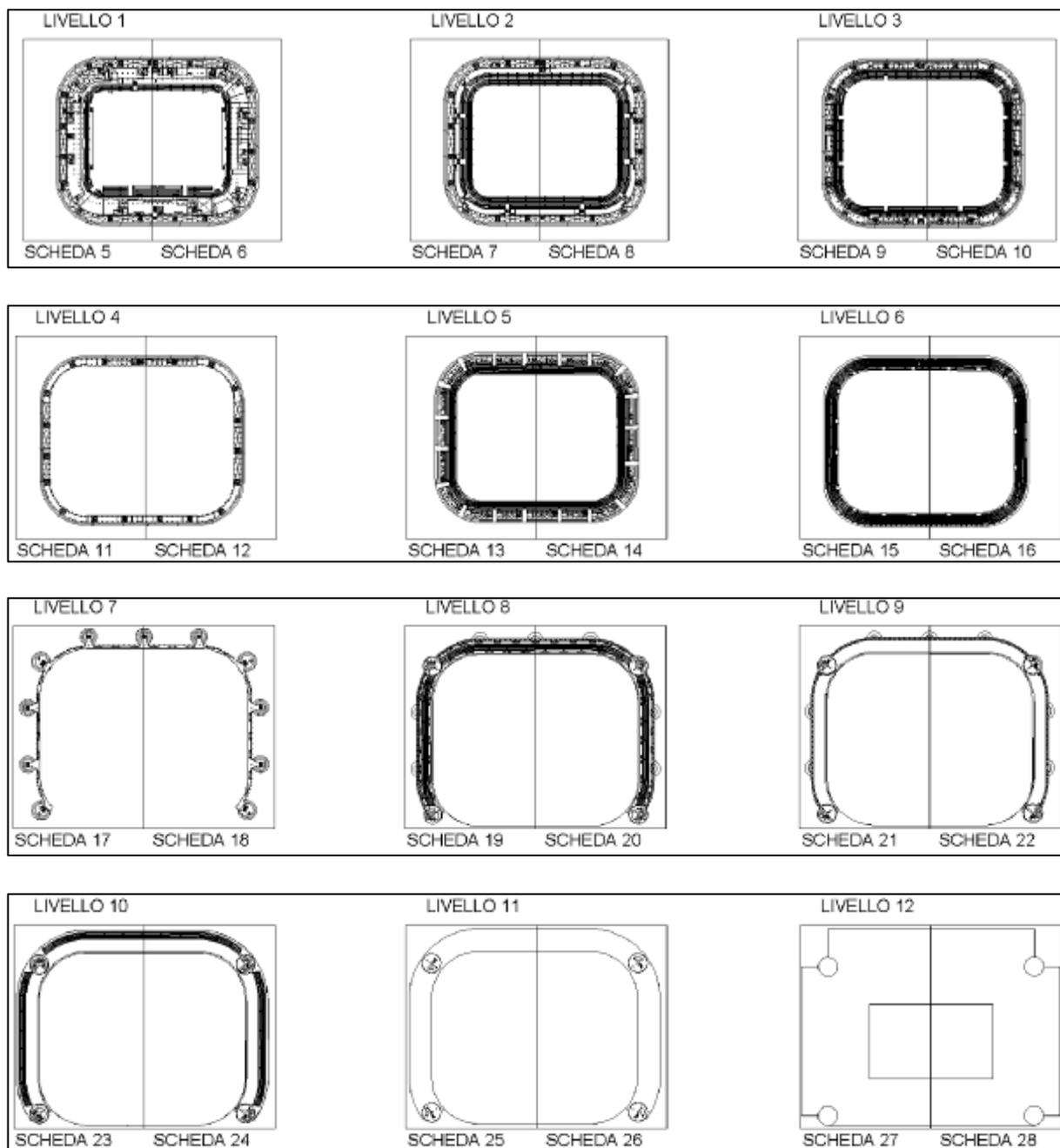
Catasto Fabbricati

All'attualità, le particelle catastalmente identificate al Catasto Urbano del comune di Milano, interessate dalla perimetrazione del lotto funzionale di cui alla GFU in esame, risultano essere le seguenti:

Catasto Urbano - Comune di MILANO (F205) (MI)				
Dati identificativi:	Dati di Classamento:	Consistenza DPR 138/98	Intestati catastali	Provenienza:
Foglio 295 Particella 47 Foglio 295 Particella 62 Foglio 296 Particella 35 Foglio 296 Particella 108 Indirizzo: VIA DEI PICCOLOMINI n.3 Piano S1-T-1-2-3-4 <i>Zona censuaria 2</i>	categoria D/6^a cl.2 <i>a) Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unita` tipo di riferimento)</i> Rendita € 1.628.028,00	Consistenza m²	COMUNE DI MILANO (CF 01199250158) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. COSTITUZIONE del 20/04/2015 Pratica n. MI0362499 in atti dal 20/04/2015 COSTITUZIONE (n. 1370.1/2015) Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2017 Pratica n. MI0542412 in atti dal 18/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 154598.1/2017)

Stralcio planimetrie catastali





Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

Come già indicato nella precedente valutazione del 2021, si intende precisare che, attraverso l’analisi dei dati catastali sopra riportati, si sono riscontrate le seguenti incongruenze tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto presente nella Banca Dati catastale dello scrivente Ufficio:

- al foglio 296, particella 35, del Catasto Urbano del comune di Milano, oltre all’unità immobiliare identificata catastalmente con foglio 296, particella 35 graffiata alla particella 108, e foglio 295, particelle 47 e 62, di fatto costituente lo stadio “Giuseppe Meazza” di San Siro, risultano identificate ulteriori cinque unità immobiliari, di seguito riportate in tabella, che si ritiene possano risultare dei duplicati dell’unità immobiliare precedentemente citata e accatastrata con DOCFA del 20/04/2015 protocollo n. MI0362499 in atti dal 20/04/2015 (n. 1370.1/2015) e

successiva variazione per diversa distribuzione degli spazi interni presentata con DOCFA del 27/12/2016 protocollo n. MI0718676 in atti dal 28/12/2016 (n. 314864.1/2016);

Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
296	35	1	T-1	D/6			€ 239.358,97	Via de Piccolomini n. 1-3-5
296	35	2	T	A/4	3	3,5 vani	€ 298,25	Via de Piccolomini n. 5
296	35	3	T-1	C/1	2	74,00 mq	€ 1.379,66	Via de Piccolomini n. 7
296	35	4	T	E/9			€ 1.486,93	Via de Piccolomini n. 1-3-5
296	35	5	T	D/1			€ 8.665,71	Via de Piccolomini n. 1-3-5

- l'unità immobiliare di fatto costituente un chiosco per somministrazione bevande posto nel Piazzale Angelo Moratti e catastalmente identificata al foglio 296 mappale 15 del Catasto Terreni del comune di Milano, risulta accatastata come "FU d'accert" e non ancora regolarizzata al Catasto Urbano;
- le aree identificate al Catasto Terreni al foglio 295, particelle 57 e 60, oltre che al foglio 296, particella 40/p, di proprietà del Comune di Milano e di fatto costituenti parte del piazzale antistante lo stadio prospiciente la Via Achille, oltre che parte del piazzale Angelo Moratti, non risultano censite al Catasto Urbano.

Si intende inoltre sottolineare che, come rilevabile dalle visure precedentemente riportate, i terreni catastalmente identificati al foglio 294, mappale 336/parte, e foglio 295, mappale 37, risultano intestati al Comune di Milano come proprietario dell'area ed al Consorzio Palasport come proprietario superficiario per ancora 26 anni risultando pertanto non immediatamente disponibili.

Alla luce di quanto sopra riportato si ritiene necessario, da parte della proprietà, un'eventuale aggiornamento all'attualità di tutti i dati catastali relativi alle particelle e alle unità immobiliari comprese nel lotto funzionale GFU San Siro in esame.

1.4 Consistenza in valutazione

Per quanto riguarda lo stadio Meazza:

Si riportano i dati metrici di sintesi come dichiarato nella pratica di accatastamento prot. MI0718676 del 28/12/2016.

M Dati Metrici	
Piani fuori terra	n. <u>11</u>
Piani entro terra o seminterrati	n. <u>2</u>
Superficie coperta	m ² <u>37831</u>
Superficie totale sviluppata (lorda)	m ² <u>70131</u>
Volume totale (v.p.p.)	m ³ <u>261520</u>

Ai fini della metodologia estimativa si assumerà la SLP di 79.248 m² (261520 m³/3,3 m), inoltre ai fini dell'applicazione del metodo a costo di costruzione deprezzato, si farà riferimento al n. di posti a sedere complessivamente pari a 75.923.

Si precisa che tali consistenze sono già state assunte a riferimento nella precedente valutazione del 2019 relativa alla determinazione del valore patrimoniale dello stadio Meazza.

Per quanto riguarda la GFU San Siro

Ai fini dell'attuazione dello sviluppo immobiliare previsto, sulla base di quanto precisato dal Comune di Milano con nota n. 0433462.U del 10/08/2024 (ns prot.n.170627 del 12/08/2024), e successiva nota di sintesi finale pec n. 26A08170.03067CF8.8A237FEE.29028417 (ns. Prot. 208670 del 14/10/2024), si assumono a riferimento i seguenti assunti:

- ST GFU di carico urbanistico : 280.916 mq;
- IT: 0,35 mq/mq;
- SL complessiva generata: 98.321 mq.

Ai soli fini della valutazione è possibile ipotizzare, secondo quanto indicato dal Comune di Milano ed in relazione al principio dell'”indifferenza funzionale”, oltre che dalla normativa riguardante gli impianti sportivi “Legge Stadio”, per l'intera consistenza generata dall'indice unico una destinazione di tipo terziario-commerciale, considerato che la realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale è da ritenersi esclusa ai sensi dell'art. 4, comma 2, del citato decreto D. lgs. 28 febbraio 2021, n. 38 (recante “Misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi”).

Al momento non avendo un assetto planimetrico del progetto, il posizionamento delle volumetrie, e quindi la dimensione e collocazione della superficie fondiaria, non è determinabile.

Il Comune specifica inoltre che allo stato attuale non risulta possibile definire la consistenza della SL esistente sviluppata dall'impianto stadio, tuttavia, ai fini della presente relazione tale indicazione non risulta vincolante in quanto il Comune ha altresì specificato che le SL esistenti, eventualmente svincolate, non possono comunque generare volumetrie aggiuntive rispetto all'indice unico di 0,35 mq/mq, unico elemento, insieme alla ST di calcolo urbanistico, determinante ai fini della quantificazione delle SL a funzioni private oggetto di trasformazione edilizia.

Le superfici sopra riportate e identificate come SL risultano essere superfici relazionate all'indice territoriale, in quanto costituenti carico urbanistico, ma al netto di tutte le superfici accessorie, che (in maniera parziale e/o ragguagliate) comunque rientrano a far parte della cosiddetta “superficie commerciale di vendita”. Pertanto si ritiene di considerare un incremento del 10% di tali superfici SL, al fine di considerare l'intera consistenza utile ai fini del calcolo dei ricavi totali, comprensivi ad esempio dei relativi depositi, magazzini, servizi posti ai piani interrati, pervenendo alle seguenti quantificazioni complessive.

Nella presente relazione, in mancanza di una specifica previsione planivolumetrica, non vengono considerate altre consistenze relative ad eventuali posti auto/autorimesse interrate, in quanto la differenza tra ricavi e costi di realizzazione, non condizionerebbe in maniera significativa il valore finale.

Calcolo consistenze complessive dello sviluppo immobiliare ai fini estimali			
Destinazione funzionale	Consistenza SL da indice unico 0,35 mq/mq su ST mq 280.916	Percentuale incremento	Consistenza commerciale SC
Terziario Commerciale	98.321,00	10%	108.153,10
Totale	98.321,00	-	108.153,10

PARTE SECONDA**2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE****2.1 Descrizione urbanistica****2.1.1 Generalità**

Lo strumento urbanistico di riferimento ai fini valutativi è il P.G.T Piano di Governo del Territorio del comune di Milano.

Il PGT definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre documenti, autonomi ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione:

- il **Documento di piano**, che individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione della città;
- il **Piano dei servizi**, che è finalizzato ad assicurare un'adeguata dotazione di servizi pubblici o di interesse generale;
- il **Piano delle regole**, che norma gli interventi sui tessuti urbani consolidati.

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di piano avviene di norma attraverso i **Piani attuativi comunali**, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Il Consiglio Comunale, con delibera n. 16 nella seduta del 22 maggio 2012, ha approvato le "Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s. m. i."

A far tempo dal 21 novembre 2012 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato pubblicato sul BURL n. 47 - Serie Avvisi e Concorsi; ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni e integrazioni, gli atti di P.G.T. acquisiscono efficacia da tale data.

Successivamente il PGT ha recepito le indicazioni di cui alle delibere CC n.24 del 11/09/2017 e n. 35 del 13/03/2017 oltre che alla Determina Dirigenziale n.20 del 6/03/2017 (Variante 2017).

In data 05/03/2019 il Consiglio comunale ha adottato il nuovo Piano di Governo del Territorio "Milano 2030" comprendente il nuovo Documento di Piano, la variante del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose e la variante del Piano delle Regole.

Il Consiglio comunale ha approvato il PGT Milano 2030 nella seduta del 14/10/2019.

In data 28/10/2019 il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole condizionato al "Progetto di riqualificazione dell'area di San Siro e realizzazione di un nuovo impianto sportivo", precisando che "Anche alla luce dei pareri espressi dalla Soprintendenza, dal Politecnico (su richiesta comunale) e dalla Conferenza dei Servizi, l'ipotesi di abbattimento dello Stadio Meazza si ritiene superata", richiedendo una specifica proposta di rifunzionalizzazione del manufatto esistente.

Il nuovo Piano di Governo del Territorio è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Piano sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (BURL) Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

A tale approvazione hanno fatto seguito due varianti al Piano delle Regole e Piano dei Servizi pubblicate sul BURL Regione Lombardia in data 07/06/23 e 04/10/23, per correzione di errori materiali al PGT con riferimento alla Strada Paullese n.9 e Variante in recepimento della Variante di delimitazione delle fasce fluviali del PAI del bacino del Po.

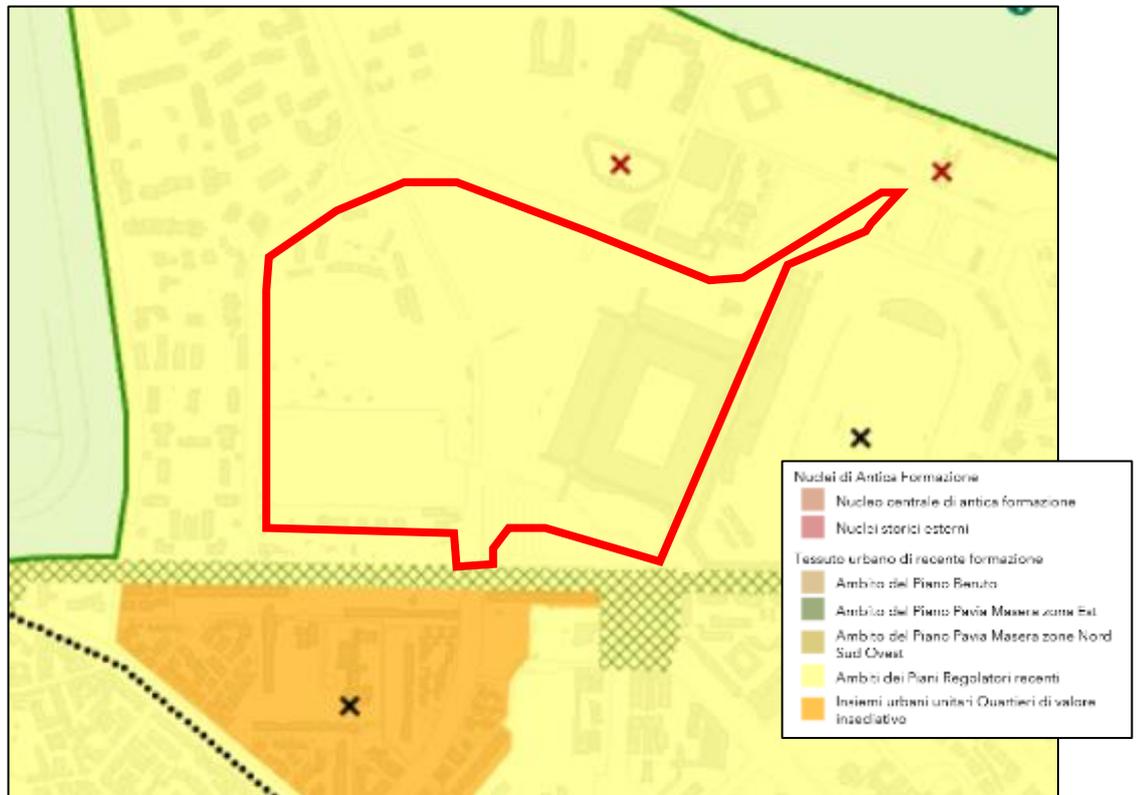
2.1.2 Destinazione Urbanistica

Si procede con una breve analisi dello strumento urbanistico vigente:

✓ **Documento di Piano**



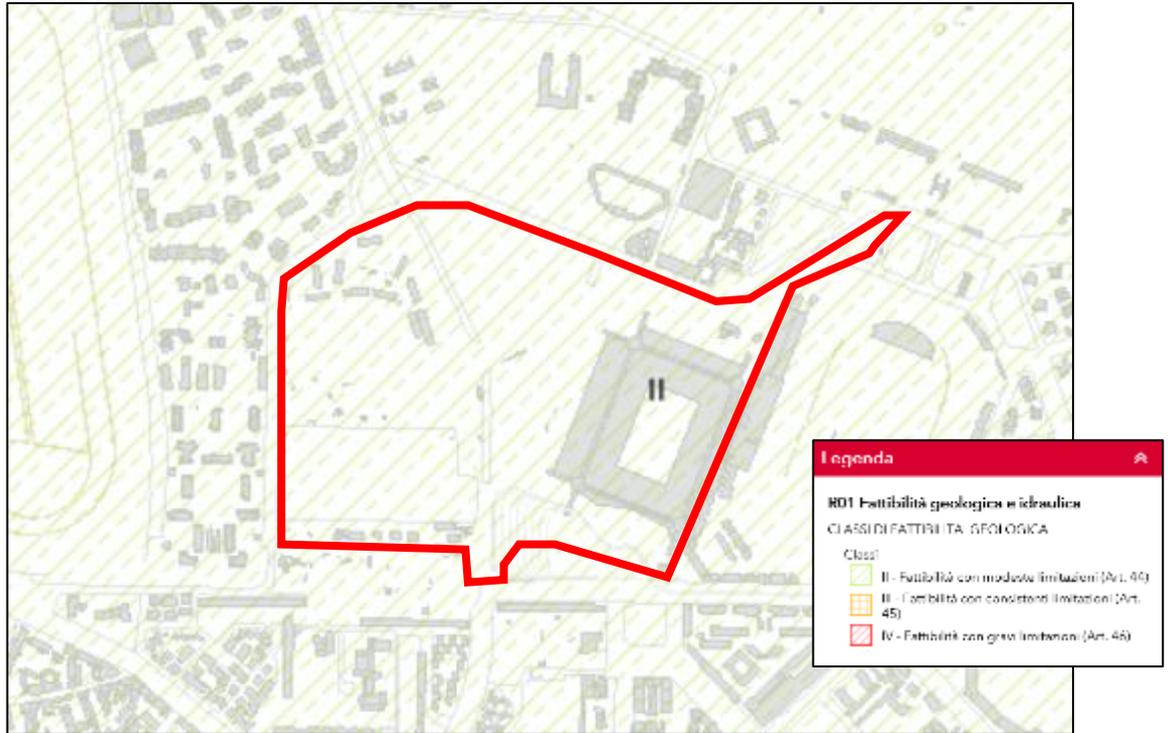
Tav. D01- progetto di Piano



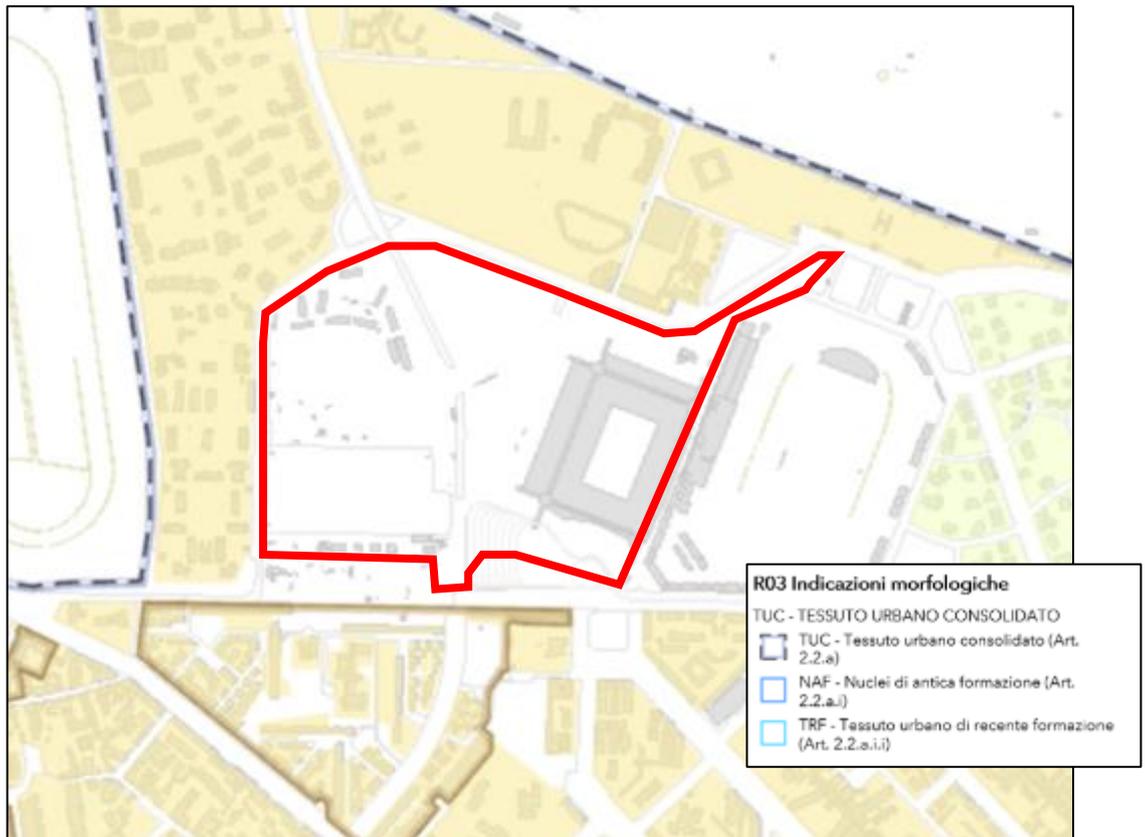
Tav. D02 – Carta del Paesaggio

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

✓ **Piano delle regole**

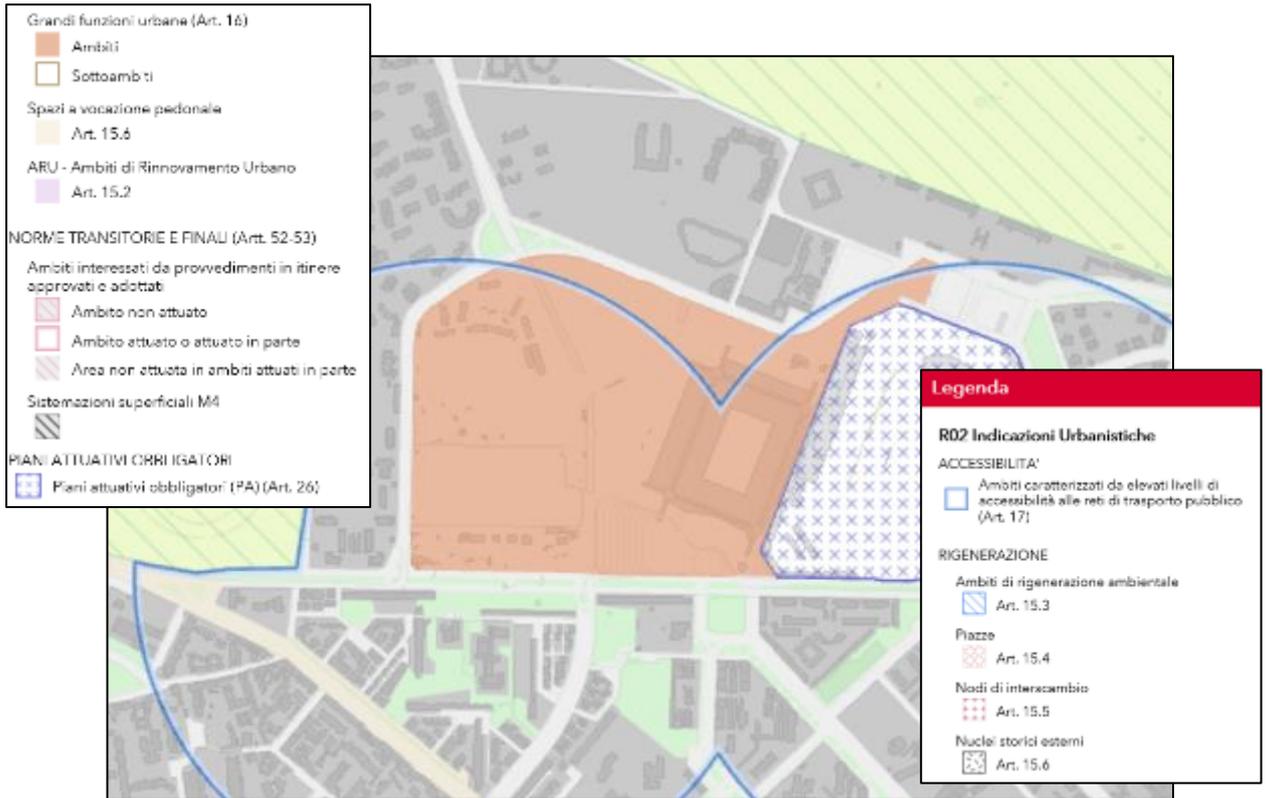


Tav. R01 – Fattibilità geologica e idraulica

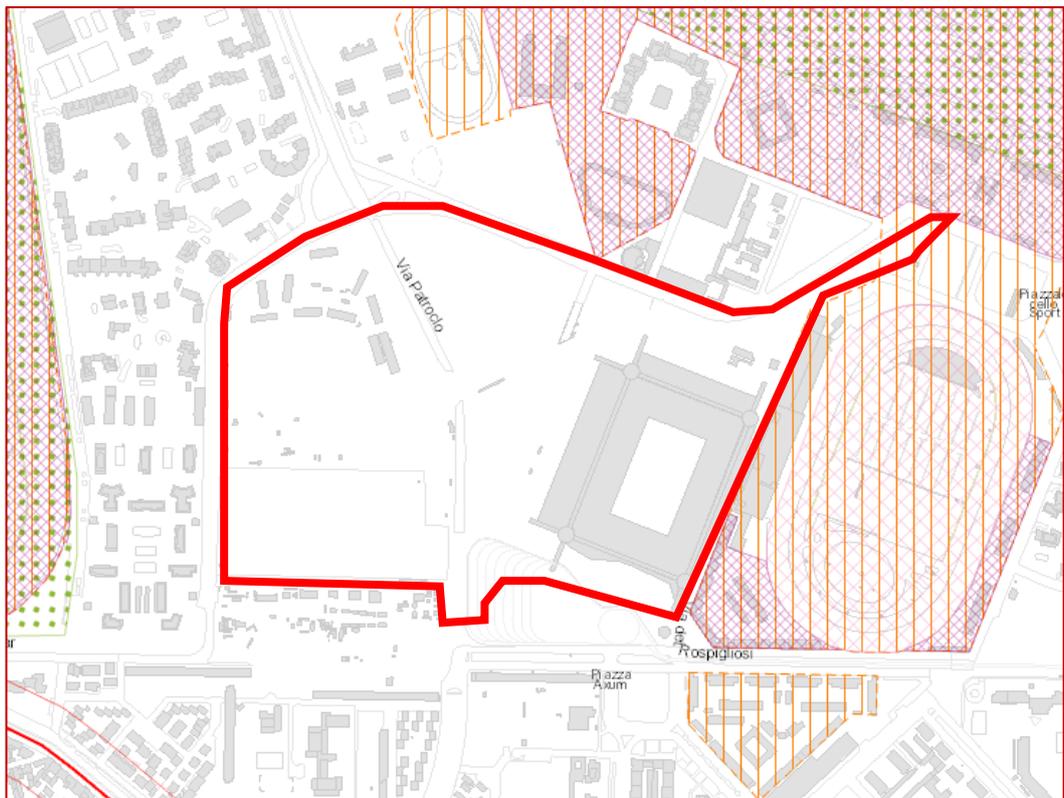


Tav. R03 – Indicazioni Morfologiche

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

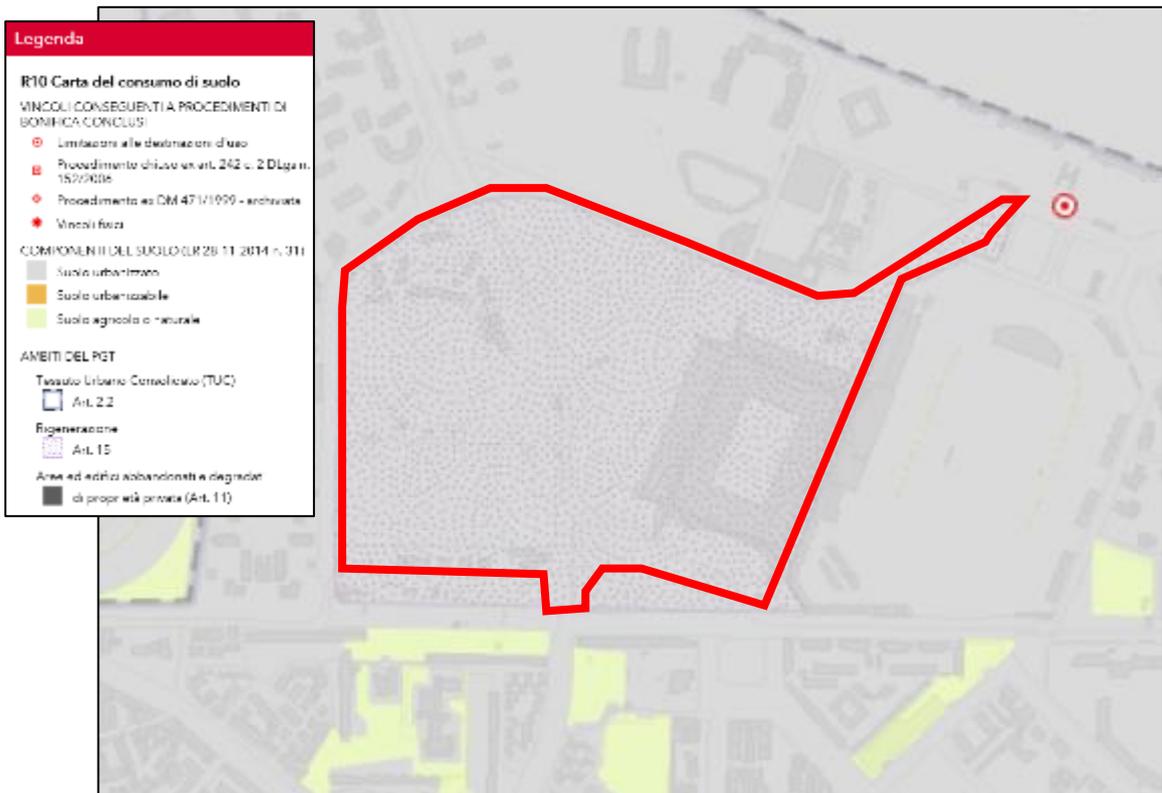


Tav. R02 –Indicazioni urbanistiche



Tav. R06 – Vincoli di tutela e salvaguardia

Non si ravvisano allo stato attuale vincoli relativi a beni culturali e/o paesaggistici, si vedano ulteriori considerazioni al cap. 2.1.3.



Tav. R10 – Carta del consumo di suolo

Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Il Piano delle Regole individua e disciplina:

- a) le aree e gli immobili compresi nel Tessuto Urbano Consolidato;
- b) le aree destinate all'agricoltura.

2. Il Piano delle Regole disciplina altresì:

- a) gli ambiti oggetto di Rigenerazione individuati nel Documento di Piano.

3. Dalla presente disciplina sono esclusi:

- a) le aree e gli interventi disciplinati dal Piano dei Servizi;
- b) gli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati e/o in itinere, così come specificato nella norma transitoria;
- c) le aree e gli interventi disciplinati dal Piano per le attrezzature religiose.

CAPO II – DISCIPLINA GENERALE

Art. 6 - Indice di edificabilità territoriale

1. Alle aree comprese negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) disciplinate dal presente Piano e alle aree a pertinenza indiretta individuate nella Tav. S.02 del Piano dei Servizi è attribuito un Indice di edificabilità Territoriale unico pari a 0,35 mq/mq, verificato il lotto funzionale di appartenenza. Detto indice genera diritti edificatori perequati ai sensi dell'art. 7. L'Indice di edificabilità Territoriale unico, di cui al presente comma, è applicato a tutte le aree, secondo le definizioni di cui all'art. 5 commi 20 e 21, in maniera indifferente alla destinazione funzionale dei suoli. Le aree destinate all'agricoltura, individuate nella Tav. R.02, e le aree destinate all'Edilizia Residenziale Sociale individuate nella Tav. S.01 del Piano dei

Servizi, sono escluse dall'attribuzione del suddetto indice., La verifica della capacità edificatoria di un'area appartenente ad un lotto funzionale è da effettuarsi calcolando la differenza fra la capacità edificatoria complessiva risultante dall'applicazione dell'Indice di edificabilità Territoriale all'intero lotto funzionale e quella relativa alle costruzioni esistenti che vengono mantenute sullo stesso lotto. La capacità edificatoria residua viene attribuita a ciascuna area in misura percentuale rispetto al lotto funzionale, tenuto conto delle costruzioni esistenti. La consistenza delle costruzioni esistenti è desumibile dagli atti che hanno interessato le precedenti trasformazioni qualora reperibili (a titolo esemplificativo: licenze edilizie, concessioni edilizie, titoli edilizi abilitativi, atti di densità, ecc.).

- 2. Nelle aree comprese nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è consentito il raggiungimento di un Indice di edificabilità Territoriale massimo di 0,70 mq/mq, ad esclusione dei casi disciplinati agli articoli 16 comma 2 e 21 comma 5, mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale di cui al successivo art. 9, secondo i criteri e le modalità attuative stabiliti al successivo art. 13. La possibilità di raggiungimento di tale indice è subordinata alla verifica positiva delle indicazioni morfologiche di cui agli articoli 19, 21 e 23 delle presenti norme.*
- 3. Entro gli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità, di cui all'articolo 17, così come identificati sulla Tav. R.02, il suddetto Indice di edificabilità Territoriale massimo è elevato a 1 mq/mq, ad esclusione dei casi disciplinati agli articoli 16 comma 2 e 21 comma 5. La possibilità di raggiungimento di tale indice è subordinata alla verifica positiva delle indicazioni morfologiche di cui agli articoli 19, 21 e 23 delle presenti norme.*
- 4. È consentito il superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale massimo nei casi disciplinati dai seguenti articoli: 9 comma 3, 15 comma 4 e 5, 19 comma 3 lett. a., 21 comma 2 lett. a., 21 comma 5 e 23 comma 2 lett. a.*
- 5. Sono sempre fatte salve le SL esistenti legittimamente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, fatto salvo quanto disciplinato dall'art. 11 comma 3 lett. b. Qualora l'Indice di edificabilità Territoriale unico generi una SL inferiore a quella già realizzata, esso è compreso nella SL esistente. Entro la SL esistente sono escluse dal calcolo della dotazione di servizi i primi 250 mq come previsto dall'art. 11 comma 3 del Piano dei Servizi. Le SL già demolite e da demolirsi nel corso del procedimento finalizzato alla bonifica possono essere recuperate nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 8. In caso di mutamento della destinazione d'uso di un edificio o di una sua parte da servizi a funzioni urbane si considera SL esistente la SL dell'edificio esistente o della sua parte, soggetta a cambiamento di destinazione d'uso, calcolata ai sensi del precedente art. 5 comma 6. Per la SL relativa agli edifici abbandonati e degradati, si rimanda all'art. 11 delle presenti norme. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli comportanti la totale demolizione e ricostruzione, non è consentito il trasferimento della SL, eventualmente esistente ai piani interrati e seminterrati, ai piani fuori terra, qualora l'intervento generi un discostamento o un contrasto con le norme morfologiche previste nei tessuti di riferimento. Negli ambiti ove non siano presenti indicazioni morfologiche, la rilocalizzazione delle stesse è ammissibile esclusivamente nei casi di dimostrata compatibilità con l'assetto urbano circostante, specificamente valutata*

dalla Commissione per il Paesaggio. Le SL non collocabili sono trasferibili in altri ambiti di pertinenza diretta nel rispetto delle norme.

6. L'Indice di edificabilità Fondiaria è il risultato della applicazione dell'indice IT unico e delle previsioni di cui agli articoli 7 e 8 e dei commi 2 e 3 del presente articolo.
7. L'indice di Edificabilità Territoriale non si applica alle seguenti aree:
 - a. aree pubbliche già destinate all'uso pubblico, quali parchi urbani, cimiteri, attrezzature tecnologiche urbane;
 - b. aree destinate alla viabilità esistente pubbliche o di uso pubblico, indipendentemente dalla classificazione del PGT;
 - c. aree pubbliche oggetto di cessione a qualsiasi titolo in forza di sfruttamento edificatorio già attuato o autorizzato;
 - d. aree prive di capacità edificatoria a seguito di sfruttamento edificatorio avvenuto o di trasferimento di diritti edificatori perequati;
 - e. altre aree non ricadenti nelle precedenti lettere individuate come servizi esistenti dal Piano dei Servizi.

Le dotazioni territoriali esistenti non concorrono al computo dell'Indice di edificabilità Territoriale.
8. Non è possibile procedere con modifica delle indicazioni morfologiche previste dal piano agli articoli 19, 21 e 23 nei casi di:
 - a. utilizzo di incentivi volumetrici previsti dal piano contemporaneamente ad altri incentivi derivanti da strumenti sovraordinati;
 - b. realizzazione di superfici accessorie (SA).

È ammesso procedere con modifica delle indicazioni morfologiche esclusivamente previo parere favorevole e vincolante della Commissione del Paesaggio, che prevale rispetto alle possibilità di scostamento, di cui agli articoli 19 comma 4 e 5, 21 comma 8 e 23 comma 4, nei casi di:

- c. realizzazione di servizi non computabili nel calcolo della SL (compresa ERS di cui all'art. 9.2.b PdR sopra indice massimo) se non superiore al 20% della SL esistente o dell'IF massimo per funzioni libere;
- d. superamento Indice di edificabilità Territoriale massimo previsto negli ambiti oggetto di Rigenerazione;
- e. realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale di cui all'art. 9 comma 3.

È ammesso procedere con modifica delle indicazioni morfologiche previo parere favorevole della Giunta Comunale:

- f. realizzazione di servizi non computabili nel calcolo della SL se superiore al 20%, in aggiunta alla SL esistente o dell'IF massimo per funzioni libere.

CAPO II - GRANDI FUNZIONI URBANE

Art. 16 Grandi Funzioni Urbane

1. Gli ambiti per Grandi Funzioni Urbane (GFU) e i relativi sottoambiti, laddove indicati, sono individuati nella Tav. R.02 e sono destinati alla localizzazione di rilevanti funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni, anche private, aventi carattere strategico.
2. A ciascun ambito e sottoambito per GFU è riconosciuto l'Indice di edificabilità (IT) unico proprio del Tessuto Urbano Consolidato pari a 0,35 mq/mq di SL per la

realizzazione di funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU. Tale indice corrisponde all'indice di edificabilità (IT) massimo.

Per l'ambito GFU di San Siro a prevalente proprietà comunale, il Consiglio Comunale può autorizzare, ai sensi del comma 3, la realizzazione di Grande Struttura di Vendita tra le funzioni urbane accessorie o comunque compatibili, necessarie a garantire la sostenibilità finanziaria della stessa GFU, senza necessità di variante urbanistica.

La realizzazione della Grande Funzione Urbana avviene in modo autonomo, mentre la facoltà di utilizzare l'indice di edificabilità del TUC per le funzioni urbane dovrà essere connessa funzionalmente e temporalmente alla realizzazione delle funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni anche private aventi carattere strategico secondo modalità e tempi che verranno definiti con apposita "Convenzione Quadro", così come illustrati al successivo comma 4.

3. Per ogni singolo ambito e sottoambito per GFU, ad eccezione dell'ambito "Bovisa - Goccia - Villapizzone" e dell'ambito "Piazza d'Armi", e ferme restando le disposizioni di cui ai successivi commi 5 e 6, il Consiglio Comunale autorizza l'insediamento della Grande Funzione Urbana esprimendosi, qualora questa non rientri tra i servizi del Catalogo dei servizi del PGT, in ordine alla natura ed alla rilevanza della funzione proposta, nonché sugli obiettivi pubblici da conseguire. Per il solo ambito di San Siro è ammesso l'insediamento di GSV entro l'indice di edificabilità massimo previsto al comma 2, senza ulteriore autorizzazione da parte del Consiglio Comunale.
4. L'attuazione degli interventi relativi alla GFU potrà avvenire anche per parti distinte e, qualora non venga realizzato dal Comune, dovrà avvenire a seguito di apposita "Convenzione Quadro", per ogni ambito o sottoambito, da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale che si esprimerà in ordine ai seguenti elementi essenziali:

- a. le funzioni urbane accessorie o compatibili con la GFU;
- b. il sistema della mobilità e del trasporto pubblico;
- c. la dotazione territoriale minima per servizi, le aree di cessione e la superficie permeabile;
- d. il cronoprogramma generale degli interventi, con riferimento anche al possibile utilizzo dell'indice (IT) unico di 0,35 mq/mq di SL per funzioni urbane accessorie;
- e. lo schema progettuale di massima e, laddove necessario, l'individuazione di sub-lotti di intervento e delle relative modalità di attuazione.

Laddove vi siano sottoambiti l'Amministrazione Comunale potrà redigere uno schema di indirizzo pianificatorio, da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale, che consenta di coordinare e indirizzare gli sviluppi dei sottoambiti con l'intero ambito per GFU.

In pendenza della Convenzione Quadro, negli Ambiti destinati alla GFU, sono sempre ammessi gli interventi per la realizzazione di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.

Preventivamente alle disposizioni sopraesposte, è possibile attuare interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma e del sedime, anche con cambio di destinazione d'uso.

Nell'ambito dell'istruttoria della proposta di intervento all'interno degli ambiti GFU, sarà predisposto un apposito tavolo di confronto tra Comune, Città Metropolitana e Regione Lombardia finalizzato a raccordare le programmazioni tra gli Enti, rafforzando così i processi di cooperazione inter-istituzionale alle varie scale.

La Convenzione Quadro dovrà individuare adeguati indicatori rapportati alle funzioni che si andranno ad insediare, che soddisfino gli elementi essenziali individuati nonché eventuali altri ritenuti necessari, che siano in grado di valutare la sostenibilità degli interventi previsti in fase di attuazione.

5. *L'ambito "Bovisa – Goccia - Villapizzone" è composto dai sottoambiti "Bovisa – Goccia" e "Bovisa – Villapizzone", per i quali la Grande Funzione Urbana e i principali obiettivi pubblici sono così individuati:*

a. *per il sottoambito "Bovisa- Goccia" la GFU è destinata a ospitare l'ampliamento del campus universitario e la creazione di spazi per ricerca e innovazione;*

i. *gli obiettivi pubblici sono volti alla realizzazione delle opere di bonifica, nonché nella creazione di un significativo sistema di servizi e spazi pubblici e verde, nel recupero degli immobili storici di pregio esistenti, nella riqualificazione della stazione di Bovisa FNM e nel miglioramento delle connessioni tra le stazioni, il comparto della "Bovisa -Goccia- Villapizzone" e i quartieri Bovisa, Villapizzone e Certosa;*

ii. *le funzioni urbane accessorie prevalenti sono quelle direzionali, produttive, finalizzate alla creazione di un parco scientifico-tecnologico; è ammessa la residenza universitaria;*

iii. *la dotazione minima per servizi è la previsione di minimo il 50% della ST per aree verdi.*

b. *per il sottoambito "Bovisa- Villapizzone" la GFU è destinata al potenziamento degli impianti a servizio della rete cittadina di produzione di energia e a ospitare l'ampliamento del campus universitario e la creazione di spazi per ricerca e innovazione;*

i. *gli obiettivi pubblici sono volti alla realizzazione delle opere di bonifica, nel recupero degli immobili storici di pregio esistenti, nel miglioramento delle connessioni tra le stazioni, il comparto della "Bovisa – Goccia - Villapizzone" e i quartieri Bovisa e Villapizzone;*

ii. *le funzioni urbane accessorie prevalenti sono quelle direzionali, produttive, ricettive; è ammessa la residenza universitaria.*

iii. *la dotazione minima per servizi è la previsione dell'impianto per la produzione di energia e il recupero degli immobili storici di pregio esistenti.*

6. *Per l'Area di P.zza d'Armi:*

a. *la GFU è costituita da un grande parco urbano che include anche l'area boschiva esistente e corrisponde almeno al 75% della ST. Il parco costituisce dotazione minima per servizi.*

b. *sulle aree non interessate dal grande parco urbano sarà possibile realizzare funzioni urbane accessorie e servizi previsti dal catalogo non computabili*

nella SL tra cui a titolo esemplificativo le categorie amministrativo, servizi sociali, sport, servizi abitativi.

7. L'attuazione della GFU Rubattino vedrà il coinvolgimento del Municipio 3.
8. Per l'ambito di Porto di Mare le proposte di intervento devono essere compatibili con i contenuti della tutela.

CAPO III - ACCESSIBILITA'

Art. 17 - Criteri di densità, accessibilità

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, sono individuati con apposita grafia gli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico nella Tav. R.02.
2. Le aree interessate da tali ambiti sono da intendersi quelle anche solo parzialmente comprese all'interno degli areali rappresentati sulla tavola R.02 e riferiti alle sole stazioni e fermate esistenti o in fase di realizzazione, con possibilità di aggiornamento.
3. Gli interventi che fanno riferimento alle aree appartenenti agli ambiti in oggetto sono disciplinati dalle presenti norme. In particolare gli interventi che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.
4. La presente disciplina non si applica ai Piani Attuativi obbligatori, di cui all'art. 26, agli ambiti di cui all'art. 52 e agli ambiti per Grandi Funzioni Urbane, di cui all'art. 16 delle presenti norme.

Art. 33 - Dotazioni di servizi

1. Nei casi di interventi di nuova costruzione con l'utilizzo dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico di 0,35 mq/mq e nei casi di recupero della SL esistente senza cambio di destinazione d'uso non sono richieste dotazioni territoriali per servizi. In caso di interventi di nuova costruzione, per la parte eccedente l'Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico, sono richieste le seguenti quantità di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale:

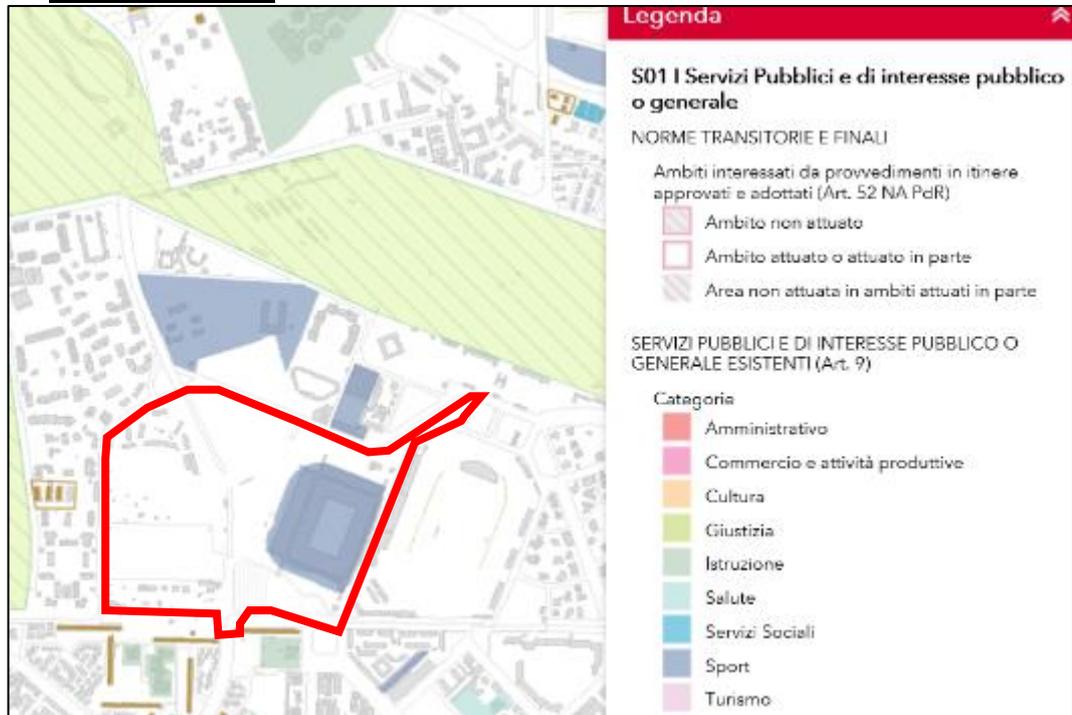
- esercizi di vicinato: nessuna dotazione;
- Media Struttura di Vendita: 100% della SL;
- Grande Struttura di Vendita: 200% della SL. L'Amministrazione Comunale, valutato l'intervento anche sotto il profilo dell'accessibilità, può richiedere che una parte della dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, dovute ai sensi dell'art. 150 della L.R. 6/2010 e s.m.i., sia destinata a parcheggio di uso pubblico.

In caso di interventi comportanti cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante verso funzioni urbane commerciali le dotazioni previste sono indicate all'art. 11 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.

2. Nel caso in cui siano oggetto di convenzionamento o asservimento all'uso pubblico, gli spazi per i parcheggi di cui al precedente art. 31 possono costituire aree pubbliche da conteggiarsi ai fini della dotazione di servizi. Le summenzionate dotazioni territoriali per servizi devono essere reperite mediante cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o in alternativa, totale o parziale monetizzazione qualora non risulti possibile o non opportuna per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali. Sono inoltre fatte

salve le modalità di reperimento contenute al comma 4 dell'art. 11 delle Norme di attuazione Piano dei Servizi.”

✓ **Piano dei servizi**



S01 – Servizi Pubblici di interesse pubblico o generale

Norme di Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi

“TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Ambito di applicazione

1. Il Piano dei Servizi è redatto secondo le disposizioni dell’art. 9 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., disciplina le aree e gli edifici destinati a servizi e ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Dalla presente disciplina sono escluse le aree e gli interventi disciplinati dal Piano delle Regole, fatta salva la disciplina sulla dotazione di servizi per le attività commerciali, per la quale si rimanda all’art. 33 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.

Art. 5 Catalogo dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Ai fini dell’attuazione di quanto previsto all’articolo precedente, il Catalogo classifica i servizi articolandoli per categorie, tipologie e rango territoriale.
2. I servizi del Catalogo si suddividono in:
 - a. servizi localizzati esistenti e di nuova previsione (ERS) individuati nella Tav. S.01, nella Tav. S.02 e nei Nuclei di identità locale (Schede);
 - b. servizi da localizzare di nuova previsione da individuare, una volta realizzati, nella Tav. S.01, nella Tav. S.02 e nei Nuclei di identità locale (Schede);
 - c. servizi localizzati di nuova previsione (pertinenze indirette) individuati nella Tav. S.02.
3. Il Catalogo, con le relative categorie e tipologie, è periodicamente aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

4. *I servizi del verde urbano, delle infrastrutture per la mobilità, dell'edilizia residenziale sociale e dei depositi dei trasporti metropolitani di nuova previsione hanno natura indispensabile, prescrittiva e vincolante.*
5. *La modifica della previsione dei servizi del verde urbano, delle infrastrutture per la mobilità e dei depositi dei trasporti metropolitani di nuova previsione ad altra pertinenza indiretta o per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005.*
6. *L'individuazione dei servizi esistenti ed i relativi ampliamenti o riduzioni saranno recepiti mediante quanto definito all'art. 5 commi 5 e 7. Per gli immobili ricadenti entro l'ambito di applicazione del Piano delle Attrezzature Religiose è da applicarsi la disciplina relativa al Piano stesso.*
7. *L'aggiornamento e l'integrazione dei servizi esistenti avviene con determinazione dirigenziale, con periodicità annuale.*

Art. 9 Individuazione e disciplina dei servizi da localizzare

1. *I servizi di nuova realizzazione saranno individuati sulle tavole S.01 e S.02 secondo le previste modalità di aggiornamento.*
2. *I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da localizzare possono essere realizzati su aree o in edifici del Tessuto Urbano Consolidato secondo criteri di qualità, fruibilità ed accessibilità.*
3. *Tali servizi possono essere realizzati su aree o in edifici, pubblici o privati, e, in tale ultimo caso, è riconosciuto l'Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico proprio del TUC pari a 0,35 mq/mq ovvero pari all'edificato esistente se superiore. La previsione su dette aree o immobili è prescrittiva e vincolante, ai sensi dell'art. 9 comma 11 della L.R. 12/2005.*
4. *Il diritto edificatorio o la volumetria di cui al comma precedente, in misura comunque non superiore alla SL destinata a servizi, possono essere liberamente utilizzati, ovvero ceduti, in tutto o in parte, una volta avvenuto l'asservimento, il convenzionamento o l'accreditamento del servizio stesso, previa valutazione dell'Amministrazione comunale ai sensi del precedente art. 4. Tale verifica è sempre obbligatoria e senza la stessa non è possibile prevedere il trasferimento dei diritti edificatori o delle volumetrie di pertinenza altrove. Di tale cessione è fatta annotazione nel registro di cui all'art. 7 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole. In caso di cessazione del servizio, l'area o l'edificio riassumono la destinazione d'uso prevista dal Piano delle Regole, sempreché si provveda all'acquisizione dei diritti edificatori alienati o utilizzati nell'ambito delle aree di proprietà. Qualora, entro un anno dalla cessazione, a ciò non si dia luogo, a tali immobili verrà attribuita una destinazione pubblica, di interesse pubblico o generale, assumendo gli atti e gli strumenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.*
5. *Per ogni NIL il Municipio di riferimento, previo espletamento delle modalità gestionali e di ascolto della città, individua le priorità orientative di bisogno per ogni tipologia di servizio. Tali priorità dovranno essere aggiornate annualmente, in relazione all'aggiornamento periodico del Piano dei Servizi.*
6. *Per gli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi è riconosciuta la presenza di funzioni urbane qualora esistenti e compresenti con i servizi alla persona.*

TITOLO III – DOTAZIONI DI SERVIZI

Art. 11 Dotazione di servizi nel Tessuto Urbano Consolidato

1. *Nei casi di interventi di nuova costruzione con l'utilizzo dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico di 0,35 mq/ mq non sono richieste dotazioni territoriali per servizi.*
2. *Nei casi di interventi di nuova costruzione che realizzano una SL in eccedenza rispetto a quella esistente o realizzabile con l'applicazione dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico di 0,35 mq/mq, relativo alla sola pertinenza diretta oggetto di intervento, fatto salvo quanto diversamente indicato all'art. 26 e al Titolo V delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, e nei casi di riconoscimento della SL esistente di cui al comma 5 dell'art. 7 delle presenti norme le dotazioni territoriali per servizi sono dovute nella misura di:*
 - a. *per categorie funzionali residenziale, direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati e rurale: 100% della SL; per categoria funzionale produttivo: 20% della SL.*
 - b. *per categoria funzionale commerciale: si rimanda al Titolo III del Piano delle Regole.*
 - c. *per interventi di Edilizia Residenziale Sociale di cui all'art. 9 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole: 36% della SL nelle sue varie articolazioni; tale dotazione di servizi può essere sostituita dalla realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici anche in altra localizzazione, rientrante nel patrimonio pubblico. Per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, di cui all'art. 9 comma 3 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, non è richiesta alcuna dotazione di servizi.*
3. *Le dotazioni territoriali per servizi per interventi con cambio di destinazione d'uso sono dovute esclusivamente nei casi di seguito elencati e nella misura di:*
 - a. *da categoria funzionale produttivo verso categorie funzionali residenziale e commerciale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 80% della SL;*
 - b. *da categoria funzionale direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati verso categorie funzionali commerciale e residenziale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;*
 - c. *da categoria funzionale commerciale verso categorie funzionali direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati e produttivo per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;*
 - d. *da categoria funzionale commerciale verso categoria funzionale residenziale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL; per SL oggetto di cambio d'uso inferiore o uguale a 250 mq posti al piano terra con affaccio sullo spazio pubblico e/o di uso pubblico anche in Rigenerazione: 100% della SL; per interventi posti al piano terra in ambiti adiacenti a spazi a vocazione pedonale: la dotazione è aumentata del 40%;*
 - e. *da categoria funzionale rurale verso categorie funzionali direzionale, turistico-ricettivo, servizi privati, commerciale, residenziale e produttivo per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq: 18% della SL;*
 - f. *da qualsiasi categoria funzionale non residenziale verso Edilizia Residenziale Sociale: 18% della SL.*

Per interventi ricadenti entro gli Ambiti di Rinnovo Urbano e/o Ambiti di Rigenerazione Ambientale, le dotazioni computate nel presente comma sono successivamente ulteriormente ridotte del 40%. Tale riduzione non si applica ai cambi d'uso previsti nella precedente lettera d. interessanti SL inferiore a 250 mq. Per interventi con cambio di destinazione d'uso di cui al presente comma 3 lett. a., b., c., e., f., aventi ad oggetto una SL maggiore di 250 mq, la dotazione territoriale di servizi richiesta dovrà essere corrisposta solo in relazione alla quota eccedente tale soglia; tale previsione si applica agli immobili ricadenti nei Tessuti urbani a impianto aperto degli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile (ADR), e negli Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU), posti all'esterno, a Nord, a Est e a Sud della cerchia ferroviaria e a Ovest della cerchia dei viali di circonvallazione filoviaria. Il predetto ambito di applicazione è individuato con apposito segno grafico nella Tavola R.03. La presente disposizione si applica una sola volta ad un unico intervento riguardante la medesima Superficie Territoriale (ST). Per immobili, o parti di esso, dedicati a residenza libera in affitto a proprietà indivisa, la dotazione di servizi richiesta, sia in caso di nuova costruzione sia in caso di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, è ridotta del 20% rispetto a quelle sopra indicate ai commi 2 e 3.

Per interventi con cambio di destinazione d'uso comportanti la realizzazione di Grande Struttura di Vendita, ove prevista, le dotazioni territoriali per servizi dovute corrispondono al 200% della SL con le specifiche di cui all'art. 33 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.

4. *Le summenzionate dotazioni territoriali devono essere reperite mediante cessione gratuita di aree, asservimento all'uso pubblico o, in alternativa, mediante monetizzazione totale o parziale:*
 - a. *nei casi di piani attuativi di iniziativa privata devono essere reperite internamente al perimetro del piano, per almeno il 50% della ST; è ammessa la monetizzazione totale o parziale solo per eventuali dotazioni aggiuntive alla suddetta quota, qualora non risultino possibili o non opportune per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali. La disciplina del presente comma non si applica ai piani attuativi obbligatori di cui all'art. 26 e ai piani interessati da provvedimenti approvati e adottati di cui all'art. 52, del Piano delle Regole;*
 - b. *nei casi di piani attuativi di iniziativa privata compresi negli ambiti oggetto di Rigenerazione, ad eccezione di quelli ricadenti negli Ambiti di Rigenerazione Ambientale, la quota di cui alla precedente lett. a è ridotta al 30% della ST;*
 - c. *è prevista la riduzione del 10% della dotazione di servizi, qualora il soggetto attuatore assuma per sé ed eventuali successori e aventi causa l'obbligo a provvedere alla manutenzione perpetua delle aree oggetto di cessione per la realizzazione di verde nel rispetto degli standard qualitativi di manutenzione previsti dall'Amministrazione Comunale nei propri contratti di manutenzione delle aree verdi e manlevi l'Amministrazione Comunale da ogni eventuale danno al patrimonio e a terzi sulle aree mantenute, fornendo a tal fine idonee polizze e garanzie.*
 - d. *la Superficie Territoriale (ST), in caso di applicazione rispetto alle dotazioni territoriali per servizi richieste, è da calcolarsi escludendo le dotazioni territoriali per servizi già esistenti.*

5. *In luogo della cessione di aree, dell'asservimento all'uso pubblico nonché della monetizzazione, è consentita la realizzazione dei servizi previsti dal Catalogo dei Servizi quali attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale su aree o edifici privati; tali servizi possono essere gestiti dai soggetti privati mediante il loro convenzionamento, assicurando in ogni caso il rispetto del principio dell'equivalenza dei costi secondo specifici parametri di raffronto.*
6. *Nelle dotazioni di servizi, dovuta nei piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati, l'eventuale quota di parcheggi pubblici o di uso pubblico verrà definita in sede di progetto, in relazione alla domanda di sosta indotta ed ai livelli di accessibilità.*
All'interno della summenzionata dotazione deve essere garantita una percentuale minima pari a 10% destinata allo stallo delle biciclette.
All'interno delle aree ad elevata accessibilità è sempre possibile dimostrare il reperimento della dotazione di parcheggi pubblici anche nell'immediato intorno dell'intervento salvo verifica e approvazione da parte dell'Amministrazione.
Nel caso in cui negli interventi sia prevista la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale si applica quanto disposto all'art. 9 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.
7. *Ai fini dell'applicazione del comma 3 di questo articolo di cui alle lettere a., b., c., d., e., in merito alla determinazione della SL oggetto di interventi, non rilevano eventuali frazionamenti effettuati dopo la data di adozione del presente Piano.*

2.1.3 Vincoli di tutela e salvaguardia

Come già indicato al precedente paragrafo, dalla consultazione della tavola R06 del Piano delle Regole, non si ravvisano allo stato attuale vincoli relativi a beni culturali e/o paesaggistici, ma essendo attualmente lo stadio Meazza un immobile di proprietà comunale e quindi di proprietà pubblica, potrebbe scattare il regime vincolistico dettato dal D.Lgs. 42/2004 per gli immobili che raggiungono la soglia dei 70 anni.

Il D.Lgs. 42/2004 stabilisce infatti che gli immobili di proprietà pubblica, opera di autori non più viventi e che hanno più di 70 anni di età, sono considerati vincolati fino a quando non interviene una verifica da parte del Ministero volta ad accertare (o escludere) l'esistenza dell'interesse culturale. Si tratta di un vincolo cd. *ope legis*, che scatta indipendentemente dal valore effettivo di un bene.

La costruzione dello Stadio risale al 1925-1926, ed è poi stata sottoposta a molteplici interventi che l'hanno modificata strutturalmente ed esteticamente nel corso del tempo. Un primo gruppo di lavori significativi è avvenuto alla fine degli anni '30, ma la costruzione del secondo anello (che ha poi portato sostanzialmente all'attuale configurazione morfologica) è avvenuta a metà degli anni '50. Gli ultimi interventi significativi – terzo anello e le 4 torri laterali - sono poi avvenuti nel 1990.

Nel novembre del 2019, a seguito del progetto presentato da Inter e Milan che prevedeva di fatto l'abbattimento dello stadio esistente, il Comune di Milano ha sentito l'esigenza di fare chiarezza e ha chiesto al Ministero per i Beni Culturali di esprimersi sull'esistenza del vincolo. La conseguente verifica da parte del Ministero ha portato alla dichiarazione di insussistenza del vincolo. La Commissione Regionale per il patrimonio culturale della Lombardia, si è infatti espressa indicando che:

“trattasi, allo stato attuale, di un manufatto architettonico in cui la persistenza dello stadio originario del 1925-'26 e dell'ampliamento del 1937-'39 risultano del tutto residuali rispetto

ai successivi interventi di adeguamento realizzati nella seconda metà del Novecento e pertanto non sottoposti alle disposizioni" di tutela del patrimonio "perché non risalenti a oltre 70 anni". E a seguire "Le stratificazioni, gli adeguamenti e gli ampliamenti fanno dello stadio – come oggi percepibili nel suo insieme - un'opera connotata dagli interventi del 53-'55, oltre a quelli del 1988-'90, nonché dalle opere successive al Duemila, ovvero un'architettura soggetta a una continua trasformazione in base alle esigenze legate alla pubblica fruizione e sicurezza e ai diversi adeguamenti normativi propri della destinazione ad arena calcistica e di pubblico spettacolo".

Pertanto, nel 2019, i sostanziali interventi di adeguamento che hanno portato alla costruzione del secondo anello, realizzati nella seconda metà del Novecento, non potevano essere oggetto di verifica perché non risalenti a oltre 70 anni.

Il settantennio – non ancora maturato nel 2019 – verrà a maturarsi a novembre 2025 (data di conclusione dei lavori di costruzione del secondo anello) e se l'immobile resterà di proprietà pubblica, a partire da quel momento, rientrerà di nuovo nel parametro normativo dell'articolo 12 del D.Lgs. 42/2004 e dovrà essere considerato vincolato di diritto, fino a quando non interviene una verifica da parte del Ministero per i Beni Culturali volta ad accertare (o escludere) l'esistenza dell'interesse culturale. A tale data quindi il Ministero sarà chiamato ad entrare nel merito delle caratteristiche storico-artistiche per esaminare la sussistenza del vincolo.

È però opportuno far rilevare che, indipendentemente dal passaggio di proprietà pubblica-privata, il Ministero per i Beni Culturali potrebbe apporre ugualmente un vincolo culturale, chiamato anche di cd. tutela "relazionale", ai sensi dell'articolo 13.3 (d) del D.Lgs. 42/2004 che si riferisce alla "cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose".

Tale vincolo di interesse culturale "relazionale" non prenderebbe pertanto in considerazione beni che esprimono valori culturali intrinseci ma beni che assumono interesse culturale in quanto posti in relazione con la storia intesa a tutto tondo: politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere.

L'eventuale apposizione del vincolo nelle ipotesi di immobile che resta di proprietà pubblica o di immobile che diventa di proprietà privata, potrebbe pertanto seguire tempistiche differenti che ne condizionerebbero gli sviluppi futuri.

Per tali ragioni, stanno proseguendo all'attualità incontri tra l'amministrazione comunale, le squadre, la Soprintendenza e il Ministero della cultura per la verifica su tale possibilità di apposizione del vincolo, viste le implicazioni progettuali e di tempistiche di attuazione nelle differenti ipotesi di eventuale demolizione di parte dello Stadio Meazza e/o di sua rifunzionalizzazione.

Ai fini della presente valutazione, all'attualità, si procederà comunque alla valutazione dello Stadio Meazza, nello stato di fatto e libero da vincoli di tutela e salvaguardia³.

³ Considerazioni tratte dall'articolo del sole 24 ore "Le procedure di apposizione del vincolo culturale: il caso San Siro" dell' 11 Gennaio 2023 di Carmen Chierchia: https://ntplusdiritto.ilssole24ore.com/art/le-procedure-apposizione-vincoli-che-prevedano-esecuzione-opera-pubblica-o-pubblica-utilita-AEPvMwVC?refresh_ce=1).

2.2 Parametri urbanistici di stima

Di seguito si procede all'identificazione ed alla descrizione delle possibilità di sviluppo dell'Ambito GFU San Siro come indicata dal Comune di Milano con nota n. 0433462.U del 10/08/24 (ns prot 170627 del 12/08/24) e successiva pec n. 26A08170.03067CF8.8A237FEE.29028417 (ns. prot. 208670 del 14/10/2024).

La normativa di riferimento attuativa è l'attuale art. 16 delle NdA del vigente Piano delle Regole (PR), secondo i seguenti criteri:

- l'attuazione degli interventi può avvenire per ambiti e per eventuali lotti di intervento, così come la facoltà di utilizzare l'IT unico dello 0,35 mq/mq che deve essere definita con apposita Convenzione Quadro (quest'ultima dovrà inoltre definire le modalità attuative, valutando l'eventuale ricorso alla pianificazione attuativa);
- la possibilità di utilizzare la volumetria assegnata dal PGT è esclusivamente correlata al mantenimento o realizzazione della GFU (in questo caso impianto stadio). La GFU potrà essere anche di natura privata purché abbia carattere strategico, fatto salvo quanto previsto allo scenario (voce c) punto B) indicato a pg.18;
- la realizzazione della sola Grande Funzione Urbana potrà avvenire in modo autonomo;
- per l'ambito GFU di San Siro a prevalente proprietà comunale il Consiglio Comunale può autorizzare la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita tra le funzioni urbane accessorie o comunque compatibili, necessarie a garantire la sostenibilità finanziaria della stessa GFU, senza necessità di variante urbanistica;
- le funzioni urbane accessorie o complementari o comunque compatibili nella GFU nel suo complesso (IT 0,35 mq/mq) non generano né incremento del fabbisogno degli standard urbanistici, né delle dotazioni di servizi ai sensi dell'art. 33, comma 1 del Piano delle Regole.

Dati urbanistici

ST GFU di carico urbanistico : 280.916 mq;

IT: 0,35 mq/mq;

SL complessiva generata: 98.321 mq.

Ai soli fini della valutazione è possibile ipotizzare, secondo quanto indicato dal Comune di Milano ed in relazione al principio dell'"indifferenza funzionale", oltre che dalla normativa riguardante gli impianti sportivi "Legge Stadio", per l'intera consistenza generata dall'indice unico una destinazione di tipo terziario-commerciale-ricettivo.

Al momento non avendo un assetto planimetrico del progetto, il posizionamento delle volumetrie, e quindi la dimensione e collocazione della superficie fondiaria non è determinabile.

2.3 Servitù e altri diritti reali

Pur rilevando che, come meglio descritto al capitolo 1.3, i terreni catastalmente identificati al foglio 294, mappale 88, e foglio 295, mappale 37, risultano intestati al Comune di Milano come proprietario dell'area ed al Consorzio Palasport come proprietario superficario, l'Ente Committente non ha comunicato l'esistenza di alcuna servitù o altro gravame, pertanto l'intero comparto in valutazione (aree e sovrastanti fabbricati), ai soli fini estimali, sarà valutato libero da ogni servitù o peso legale.

2.4 Certificazioni di conformità

La scrivente Agenzia non ha compiuto verifiche documentali in merito alle certificazioni urbanistiche ed autorizzative prodotte presso gli Enti competenti.

2.5 Stato locativo

Si precisa che lo stadio Meazza è interessato da una convenzione per la concessione d'uso e di gestione dello stadio e dei relativi servizi sottoscritta in data 1° luglio 2000, testo aggiornato al 5 settembre 2012 (data di sottoscrizione dell'ultimo atto di modifica).

Con delibera n. 1713/2000 la Giunta Comunale, nella seduta del 16.06.2000, ha approvato l'affidamento della concessione d'uso e di gestione dello Stadio "Giuseppe Meazza" e dei relativi servizi in modo solidale al F.C. Internazionale Milano S.p.A. e al Milan A.C. S.p.A. (ora A.C. MILAN S.p.A.); con determina dirigenziale n. 150 del 28.06.2000 è stato approvato lo schema della presente convenzione.

Con riferimento alla sopra menzionata Concessione, si rilevano i seguenti dati (si riporta un breve stralcio della concessione).

✓ Oggetto

L'Amministrazione Comunale di Milano concede alle concessionarie, che accettano, l'uso e la gestione dello stadio "G. Meazza", via Piccolomini 3, Milano, nello stato di fatto in cui si trova, fatto salvo quanto infra previsto sub art. 7, con i relativi servizi, accessori e pertinenze, i parcheggi interni ed esterni, le biglietterie e comunque tutti i beni di proprietà dell'Amministrazione Comunale individuati in colore verde, rosso, azzurro e blu nell'allegata planimetria (Allegato 1A), esclusa l'area contrassegnata dalla lettera <<A>> e dalla lettera <>.

La concessione ha ad oggetto la gestione dello stadio, degli altri immobili accessori e dell'area di pertinenza, per lo svolgimento di attività sportiva, ricreativa, di spettacolo e dà conseguentemente diritto di esercitare senza soluzione di continuità ed in via permanente (per tutti i giorni della settimana) congiuntamente e disgiuntamente tutte le attività connesse e compatibili nonché le attività accessorie e complementari.

✓ Durata della Concessione

La durata della concessione è stabilita in anni 30 a far tempo dal 1° luglio 2000 e scadrà il 30 giugno 2030.

✓ Corrispettivo

Le concessionarie si impegnano a corrispondere all'Amministrazione Comunale a fronte della presente concessione comprendente tutte le attività descritte all'art. 1, un corrispettivo per ogni anno contrattuale pari a EURO 6.975.912,45, oltre I.V.A. rivalutato annualmente alla scadenza di ogni anno contrattuale in base agli indici ISTAT costo vita famiglie operai e impiegati, rivalutato ad oggi in € 10.959.158,46.

Il corrispettivo globale dovuto dalle concessionarie all'Amministrazione Comunale è



Calcola le rivalutazioni monetarie		
Indagine	Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Agosto 2024	
Aggr.ne	Indice generale (senza tabacchi)	
Territorio	Italia	
Da mese:	Luglio	Da anno: 2000
A mese:	Luglio	A anno: 2024
Somma:	6975912.45	Euro <input checked="" type="radio"/> Lire <input type="radio"/>
Calcola		
Luglio 2000 - Luglio 2024		
Coefficiente	Euro	Lire
1,571	10.959.158,46	21.219.889,751

stato determinato tenuto conto di tutti i diritti e delle facoltà accessorie conferite ai concessionari in forza della presente concessione.

Il corrispettivo per ogni anno contrattuale sarà diviso in due importi:

a) Il primo, pari a EURO 5.838.096,19 già rivalutato oltre I.V.A., denominato **corrispettivo ordinario**, dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate di uguale importo (di seguito rata/e ordinaria/e) con scadenze rispettivamente il 1° luglio, 1° ottobre, 1° gennaio, 1° aprile di ogni anno, a far tempo dal 1° luglio 2000 al 1° aprile 2030.

b) Il secondo, pari a EURO 5.121.062,27 già rivalutato, **denominato corrispettivo a scomputo**, potrà essere sostituito dall'esecuzione, a cura e spese delle concessionarie:

- 1) per EURO 3.414.041,51, già rivalutato oltre I.V.A., rivalutate annualmente come sopra, di interventi di straordinaria manutenzione di cui al successivo articolo 8;
- 2) per il restante importo di EURO 1.707.020,76, già rivalutato oltre I.V.A., rivalutato annualmente come sopra, di interventi costituenti innovazioni di cui al successivo articolo 9 che potranno essere sostituiti da interventi di straordinaria manutenzione, in aggiunta a quelli di cui al punto 1).

Il corrispettivo a scomputo, calcolato secondo l'art. 4.2 lettera b), può essere sostituito, su richiesta delle Concessionarie, dalla realizzazione di opere, secondo un programma concordato ed approvato dall'Amministrazione comunale.

Le concessionarie dovranno eseguire a propria totale cura e spese tutte gli **interventi di manutenzione ordinaria** individuati per categoria nell'Allegato 3.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico dell'Amministrazione Comunale.

Le concessionarie o gli eventuali affidatari dovranno curare, assumendosene i relativi costi, il servizio di manutenzione ordinaria del **campo di gioco**.

Ciò premesso, ai soli fini della presente valutazione, si ritiene di considerare anche lo stadio Meazza, libero da qualsivoglia vincolo locativo.



Luglio 2000 - Luglio 2024		
Coefficiente	Euro	Lire
1,571	5.838.096,19	11.304.130,510

PARTE TERZA**3 PROCESSO DI VALUTAZIONE****3.1 Criteri e metodologie estimative**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **l'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **l'approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente **il valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.), 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 delle metodologie indirette si attua proprio 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 ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **costo di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell’intero e quello della porzione residua.

L’utilizzo dell’uno e dell’altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell’estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

3.2 Scopo della stima

Scopo della presente relazione estimale sarà quello di determinare all’attualità, ai fini della eventuale alienazione:

- il valore venale dell’intero Ambito GFU San Siro avente ST di calcolo volumetrico indicata pari a mq. 280.916 (ST oggetto di alienazione al netto della opere infrastrutturali lungo la via Dessiè al momento quantificata pari a mq 262.200, identificata graficamente a pg 25), comprensiva dello stadio Giuseppe Meazza nello stato di fatto, sulla base dei seguenti assunti:

Dati urbanistici

ST GFU di calcolo volumetrico: 280.916 mq;

IT: 0,35 mq/mq;

SL complessiva generata: 98.321 mq.

Ai soli fini della valutazione è possibile ipotizzare, secondo quanto indicato dal Comune di Milano ed in relazione al principio dell’”indifferenza funzionale”, oltre che dalla normativa riguardante gli impianti sportivi “Legge Stadio”, per l’intera consistenza generata dall’indice unico una destinazione di tipo terziario-commerciale-ricettivo.

Tenuto conto della natura del bene a tipologia non ordinaria, oltre che della complessità del quesito richiesto, la metodologia utilizzata sarà di tipo misto ed indiretto a **valore di trasformazione**, mediante un approccio finanziario di analisi dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted Cash Flow Analysis*) per la determinazione del valore dello sviluppo immobiliare dell’Ambito GFU San Siro, e di tipo tecnico a **valore di costo** (Costo di

Costruzione deprezzato) per la determinazione del valore dello stadio Meazza nello stato di fatto.

Inoltre, in conseguenza delle numerose variabili all'attualità che possono interferire con una previsione di valore a medio termine (operazione di sviluppo su 6 anni a partire dal 01/01/2025) si ritiene che il valore determinato possa identificare un valore di mercato configurabile di massima, valido nell'ordinaria fascia di tolleranza estimale del +/-10%.

3.3 Analisi generale del mercato immobiliare

I prezzi delle unità immobiliari e il numero delle transazioni sono indicatori importanti per esaminare il mercato immobiliare ed i cicli dello stesso.

La scrivente Agenzia delle Entrate analizza il mercato, nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali NTN e IMI.

- NTN = numero di transazioni normalizzate cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ equivale a $\frac{1}{2}$ di transazione).
- IMI = intensità del mercato immobiliare = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Al contempo cura la pubblicazione di vari report al fine di decodificare, analizzare e cogliere importanti segnali di inversione di tendenza. Nella fattispecie, al fine di avere un quadro esaustivo dell'attuale situazione del mercato immobiliare in oggetto (settore non residenziale) si analizzerà la pubblicazione "Statistica Trimestrale", riguardante l'andamento del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento (ultimo pubblicato II° trimestre 2024 – mercato Italia), i cui dati sono desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita, registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia, incrociati con gli archivi del catasto edilizio urbano.

3.3.1 Analisi del mercato immobiliare di riferimento – Settore non Residenziale – Italia

Sul mercato nazionale nel II trimestre 2024 sono stati compravenduti circa 61 mila immobili a destinazione non residenziale. Più della metà degli scambi, oltre 36 mila NTN, sono stati realizzati nel settore terziario-commerciale, che registra una variazione tendenziale pari al +3,4%. In particolare, si segnala la ripresa di depositi commerciali e autorimesse, oltre il 3% in più su base tendenziale, e dei negozi, che mostrano un incremento del 5,5%. Dati positivi anche per gli immobili a destinazione produttiva e produttiva-agricola che hanno registrato un rialzo delle compravendite rispettivamente del 9,9% e del 3,5%, consolidando i risultati dei due trimestri precedenti. L'unica flessione che si rileva in questo trimestre riguarda le unità immobiliari classificate in *Altro*⁴, -1,1%.

⁴ In Altro sono ricomprese unità immobiliari censite in larga maggioranza nelle categorie catastali del gruppo F, oltre unità censite nelle categorie C/4, C/5, D/3, D/4, D/6, D/9, del gruppo B, tranne B/4, e del gruppo E.

Compravendite di immobili non residenziali	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23
Terziario Commerciale	36.417	3,4%
<i>di cui Uffici</i>	3.419	2,6%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	10.903	5,5%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	1.585	-6,2%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	20.510	3,2%
Produttivo	4.245	9,9%
Agricolo	837	3,5%
Altro	19.939	-1,1%
Totale	61.437	2,3%

Le compravendite di uffici

Il secondo trimestre 2024 ha visto un aumento delle compravendite di uffici del 2,6%, con circa 3.400 unità scambiate. La crescita delle transazioni è diffusa in tutte le aree geografiche del paese, in particolare al Centro dove si osserva una variazione tendenziale superiore all'11%. Il Nord Ovest, in controtendenza rispetto all'andamento nazionale, subisce una contrazione del 4%. Rispetto al secondo trimestre 2023, il mercato degli uffici perde terreno nei capoluoghi, -1,6%, a fronte di un incremento nei comuni minori dove il rialzo raggiunge quasi il 7%. Su scala nazionale, prosegue la crescita delle superfici scambiate (STN), +8,4%, con tassi di variazione negativi soltanto nelle aree del Centro e delle Isole.

Area	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23	STN II 2024	Var % STN II 24 / II 23
Nord Ovest	1.105	-4,0%	174.815	14,6%
Nord Est	865	6,0%	121.634	13,0%
Centro	729	11,1%	100.075	-10,6%
Sud	487	1,5%	74.052	25,1%
Isole	233	1,8%	30.915	-1,5%
Capoluoghi	1.646	-1,6%	276.021	4,6%
Non capoluoghi	1.773	6,8%	225.471	13,5%
ITALIA	3.419	2,6%	501.491	8,4%

Le compravendite di negozi

Le compravendite di negozi contano 10.903 unità scambiate, +5,5% rispetto allo stesso periodo del 2023. L'aumento dei volumi investe tutte le aree del paese, con variazioni più marcate al Nord Est e al Centro; la crescita è distribuita più o meno equamente tra comuni capoluogo e non capoluogo con tassi di variazione, entrambi superiori al 5%. In termini di superfici la STN dei negozi scambiate, registra un incremento del 7,3% sul secondo trimestre 2023. Nelle aree del Nord Ovest e delle Isole, invece, si osserva una riduzione delle superfici scambiate.

Area	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23	STN II 2024	Var % STN II 24 / II 23
Nord Ovest	3.268	2,0%	426.703	-1,0%
Nord Est	1.930	10,5%	272.648	17,0%
Centro	2.515	8,4%	321.847	14,0%
Sud	2.244	5,9%	222.042	9,9%
Isole	946	0,8%	98.105	-3,1%
Capoluoghi	4.206	5,2%	435.014	5,7%
Non capoluoghi	6.697	5,8%	906.332	8,2%
ITALIA	10.903	5,5%	1.341.345	7,3%

3.3.2 Analisi del mercato immobiliare di riferimento – Settore non Residenziale – Grandi città

L'analisi del mercato immobiliare per le otto principali città italiane per popolazione mostra mediamente una lieve diminuzione per gli uffici e un modesto rialzo degli scambi di negozi. A Roma si osservano rialzi degli scambi sia per gli uffici sia per i negozi, per contro a Milano le compravendite di uffici e negozi sono in calo.

Le compravendite di uffici nelle grandi città

I dati delle compravendite di uffici nelle otto principali città italiane mostrano una sostanziale stabilità rispetto all'omologo trimestre del 2023, con un calo appena dello 0,5%. Più nel dettaglio, si evidenzia una certa disomogeneità, con i mercati di Napoli e Genova, in forte rialzo, e quelli di Torino e Palermo, in netta diminuzione. Più contenuta, seppur significativa, la crescita tendenziale nelle città di Bologna e Firenze. Nella metropoli di Roma, l'aumento dei volumi si contrappone alla diminuzione delle superfici, a differenza di Milano, dove si riducono i volumi, con una riduzione del -7,1%, ma si assiste ad un incremento delle superfici. Nelle altre città cresce la dimensione degli uffici scambiati, arrivando, nei casi di Napoli e Genova, a valori più che doppi rispetto a quelli del secondo trimestre 2023.

Grandi città	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23	STN II 2024	Var % STN II 24 / II 23
Roma	174	4,2%	26.122	-41,0%
Milano	220	-7,1%	46.518	24,3%
Torino	71	-25,3%	10.828	7,6%
Napoli	82	26,6%	22.603	127,6%
Genova	38	37,2%	9.259	138,9%
Palermo	40	-18,6%	8.799	43,9%
Bologna	52	15,9%	7.788	28,0%
Firenze	55	9,0%	11.458	4,9%
TOTALE	731	-0,5%	143.375	11,4%

Le compravendite di negozi nelle grandi città

Il mercato delle grandi città riflette con qualche lieve differenza quello nazionale. In confronto al secondo trimestre 2023, il numero di negozi scambiati aumenta dell'1,9%. A rallentare la crescita complessiva è soprattutto la flessione del -12,3% registrata nel mercato

di Milano che, per volumi transati, è secondo solo a Roma. A Palermo si rileva la flessione più elevata, -17,8%, seguita da Firenze, -5,7%. Crescono invece, nel complesso del mercato delle grandi città, le superfici di negozi scambiati, +7% tendenziale, con andamenti in alcuni casi di segno opposto rispetto a quelli delle unità compravendute. Firenze, in particolare, a fronte della riduzione dei volumi compravenduti mostra un aumento in termini di superfici mentre per Roma, nonostante l'incremento delle compravendite, la STN è pressoché invariata.

Grandi città	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23	STN II 2024	Var % STN II 24 / II 23
Roma	613	6,7%	62.104	-0,1%
Milano	426	-12,3%	48.010	-9,4%
Torino	313	17,5%	25.743	28,6%
Napoli	247	7,1%	17.626	21,1%
Genova	136	10,7%	10.228	13,9%
Palermo	128	-17,8%	11.343	-10,9%
Bologna	112	20,2%	16.408	98,9%
Firenze	108	-5,7%	10.939	14,5%
TOTALE	2.082	1,9%	202.402	7,0%

Settore ricettivo

La scrivente Agenzia delle Entrate non ha pubblicazioni di dettaglio riguardanti il settore alberghiero ricettivo. Si ritiene comunque utile, al fine di fornire indicazioni di carattere generale, riportare i dati riguardanti il mercato immobiliare alberghiero in Italia, desunti dal Rapporto 2024 sul mercato immobiliare alberghiero (Fonte: Castello SGR e Scenari Immobiliari - edilportale).

Nel 2023 il mercato immobiliare alberghiero mondiale ha fatto registrare investimenti per oltre 47 miliardi di euro. Le circa 1.400 operazioni a livello globale sono state un buon risultato se paragonato alle altre asset class, nonostante il calo del 35% rispetto ai quasi 72 miliardi del 2022. Il calo è dovuto non solo al valore medio delle transazioni (inferiore ai 35 milioni di euro e poche compravendite di portafogli) ma anche a motivi collegati al credito e alla complessa congiuntura finanziaria, politica ed economica globale.

In Europa, dove la domanda alberghiera del 2023 ha consolidato i trend di crescita del biennio precedente, il mercato immobiliare è risultato eterogeneo dal punto di vista localizzativo, con investimenti prossimi a 16 miliardi di euro (più 8,5% circa rispetto ai quasi 15 del 2022), e una stima al rialzo anche nel 2024, grazie alla riduzione dei costi di finanziamento e al conseguente miglioramento della sostenibilità economica e finanziaria del debito. In Italia gli investimenti nel comparto alberghiero hanno toccato quota 1,4 miliardi di euro nel 2023 (in calo rispetto agli 1,7 del 2022), mostrando una buona dinamicità, con un discreto numero di transazioni nella prima parte dell'anno e un numero elevato di camere coinvolte negli scambi.

In Europa il mercato immobiliare alberghiero è rimasto sostanzialmente stabile, chiudendo il 2023 con un fatturato di 19,5 miliardi di euro (20,5 nel 2022) bloccato dall'aumento dei costi e dalle crescenti preoccupazioni geopolitiche: per l'anno in corso si prevede un valore di 25, con un aumento di quasi il 30% sul 2023.

Anche l'Italia ha registrato una contrazione del fatturato immobiliare del comparto alberghiero, passato dai 3,5 miliardi di euro del 2022 ai tre miliardi di euro del 2023, con un

calo del 14% circa. Tuttavia, le performance mostrate da investimenti e fatturato immobiliare nel 2023 possono essere considerate positive se analizzate nel contesto geopolitico, economico e sociale all'interno del quale sono maturate, nonostante allontanino il comparto alberghiero italiano dai livelli raggiunti nel 2019 (3,4 miliardi di euro di capitali allocati e 3,5 miliardi di euro di fatturato).

Le allocazioni, nel corso degli ultimi 18 mesi (gennaio 2023 - giugno 2024) hanno interessato poco meno di 75 strutture ricettive, di cui quasi il 20% cinque stelle, più del 40% quattro stelle e poco più di un terzo tre stelle. Solo nel corso del 2023 gli investimenti hanno interessato più di 5.800 camere. Nel 2023 il volume di operazioni svolte da investitori nazionali, come poche volte successo in passato, hanno superato quello riconducibile a investitori internazionali provenienti in prevalenza da Francia e Regno Unito e per circa un quarto da Paesi extra-europei.

Nonostante la maggiore dinamicità mostrata dal comparto extra-alberghiero, nel corso del 2023 il comparto ricettivo italiano ha mostrato una inversione del trend di crescita mostrato nel 2022 riducendosi dello 0,7 % e scendendo sotto quota 32.200 strutture. Nel 2023 i posti letto, riferiti a catene del lusso, pensioni marine, appartamenti in città d'arte, rifugi alpini e qualsiasi altra tipologia di offerta ricettiva ufficialmente normata a livello nazionale, si sono stabilizzati poco sopra i 5,2 milioni unità. Gli aparthotel, insieme a hotel, resort, strutture boutique e tutti i complessi ricettivi complementari, stanno apportando all'interno della rete infrastrutturale del settore alberghiero italiano cambiamenti, sviluppi e nascite di tendenze in grado di rispondere a necessità accidentali correlate a tempo, reddito, libertà di movimento e nuove motivazioni.

Il settore alberghiero ha vissuto una trasformazione profonda, influenzata da una molteplicità di fattori economici, tecnologici e culturali. Uno degli aspetti più significativi di questa evoluzione è stato l'integrazione e la crescita del settore della ristorazione all'interno delle strutture. La ristorazione è un servizio che, se ben gestito, permette l'incremento del fatturato, la riconoscibilità della struttura e l'allargamento dell'offerta, l'aumento del valore e l'evoluzione in spazio a uso pubblico e destinazione dei viaggiatori. Nelle buone pratiche, a livello nazionale, la ristorazione contribuisce per oltre il 28% alla composizione del fatturato totale degli alberghi, tanto da stimare il contributo specifico del segmento food & beverage in 3,5 miliardi di euro. Inoltre, un ristorante di alto livello contribuisce indirettamente a un aumento del valore immobiliare fino al 20% per le strutture che ospitano ristoranti stellati (oltre ai servizi complementari), dimostrando come la qualità dell'offerta di ristorazione rappresenti ormai un potente driver di valore per il settore alberghiero.

3.3.3 *Analisi del mercato immobiliare di riferimento – Settore non Residenziale - MILANO*

Nel presente paragrafo analizzeremo l'andamento del mercato immobiliare nella città di Milano, con particolare riguardo alla zona OMI di riferimento, Zona D28, dove si trova il compendio in stima.

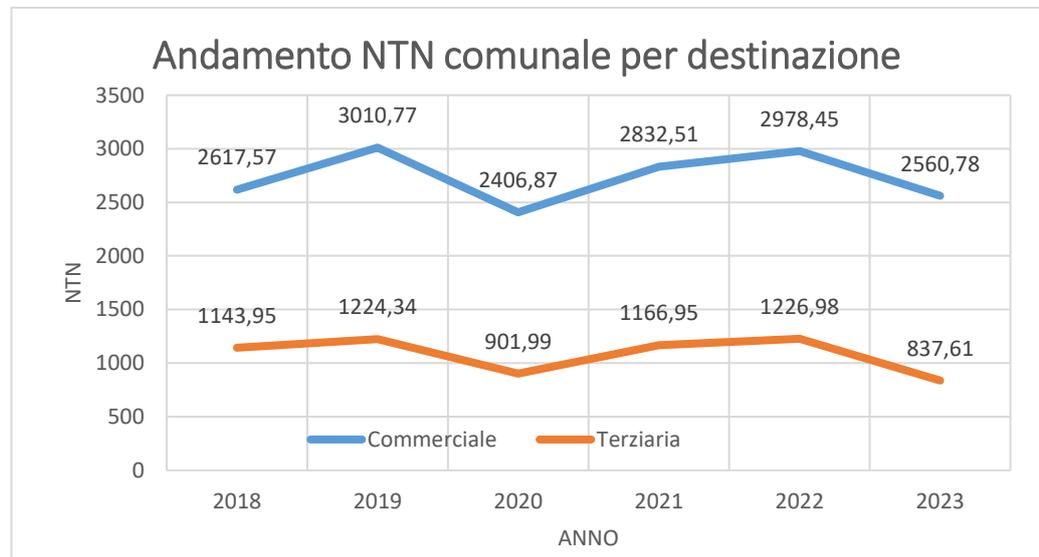
L'analisi riguarderà l'andamento del numero di transazioni (NTN), dello stock immobiliare e delle quotazioni medie OMI di zona e fascia urbana, specificando di volta in volta la qualificazione funzionale oggetto di analisi che riguarderà sia la destinazione terziaria-commerciale⁵ nell'insieme sia le sole tipologie edilizie/catastali interessate dal progetto

⁵ Unità immobiliari censite nelle categorie catastali A/10, C/1, C/3, D/2, D/5, D/8, B/4, C/2 con consistenza catastale oltre 30 m², C/6 e C/7 con consistenza catastale oltre 50 m²

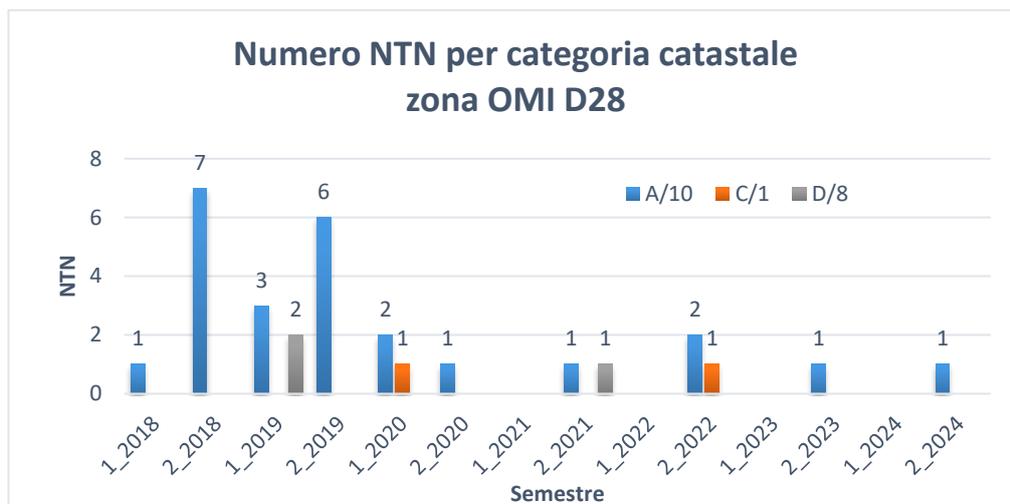
di sviluppo dell'area in esame. Nel dettaglio le categorie catastali interessate sono A/10, D/8, D/5, D/2, B/4, C/1 ossia tipologie riconducibili ad uffici, uffici strutturati pubblici e privati, grandi strutture di vendita, istituti bancari, alberghi e negozi.

Andamento NTN nella città di Milano

Come accennato nei precedenti paragrafi, nel secondo trimestre 2024 il numero di compravendite per la destinazione terziaria e commerciale nella città di Milano risulta in calo rispetto all'omologo semestre del 2023, -7,1% per il terziario e -12,3% per il commerciale. Analizzando l'andamento NTN comunale degli ultimi sei anni (2018-2023) si può notare come le curve per le destinazioni commerciale e terziaria abbiano un andamento simile, seppur su livelli differenti. In entrambe le destinazioni si assiste ad un rialzo nel 2019, un calo nel 2020 in concomitanza con la pandemia da Covid-19, un successivo biennio (21-22) in rialzo e un nuovo calo nel 2023. In termini numerici, a fronte di un calo incisivo dell'NTN nella destinazione terziaria, -26% circa in sei anni, si assiste ad una sostanziale tenuta del settore commerciale che nel 2023 ha perso il 2,2% rispetto al dato del 2018.



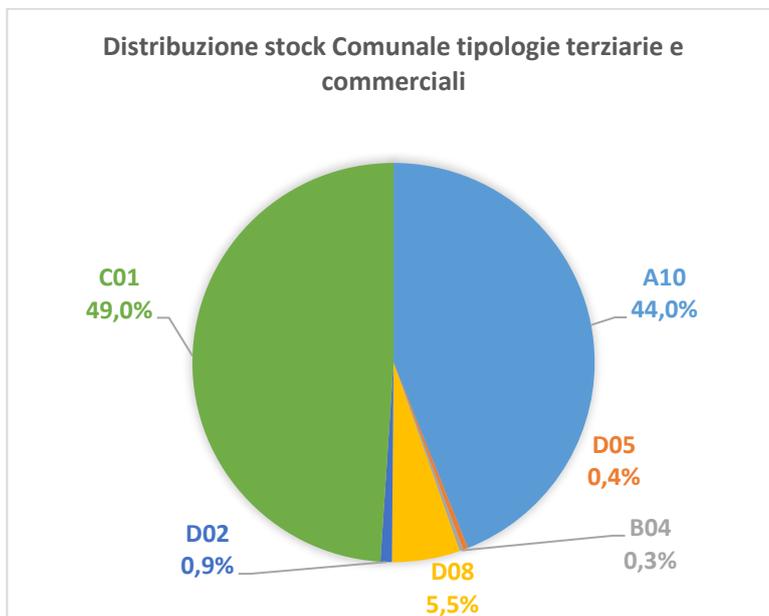
Nel dettaglio della zona OMI di riferimento (D28), grafico sottostante, sono state analizzate il numero di transazioni per semestre delle categorie catastali uffici (A10), negozi (C/1) e uffici strutturati-grandi attività di vendita (D/8). Come rilevabile, il numero di compravendite registrato semestralmente è molto esiguo. In alcuni semestri non si sono registrati atti di compravendita a testimonianza di una scarsa appetibilità commerciale della zona OMI per le destinazioni non residenziali. Per le altre tipologie, categorie B/4, D/2 e D/5 non si registrano compravendite.



Andamento dello stock immobiliare Comunale

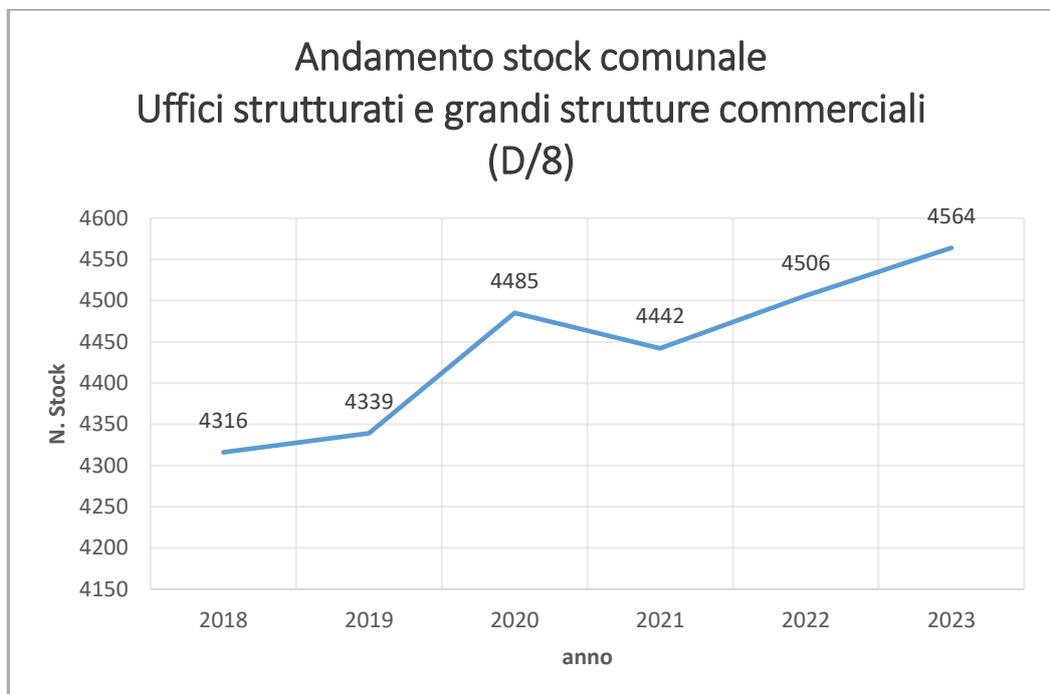
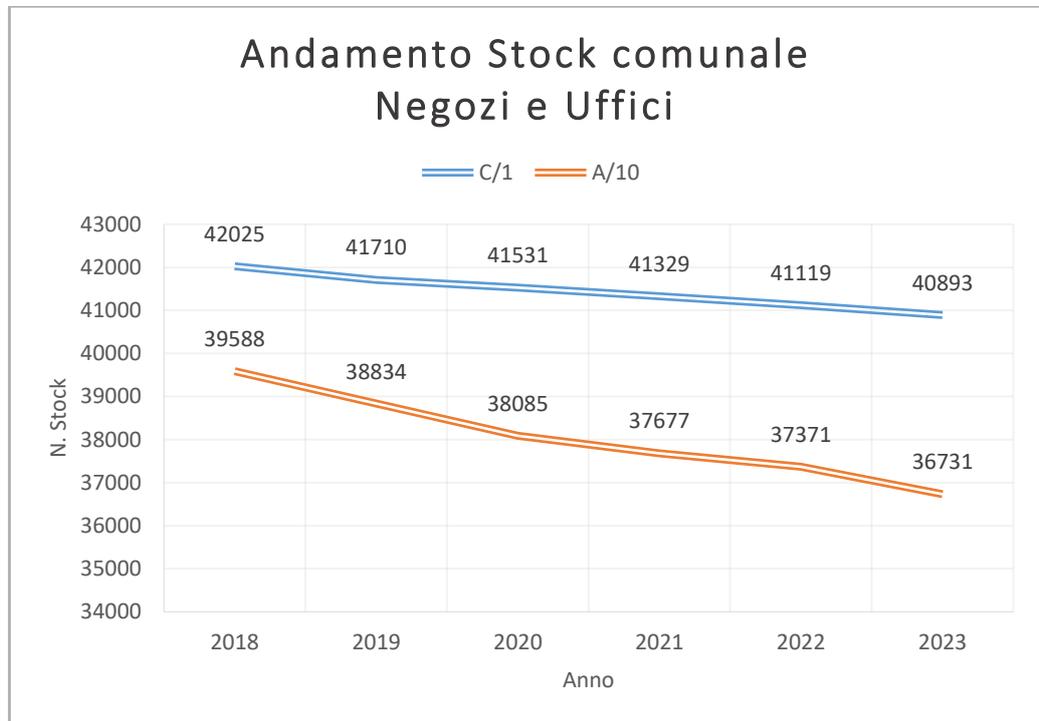
Lo stock immobiliare comunale, per le sole tipologie in esame, vede nel 2023 un numero complessivo di unità immobiliari pari a 83.529. Del panel analizzato, il 93% di esso è iscrivibile alle categorie A/10 (44%) e C/1 (49%). Sono poi presenti 4.564 unità immobiliari in categoria D/8 (5,5%), mentre le quote le restanti categorie (D/5, B/4 e D/2) sono pressochè residuali con un peso al di sotto dell'1%.

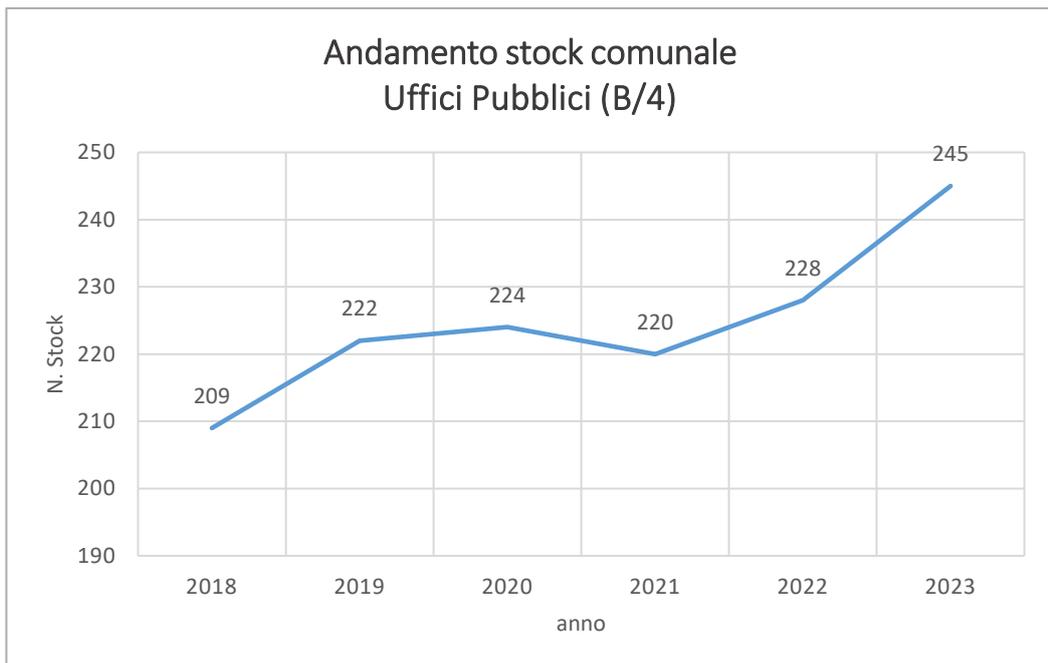
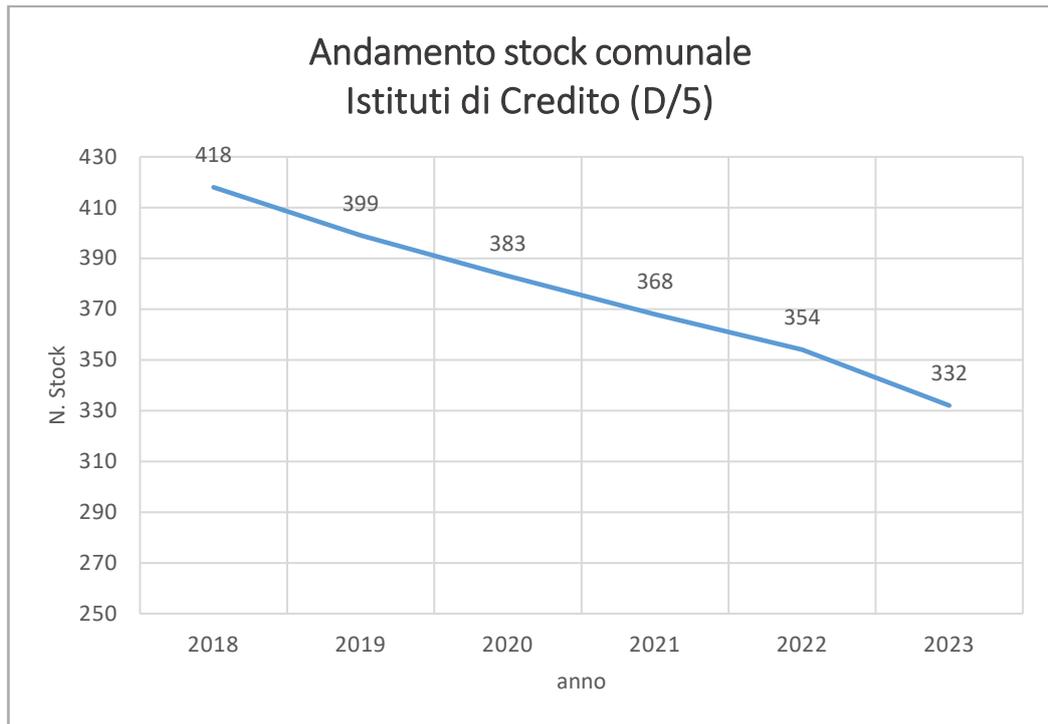
Categoria	Numero u.i.u.	Quota %
A10	36731	44,0%
D05	332	0,4%
B04	245	0,3%
D08	4564	5,5%
D02	764	0,9%
C01	40893	49,0%
TOTALE	83529	100,0%



Analizzando nei seguenti grafici l'andamento dello stock per le categorie catastali più rappresentative tra quelle sopra riportate, si registra negli ultimi sei anni, nella città di Milano, un progressivo calo delle unità immobiliari in categoria C/1, A/10 e D/5, che, rispetto al dato del 2018, hanno perso rispettivamente, in percentuale, il -2,77%, il -7,7% e il -25,9%. Andamento di segno contrario si registra invece per le categorie D/8 e B/4, il cui stock nel capoluogo, negli ultimi sei anni, è cresciuto rispettivamente del +5,7% e del

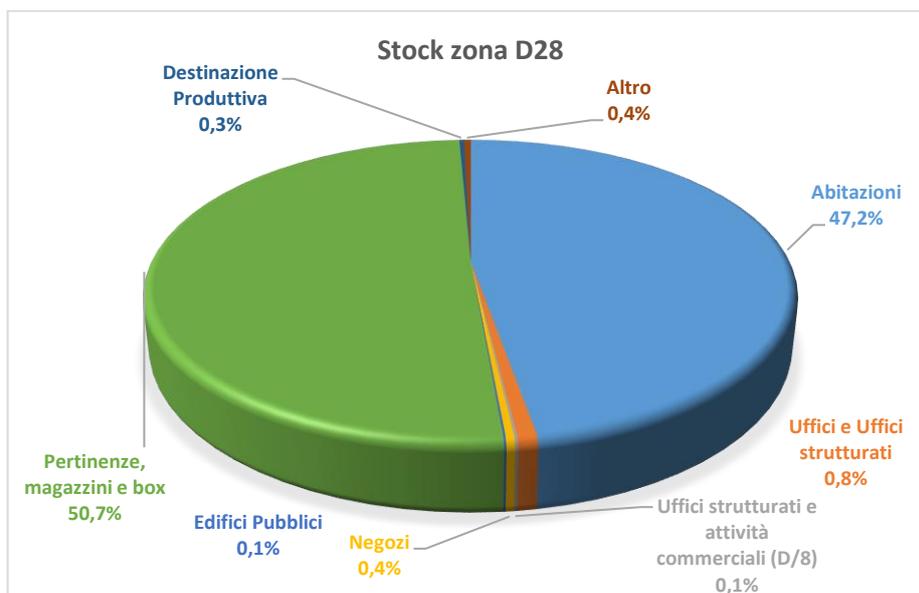
+17,2%. Entrambe le categorie presentano andamento similare: una fase di crescita nel 2018-2019 un calo nel 2020 e una ripresa nei due anni successivi.





Analisi dello stock immobiliare di zona

Nel grafico sottostante l'analisi dello stock delle zona OMI D28, si tratta prevalentemente di una zona a destinazione residenziale, il 47,2% delle unità immobiliari censite sono abitazioni (5.579 uiu), cui si affiancano altre 5983 unità censite come pertinenze (cantine e box) e magazzini. Lo stock delle destinazioni non residenziali non supera, per ciascun ambito, l'1%.



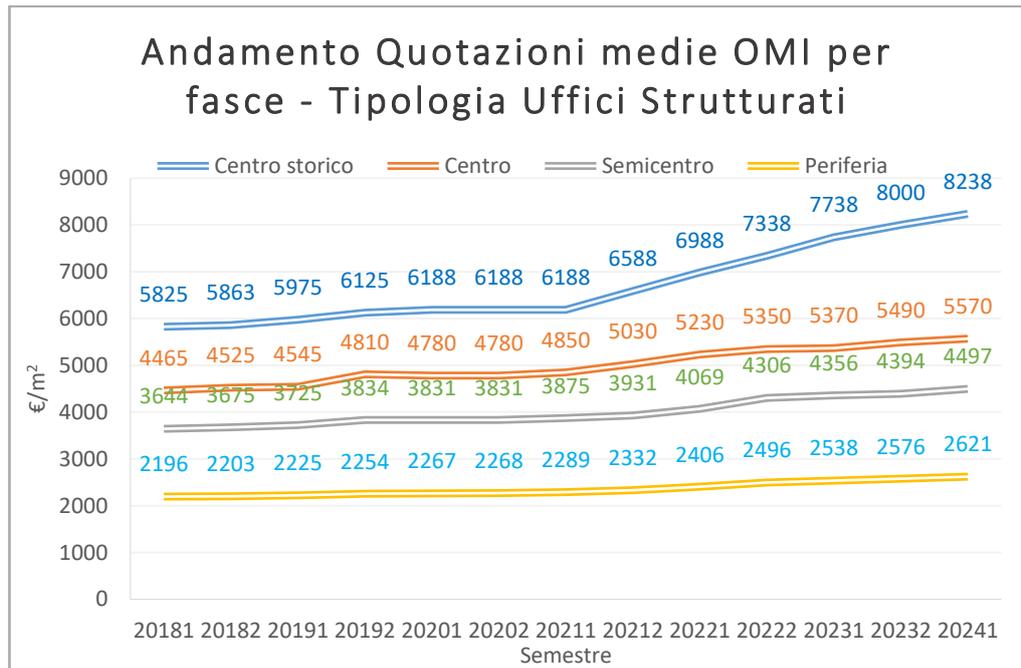
	Numero u.i.u.	Quota %
Abitazioni	5579	47,2%
Uffici e Uffici strutturati	97	0,8%
Uffici strutturati e attività commerciali (D/8)	15	0,1%
Negozi	42	0,4%
Edifici Pubblici	12	0,1%
Pertinenze, magazzini e box	5983	50,7%
Destinazione Produttiva	33	0,3%
Altro	48	0,4%
TOTALE	11809	100%

Andamento quotazioni OMI nella città di Milano

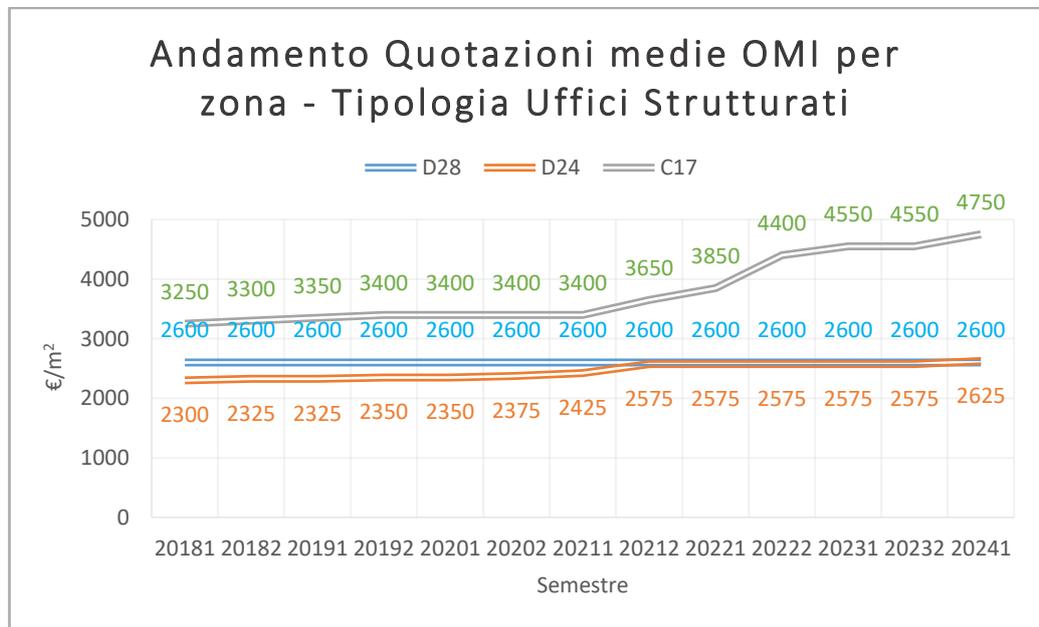
Nel presente paragrafo sarà analizzato l'andamento delle quotazioni OMI con riferimento alle categorie di immobili in esame e con riguardo, da prima, alle fasce urbane e, successivamente, alla zona OMI D28 nella quale si trova il compendio in stima e quindi alle limitrofe zone D24 e C17, oggetto di un'analisi comparativa ai fini di ricerca e omogeneità con la trasformazione prevista per il compendio in oggetto.

Uffici strutturati

Analizzando l'andamento delle quotazioni OMI per gli uffici strutturati, facendo riferimento alle fasce OMI (periferica, semicentrale, centrale e centro storico) si può notare come, dal 2018 al primo semestre 2024, le quotazioni siano salite in ogni ambito urbano con percentuali crescenti dalla periferia al centro storico. Si registra una crescita del +19,3% in periferia (quotazione media attuale di 2.621,00 €/m²), del +23,4% nella fascia semicentrale (4.497,00 €/m²), del +24,7% in centro (5.570,00 €/m²) e del +41,4% nel centro storico, dove la quotazione media si attesta a 8.238 €/m².



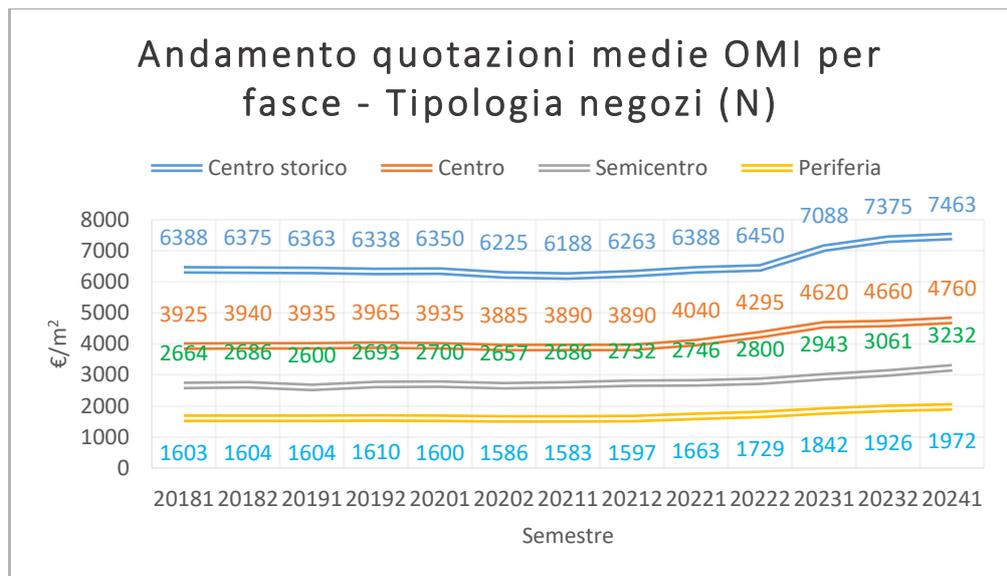
L'andamento delle quotazioni medie nelle tre zone OMI di riferimento mostra invece una stazionarietà nella zona D28 con una quotazione media di 2.600 €/m², una crescita nella zona D24 (+14%) con una quotazione media di 2.625 €/m² e una forte crescita della quotazione media nella zona C17 (+46,1%) attestandosi a 4.750 €/m².



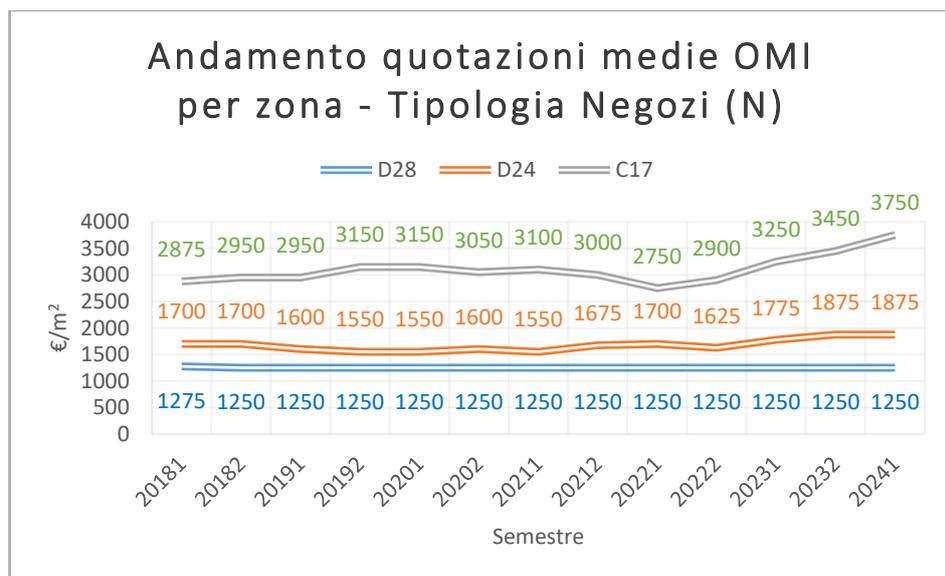
Negozi

In merito alla tipologia Negozi, la banca dati delle quotazioni OMI pubblica, per alcune zone OMI, due livelli di appetibilità commerciale (normale-ottima). L'analisi del presente paragrafo riguarda negozi in appetibilità commerciale normale.

L'andamento delle quotazioni medie evidenzia, come per gli uffici strutturati, un rialzo in tutte le fasce urbane: +23% in periferia, con una quotazione che sfiora i 2.000,00 €/m², +21% circa per quanto riguarda il semicentro e centro, con quotazioni rispettivamente di 3.232,00 e 4.760,00 €/m² e +19% circa nel centro sotrico, con una quotazione media di 7.463 €/m².



Per quanto riguarda le quotazioni dei negozi nelle tre zone OMI in parola si rileva una stazionarietà nella zona D28, con un valore medio di 1.250,00 €/m², un rialzo del +10% nella zona D24, con una quotazione di 1.875,00 €/m² e un forte rialzo nella zona C17 (+30,4%) con una quotazione media di 3.750,00 €/m².



3.3.4 Dati Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)

A completamento dell'analisi generale del mercato immobiliare si riportano i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto da quest'Ufficio mediante rilevazione diretta degli elementi economici, da cui si osserva, per il comune di Milano nel II semestre 2023 in zona D28 - Ippodromo, Caprilli, Monte Stella, zona in cui ricade l'intervento immobiliare in esame, quanto segue.

Semestre: 2024/I Zona:D28 - IPPODROMO, CAPRILLI, MONTE STELLA	Destinazioni: Residenziale,Commerciale,Terziaria,Produttiva	Zone: D28
---	--	-----------

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	O	-	3900	4800	L	12	16	L
Ville e Villini	N	P	2900	3800	L	9.2	12	L
Box	N	P	1500	2100	L	6	9	L
Abitazioni civili	O	-	4200	5000	L	13.1	18.3	L
Abitazioni civili	N	P	3100	4100	L	10	13	L
Abitazioni di tipo economico	O	-	3000	3600	L	10.1	13	L
Abitazioni di tipo economico	N	P	2600	2950	L	7.8	10	L

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Commerciale'

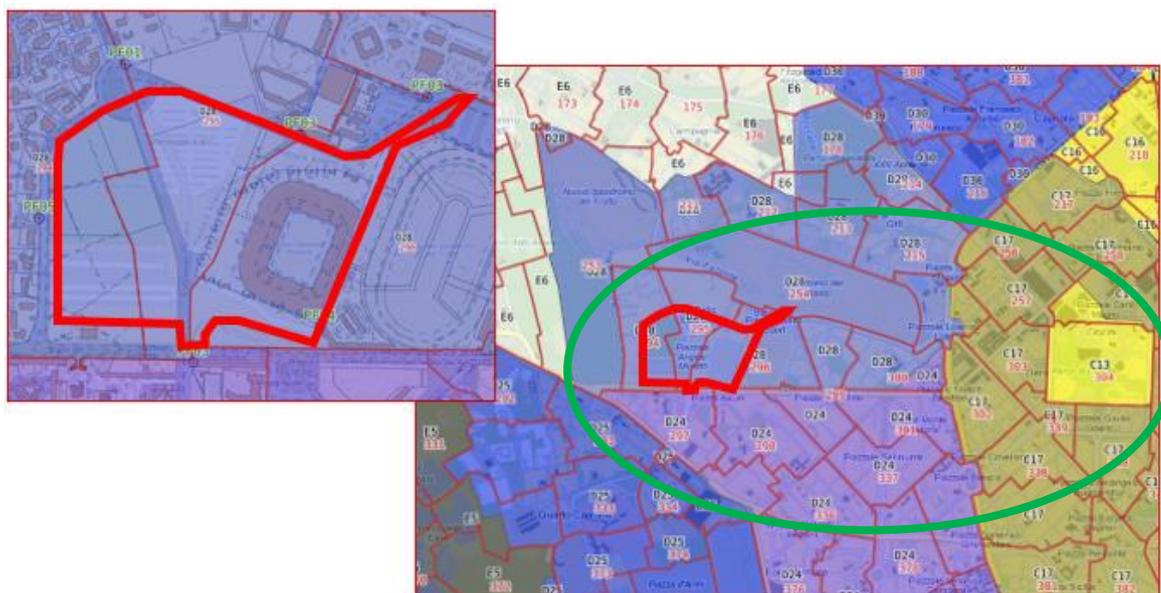
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Negozi	N	P	1050	1450	L	6	8.5	L
Magazzini	N	P	450	600	L	2.5	3.5	L

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Uffici	O	P	1450	2500	L	7.2	12	L
Uffici strutturati	O	P	2200	3000	L	11	15.5	L

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	O	P	700	900	L	4.1	5.5	L
Capannoni industriali	O	P	650	850	L	4	5.4	L
Laboratori	N	P	600	900	L	3.7	5.7	L



Si riportano di seguito anche i valori OMI delle adiacenti zone D24 – Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani e C17 – Sempione, Pagano, Washington che, stante la vicinanza, influenzano i valori del processo di trasformazione e sviluppo della GFU San Siro.

Semestre: 2024/I Zona:D24 - SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI	Destinazioni: Residenziale,Commerciale,Terziaria,Produttiva	Zone: D24
--	--	-----------

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Box	N	P	1700	2500	L	7	11	L
Abitazioni civili	O	-	4300	6300	L	14.6	21	L
Abitazioni civili	N	P	2600	4300	L	9	14.5	L
Abitazioni di tipo economico	O	P	2700	3200	L	9.6	12	L
Abitazioni di tipo economico	N	-	2100	2650	L	7.3	9.5	L

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Negozi	O	-	2300	3400	L	13.9	21	L
Negozi	N	P	1500	2250	L	9.3	13.8	L
Magazzini	N	P	550	850	L	3.5	5.3	L

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Uffici	O	P	1700	3000	L	8.5	14.7	L
Uffici strutturati	O	P	1950	3300	L	10.2	17	L

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	O	P	800	1050	L	4.5	6	L
Capannoni industriali	O	P	750	1000	L	4.2	5.5	L
Laboratori	N	P	850	1350	L	4.6	8	L

Semestre: 2024/I Zona:C17 - SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON	Destinazioni: Residenziale,Commerciale,Terziaria,Produttiva	Zone: C17
--	--	-----------

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	O	P	5700	7800	L	18.5	25	L
Box	N	P	2400	3700	L	8.5	14.5	L
Abitazioni signorili	O	P	8500	11000	L	21	28	L
Abitazioni civili	O	-	6400	9000	L	18.5	28.5	L
Abitazioni civili	N	P	4800	6300	L	14.5	18.4	L
Abitazioni di tipo economico	O	-	5000	5500	L	14.1	17	L
Abitazioni di tipo economico	N	P	3500	4900	L	10.5	14	L

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Negozi	O	-	4600	6500	L	26.6	37.5	L
Negozi	N	P	3000	4500	L	16	26.5	L
Magazzini	N	P	650	1050	L	4	6.5	L

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Uffici	O	P	3500	5200	L	16	25.5	L
Uffici strutturati	O	P	3800	5700	L	17.5	27	L

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	N	P	1000	1200	L	5.5	7.8	L
Capannoni industriali	N	P	900	1050	L	5.2	7	L
Laboratori	N	P	950	1400	L	6.3	10	L

Si precisa che i valori OMI utilizzati sono riferiti al I semestre 2024, ultimo pubblicato.

Deve essere sempre tenuto presente che le quotazioni indicate nei mercuriali sono il risultato di rilevazioni medie zonali, nel quale sono quindi mediati tutti i fattori di apprezzamento o di deprezzamento dei cespiti (prospicenza, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, dotazione di impianti, fruibilità, dispersione di spazi, grado di aeroilluminazione, presenza di vie ad alto traffico, di fonti di rumore ecc.).

I valori riportati dai mercuriali sono dunque indicativi e devono essere “adattati” alla concreta situazione degli immobili in esame.

3.3.5 *Quotazioni attese nell'area interessata dalla GFU*

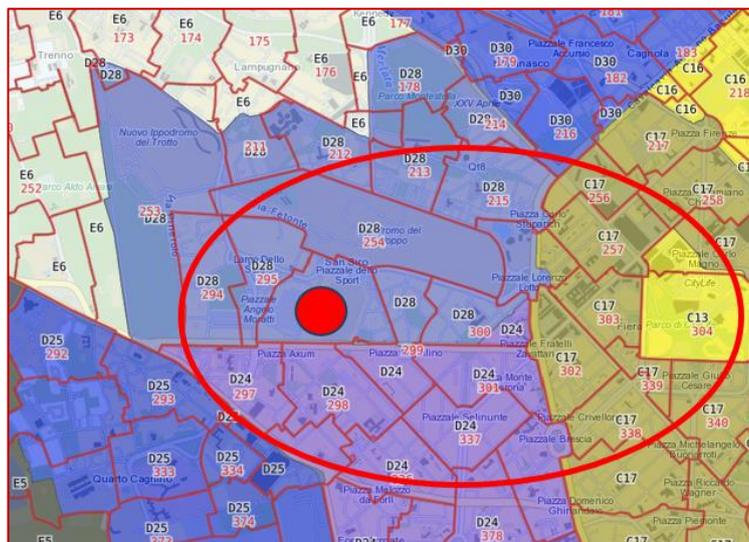
Quanto sopra riportato indica l'attuale situazione del mercato immobiliare nella zona D28 in cui ricade l'intervento e in quelle limitrofe, con particolare riferimento alle tipologie costruttive terziarie-commerciali, le stesse che verranno realizzate nella GFU in oggetto.

Tuttavia, si deve evidenziare che tale intervento comporterà una completa riqualificazione del quartiere, che si aggiunge agli interventi già in essere nell'intorno, quali le Terme di San Siro (attualmente in fase di completamento), la riqualificazione dell'Ippodromo accanto allo stadio Meazza (attualmente in fase di realizzazione) e la creazione di nuove residenze di pregio come la residenza Syre, realizzata al posto delle ex scuderie di fronte allo stadio (attualmente in fase di costruzione).

Ad esempio, nella vicina area dell'Ippodromo è prevista la realizzazione, su un'area di 130.000 mq, di un intero nuovo quartiere urbano, con residenze, oltre ad un mix funzionale di servizi aperti alla comunità (impianti sportivi con la realizzazione di un palazzetto e una palestra, oltre a servizi educativi e nuovi spazi pubblici nel verde) e servizi commerciali di vicinato all'interno di un mercato urbano.



Considerando quindi gli interventi già in essere, la GFU si inserisce in un più ampio progetto di riqualificazione dell'area di San Siro, che modificherà completamente il quartiere, coinvolgendo almeno 500.000 mq complessivi. Tale trasformazione avrà quindi un impatto del tutto analogo a quello avuto in un altro grande intervento di riqualificazione cittadino, ossia quello di City Life, poco lontano dall'area in oggetto e avendo anch'esso coinvolto un'area di circa 500.000 mq.



Ci si attende quindi che i prezzi unitari delle tipologie edilizie che verranno realizzate all'interno della nuova GFU siano ben maggiori di quelli attualmente presenti nella zona D28, indicati al paragrafo precedente.

Si può ritenere che l'incremento atteso possa essere analogo a quello avuto nella vicina City Life, rispetto alle quotazioni esistenti nella zona C17 in cui si è inserita, così come sintetizzato nella tabella seguente per le quotazioni residenziali (le uniche riportate dall'OMI).

ZONA OMI	Quotazione OMI media I semestre 2024 Abitazioni civili ottime	Incremento quotazioni
C13 – City Life	11.200 €/mq	+ 45 %
C17 – Sempione Pagano, Washington	7.700 €/mq	

Come si può osservare, all'attualità, la zona di City Life mostra delle quotazioni superiori alla zona circostante del 45%.

Considerando che la zona della GFU in oggetto mostrerà un mix funzionale ancora più diversificato rispetto a quello di City Life, con maggiori servizi per la comunità, quali, oltre a quelli commerciali, anche quelli sportivi, e sarà localizzata in una zona attualmente per lo più residenziale e del tutto priva di tali servizi, che genererà un volano di interesse e di aggregazione, non solo nelle giornate degli eventi sportivi, ma in modo costante e continuo, si ritiene possa comportare un incremento delle quotazioni di zona ancora maggiore, rispetto a quello avuto a City Life, che si ritiene possa assestarsi nell'ordine del + 50 %.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

In base a quanto previsto dalla normativa del PdR del Comune di Milano e del principio dell'indifferenza funzionale, oltre che ai disposti della Legge Stadi n. 147/2013 e successivo DL 38/2021, le funzioni private attuabili all'interno della GFU risultano essere quelle non residenziali. Inoltre, in base al principio estimale dell'highest and best use, le destinazioni funzionali maggiormente valorizzate, da assumere a riferimento nell'ipotesi di trasformazione, risultano pertanto essere, come peraltro indicato nel mix funzionale proposto dal Comune, quelle terziario, commerciale e ricettivo. Tali destinazioni, considerando l'elevata qualità tipologica del nuovo intervento, si ritiene possano collocarsi nella fascia più elevata delle quotazioni di riferimento della zona, che come sopra indicato, ci si aspetta, subirà un incremento rispetto a quella attuale.

Ad ulteriore riprova dell'impatto che tali interventi di riqualificazione hanno sul tessuto urbano esistente, si riportano i dettagli dell'atto di compravendita della Torre Allianz, uno dei grattacieli realizzati nell'area di City Life. La torre è stata infatti acquistata al termine della sua costruzione, in data 20/10/2015, da parte della Investitori Società di Gestione del Risparmio S.p.A., ancora al rustico (in atto indicato "shell & core"). L'importo della compravendita è stato di € 331.021.584,00, corrispondente ad un prezzo unitario di circa 6.900 €/mq, comprendente la torre (con SLP complessiva di 42.069,80 mq), un'area esterna pertinenziale di 1.782 mq e un'autorimessa ai piani interrati.

All'epoca della compravendita, II semestre 2015, nella zona C17 gli uffici strutturati in ottimo stato manutentivo erano quotati dall'OMI con un range tra 2.800 €/mq e 3.500 €/mq, ben inferiore al prezzo unitario di compravendita pattuito. Il prezzo unitario rilevato di compravendita evidenzia un valore superiore a quello medio di zona, superiore al 200%.

L'incremento delle quotazioni prodotto dall'attuazione di grandi interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia simili a quello in esame, ci si attende che avvenga anche per la destinazione commerciale. A riprova di tale indicazione, si riporta l'atto di compravendita del supermercato Esselunga all'interno del PII di Porta Nuova dove, in data 28/03/2013, Esselunga ha acquistato i nuovi locali per un importo unitario di €/mq 10.500,00 circa a fronte di quotazioni di zona dell'epoca relative alla tipologia commerciale, comprese tra €/mq 6.000,00-8.700,00. Anche in questo caso, si osserva quindi un incremento del 43% rispetto alla quotazione media di zona.

Pertanto, si rileva che le grandi operazioni di riqualificazione urbana, diventando aree di grande attrattiva e aggregazione per il quartiere, e di conseguenza di grande appetibilità commerciale oltre che di elevata rappresentanza e prestigio, comportano un forte incremento delle quotazioni all'interno della zona in cui si inseriscono per tutte le destinazioni funzionali previste. Ci si attende, quindi, che anche l'intervento oggetto di questa relazione abbia lo stesso impatto sulle quotazioni esistenti.

Come si evince da quanto sopra riportato, per la destinazione terziario-strutturato, si ritiene di assumere, cautelativamente, un incremento delle quotazioni di base di zona pari all'incirca al +50%. Per quanto riguarda le altre destinazioni funzionali (commerciale e ricettivo), si attende che l'immissione di valore sarà tale da assestarle nella fascia più elevata delle quotazioni attese, ossia quelle terziarie. Infatti la relativa appetibilità commerciale sviluppata sarà notevolmente superiore al semplice apprezzamento del +50% delle quotazioni OMI di zona, che sono relative ai soli negozi di vicinato stato normale, comportando mediamente un livellamento delle quotazioni attese per tutta la SL sviluppata (indifferenza funzionale),

e consentendo di assumere un unico valore unitario per tutte le tipologie attuabili (terziario-strutturato, commerciale e ricettivo).

Tale opzione non era stata considerata nella precedente valutazione della GFU risalente al 2021, in quanto la stessa era stata svolta in un periodo ancora estremamente condizionato dalla pandemia COVID, che aveva frenato le compravendite ed il mercato immobiliare terziario, commerciale. Si erano pertanto assunti per tali destinazioni valori unitari cautelativi in attesa di analizzare e verificare la successiva eventuale ripresa del mercato immobiliare.

3.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

L'obiettivo di un processo di valutazione varia in relazione al contesto in cui si rende necessario definire un valore e quindi la misurazione del valore assume una particolare rilevanza. Una premessa valida per l'utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute.

L'approccio di mercato è applicabile solo in presenza di un mercato dinamico relativo al segmento di appartenenza dell'immobile. Il mercato va considerato dinamico quando consente la raccolta di un numero sufficiente di dati di compravendita. Tali dati, anche se riferiti al triennio antecedente la data di riferimento della stima, devono essere idonei a sviluppare analisi comparative mediante l'applicazione di metodi pluriparametrici.

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie in relazione allo scopo della stima sopra enunciato è quello della determinazione del più probabile valore venale all'attualità delle aree in oggetto, costituenti il comparto GFU San Siro, a cui sarà sommato il valore dello stadio Meazza nello stato di fatto e al netto della relativa area, al fine della individuazione del valore venale di alienazione.

Ciò premesso, nella valutazione in esame, si rileva che il compendio:

- non è stimabile per comparazione diretta in quanto non è stato possibile reperire dati di mercato utili ai fini di tale procedimento comparativo, in relazione sia alla destinazione urbanistica a servizi pubblici sia in relazione alla destinazione funzionale di tipo misto pubblico e privato, pertanto in un regime di mercato delle aree non ordinario e difficilmente intercettabile in una valutazione comparativa;
- non è stimabile attraverso un approccio univoco di tipo finanziario di Analisi dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted Cash Flow Analysis*), in quanto si tratta di un immobile parzialmente d'interesse pubblico e generale, in cui la componente pubblica legata alla fornitura di un servizio alla cittadinanza prevale su quella puramente speculativa e di mercato, condizione che comporta una gestione economica non ordinaria dell'immobile;
- non è suscettibile di trasformazione in una destinazione in modo univoco apprezzabile direttamente sul mercato.

Infatti, il compendio in valutazione risulta essere urbanisticamente classificato, sulla base del PGT 2030 vigente, in Ambito GFU per grandi funzioni urbane, destinato alla localizzazione di rilevanti funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni anche private, aventi carattere strategico. Il

tutto sulla base di un Indice di edificabilità (IT) unico proprio del Tessuto Urbano Consolidato pari a 0,35 mq/mq di SL, senza alcun incremento del suddetto indice anche a seguito di eventuale futuro svincolo di SL esistenti.

Si rammenta che la precedente valutazione dell'Ambito GFU, redatta dallo scrivente Ufficio nel 2021, era riferita alla determinazione:

- del corrispettivo del diritto di superficie novantennale dell'intero Ambito GFU San Siro;
- del valore della relativa rata annua novantennale, nel caso di dilazione del pagamento, da corrispondere al Comune di Milano da parte dei Club ai fini dell'attuazione dello sviluppo immobiliare previsto sulla base degli assunti stabiliti oltre che dal PEF 2020.

La presente valutazione viene richiesta con uno scopo significativamente diverso, quale la vendita dell'Ambito GFU.

Pertanto, pur considerando valida la precedente metodologia utilizzata nel contesto della precedente richiesta, si rilevano aspetti che portano a considerare alcune modifiche al procedimento estimale, come di seguito meglio esemplificato.

Infatti, l'Ambito GFU risulta configurato come un'area dotata di indice edificatorio unico pari a massimo 0,35 mq/mq direttamente edificabile in loco, ma condizionata alla presenza/realizzazione di una rilevante funzione urbana per uso pubblico (area a pertinenza diretta di secondo livello condizionata).

- Nella precedente stima la GFU doveva essere realizzata ex-novo, pertanto, al valore dell'operazione di sviluppo (di cui al PEF 2020 che comprendeva anche i costi di rifunionalizzazione dello stadio Meazza, i costi di realizzazione del nuovo stadio e oneri di bonifica), è stata scorporata l'incidenza area e sommato al suo posto, il valore dello standard di zona ancora da realizzarsi.
- Nella presente stima, dovendo fotografare lo stato di fatto attuale ai fini della vendita, la grande funzione urbana risulta già presente e funzionante, ed ogni eventuale variante futura (riqualificazione stadio Meazza o rifunionalizzazione dello stesso e costruzione nuovo stadio) esula dalla presente relazione, rientrando nei successivi procedimenti di urbanistica contrattata tra il Comune di Milano e il futuro proprietario dell'Ambito GFU. Pertanto, lo sviluppo immobiliare relativo all'indice unico pari a 0,35 mq/mq (di cui ad un'area libera a pertinenza diretta), si ritiene sia comunque gravato da una tempistica aggiuntiva derivata dal vincolo GFU, quantificata sulla base della tempistica necessaria all'ipotetica realizzazione della grande funzione urbana, a cui l'edificazione delle funzioni private risultano strettamente vincolate.

Tutto ciò premesso, il valore dell'intero Ambito GFU San Siro nella presente valutazione, sarà determinato sulla base del valore dello sviluppo immobiliare relativo alla realizzazione della SL di mq 98.321 a funzioni private (che rappresenta il valore di un'area a pertinenza diretta libera) calcolato sulla base di un periodo di sviluppo di anni 6 oltre al rimanente 2024, che comprenda un periodo di "attesa" iniziale di almeno anni 2 (ottobre 2026), che ne identifichi e ne quantifichi la formale condizione di subalternità derivante dal vincolo della grande funzione urbana.

Le considerazioni di cui sopra portano a definire gli aspetti metodologici da adottare per le valutazioni richieste.

- Ambito GFU (mq 280.916). Trattandosi di un bene suscettibile di trasformazione in una destinazione apprezzabile direttamente sul mercato per quanto riguarda le SL private, autorizzate ai fini della sostenibilità finanziaria della stessa GFU (terziario, commerciale e ricettivo), risulta possibile procedere alla determinazione del valore con un *approccio di tipo tecnico a valore di trasformazione*, mediante un approccio finanziario di Analisi dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted Cash Flow Analysis*), considerando la trasformazione in 98.321 mq di SL private, secondo le indicazioni progettuali indicate al paragrafo 1.2.4 della presente relazione, sulla base di una tempistica individuata pari ad anni 6 a partire dal 2025, considerato il 2024 ormai verso conclusione.
- Per quanto riguarda la determinazione del valore dello stadio Meazza, si ritiene di ripercorrere il percorso della precedente valutazione del 2019, dove, ai fini della determinazione del valore patrimoniale del cespite di tipo non ordinario, si è utilizzato un procedimento di stima indiretta quale il **valore a costo di costruzione deprezzato**.

3.5 Determinazione del valore di alienazione dell'intero Ambito GFU San Siro comprensivo dello stadio Meazza

3.5.1 Determinazione valore stadio Meazza (V_M) determinato con il metodo del Costo di Costruzione deprezzato

In merito alla valutazione dello stadio Meazza nello stato di fatto, considerate le caratteristiche peculiari dell'immobile, non ordinarie e per le quali non esistono specifiche espressioni di mercato né in termini di prezzi di compravendita né in termini di canoni locativi, si può pervenire alla determinazione del valore di mercato applicando il procedimento del "costo di riproduzione deprezzato", (espressione del criterio del valore di surrogazione). In particolare, il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, consiste principalmente nel determinare il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali e successivamente deprezzato per tener conto della sua vetustà e obsolescenza. Il procedimento di stima si articola sugli elementi di seguito riportati.

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

$$V_m = C_a + C_c + O_f + U_p - \Delta$$

Ove i termini indicati assumono i seguenti significati:

- (C_a) costo dell'area;
- (C_c) costi di costruzione diretti e indiretti;
- (O_f) oneri finanziari;
- (U_p) utile del promotore;
- (Δ) deprezzamento, ovvero la diminuzione di valore del cespite dovuta all'effetto della vetustà.

La formulazione più completa è la seguente:

$$V_m = (C_{aa} + O_{aa}) + [(C_{oi} + C_{sc} + C_{se}) + (O_{ups} + O_{cc}) + (O_p + C_{al} + S_g + S_c)] + (O_{fa} + O_{fc}) + U_p - (\Delta_{df} + \Delta_{of} + \Delta_{oe})$$

I simboli della formula sopra riportata concorrono alla determinazione del valore di mercato, raggruppati per “categorie”, e assumono il significato meglio specificato in tabella:

Valore di Mercato		V_M	Stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	
C_A Costi dell'Area diretti ed indiretti		C_{AA}	Costo di Acquisto dell'Area	
		O_{AA}	Oneri Acquisto Area	
C_c Costi di Costruzione diretti ed indiretti	C_{Tc} Costo Tecnico di Costruzione	C_{OI}	Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area	
		C_{SC}	Costo di costruzione Superfici Coperte	
		C_{SE}	Costo di sistemazione delle Superfici Esterne	
	C_{Tc} Costi Indiretti di Costruzione	O_{UPS}	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	O_U Oneri di Urbanizzazione
		O_{CC}	Contributi Concessori sul costo di costruzione	
		O_P	Oneri Professionali	C_G Costi di Gestione dell'Operazione
		C_{AL}	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi	
		S_G	Spese Generali	
	S_C	Spese di Commercializzazione		
O_F Oneri Finanziari		O_{FA}	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area	
		O_{FC}	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione	
Utile del Promotore		U_{PA}	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari	
		U_{PC}	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti di Costruzione e relativi oneri finanziari	
Δ Deprezzamento		Δ_{DF}	Deprezzamento per Deterioramento Fisico	
		Δ_{OF}	Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale	
		Δ_{OE}	Deprezzamento per Obsolescenza Economica	

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi diretti e indiretti dell'area;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno;
- Individuazione dell'Utile del promotore;
- Calcolo del costo di costruzione a nuovo del solo edificio;
- Definizione del deprezzamento;
- Calcolo del valore di mercato deprezzato.

La consistenza del bene oggetto di stima

Si riportano di seguito i dati di consistenza utilizzati nella presente valutazione.

Descrizione	Consistenza lorda (n. posti a sedere) ai fini del CC	Consistenza lorda (mq ragg) ai fini OOUU
Consistenza stadio Meazza	75.923	79.248

La tempistica dell'operazione immobiliare

Dovendo determinare il costo di riproduzione a nuovo del complesso oggetto di stima, è necessario ipotizzare le modalità con le quali in una operazione immobiliare ordinaria si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, in particolare con riferimento alla tempistica delle fasi del processo produttivo edilizio.

Sulla base di quanto sopra esposto, considerata l'entità dell'operazione immobiliare, si delinea una tempistica semplificata composta da tre fasi principali articolate secondo l'andamento evidenziato nella seguente tabella:

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione.	n ₁	12
Durata dei lavori fino alla consegna	n ₂	24
Durata del periodo di commercializzazione del complesso immobiliare Nel caso in esame nullo in quanto trattasi di funzioni di interesse pubblico per le quali l'operatore è noto	n ₃	0
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	36

Per costi di costruzione diretti e indiretti si intendono i costi necessari a realizzare ex novo il fabbricato da stimare (Cc).

Determinazione dei Costi Diretti di Costruzione

Costo Tecnico di Costruzione (Ctc)

Il costo tecnico di costruzione equivale teoricamente alla somma delle spese che un imprenditore edile deve sostenere per costruire l'immobile da stimare e può essere determinato sinteticamente o analiticamente.

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

- costo delle opere di idoneizzazione (COI), nella fattispecie nullo;
- costo di costruzione delle Superfici Coperte (CSC), costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare l'edificio oggetto di stima e calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture ed impianti.

Nel presente caso:

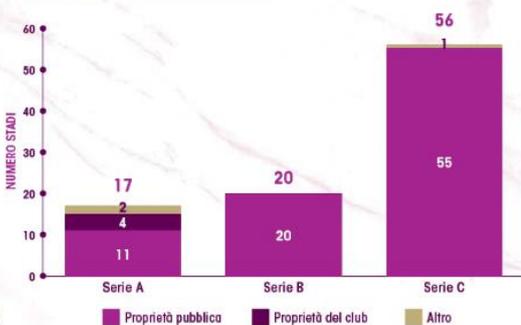
Al fine di pervenire alla determinazione dei costi parametrici di costruzione dello stadio, si riporta un estratto dal Rapporto Annuale sul calcio italiano 2024 "Report Calcio 2024", sviluppato dal Centro Studi FIGC in collaborazione con AREL (Agenzia di Ricerche e Legislazione) e PwC (PricewaterhouseCoopers), dal quale si desumono gli investimenti operati nella costruzione/ricostruzione di diversi stadi europei, e supporta i parametri presi in considerazione per l'identificazione e la determinazione del costo unitario espresso come costo posto (costo costruzione/capienza della struttura).

07 GLI STADI ITALIANI DEL CALCIO PROFESSIONISTICO 2021-2022

Gli stadi di Serie A, Serie B e Serie C 2021-2022

	SERIE A				SERIE B				SERIE C			
	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No				
Presenza della pista di atletica	4	24%	13	76%	4	20%	16	80%	19	34%	37	66%
Utilizzi alternativi dell'impianto oltre le partite di calcio	12	71%	5	29%	7	35%	13	65%	15	27%	41	73%
Presenza di impianti che utilizzano fonti rinnovabili di energia	2	12%	15	88%	2	10%	18	90%	8	14%	48	86%
Progetti per la raccolta differenziata dei rifiuti	12	71%	5	29%	15	75%	5	25%	34	61%	22	39%
Presenza di Skybox	13	76%	4	24%	10	50%	10	50%	13	23%	43	77%
Presenza di punti vendita per attività commerciali	12	71%	5	29%	9	45%	11	55%	32	57%	24	43%
Manto erboso artificiale	0	0%	17	100%	0	0%	20	100%	11	20%	45	80%
Percentuale di posti coperti	77%		23%		46%		54%		40%		60%	
Numero di stadi	17				20				56			
Età media	61 anni				67 anni				65 anni			
Capienza media	36.962				14.119				8.118			

Proprietà degli stadi 2021-2022



Modalità utilizzate dagli spettatori per recarsi allo stadio e collegamenti con mezzi pubblici

	Modalità utilizzate dagli spettatori per recarsi allo stadio		Stazioni di mezzi pubblici presenti nei pressi degli stadi		
	Mezzi pubblici	Autovettura personale	Metro	Bus	Treno
Serie A	34%	66%	31%	100%	25%
Serie B	17%	83%	6%	100%	39%
Serie C	13%	87%	6%	94%	32%

Fonte: FIGC Stadio Database, dati relativi agli impianti utilizzati nella Stagione Sportiva 2021-2022 dalle società di Serie A, Serie B e Serie C

Per quanto riguarda l'analisi del profilo dell'impiantistica sportiva, da tale pubblicazione si rileva inoltre uno scenario infrastrutturale limitato e vetusto (l'età media degli impianti è pari a 64 anni, l'88% degli stadi è di proprietà pubblica, l'86% delle strutture non utilizzano fonti di energia rinnovabile, il 46% dei posti non dispongono della copertura) anche se in leggero miglioramento con progetti di realizzazione di nuovi stadi già impostati/finalizzati ai quali si aggiungono numerosi interventi apportati dal club calcistici italiani su impianti già esistenti, con l'obiettivo di contrastare alcune delle criticità più importanti e penalizzanti (seggolini a norma UEFA, qualità dell'illuminazione degli impianti, numero complessivo di Skybox, dimensioni dell'Area Ospitalità).

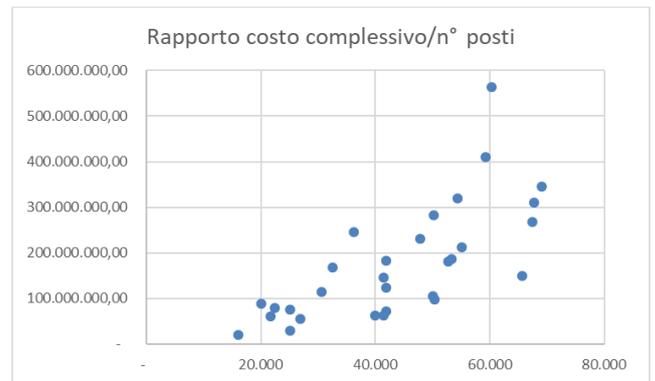
Nuovi stadi nel calcio europeo (case history selezionate) - incremento di affluenza e ricavi da gare

Stadio	Capienza	Club	Inaugurazione	Costo di costruzione	Affluenza media (ultimo anno vecchio impianto)	Affluenza media (primo anno nuovo impianto)	Aumento affluenza	Ricavi da gare (ultimo anno vecchio impianto)	Ricavi da gare (primo anno nuovo impianto)	Aumento ricavi da gare
Old Trafford (ristrutturazione)	78.100	Manchester United (Ing)	2006	€ 65,0m	68.765	75.826	+10,3%	€ 103,1m	€ 137,5m	+33,4%
Wanda Metropolitan	67.703	Atlético Madrid (Spa)	2017	€ 310,0m	44.710	55.483	+24,1%	€ 38,7m	€ 56,8m	+46,8%
Allianz Arena	69.000	Bayern Monaco (Ger)	2005	€ 346,0m	53.294	67.641	+26,9%	€ 29,0m	€ 52,1m	+79,7%
Stade Vélodrome	67.394	Olympique Marsiglia (Fra)	2014	€ 268,0m	38.129	53.130	+38,3%	€ 14,0m	€ 18,0m	+28,6%
Estádio da Luz	65.647	Benfica (Por)	2003	€ 150,0m	22.541	28.395	+26,0%	€ 12,1m	€ 18,8m	+55,4%
Stade des Lumières	59.286	Olympique Lyonnais (Fra)	2015	€ 410,0m	34.949	40.296	+15,3%	€ 11,1m	€ 27,7m	+149,5%
Emirates Stadium	60.355	Arsenal (Ing)	2006	€ 564,0m	38.184	60.045	+57,3%	€ 63,8m	€ 134,6m	+111,0%
Ethihad Stadium	55.097	Manchester City (Ing)	2015	€ 213,7m	45.385	54.041	+19,1%	€ 57,0m	€ 70,2m	+23,2%
Friends Arena	54.329	AIK Fotboll (Sve)	2012	€ 320,0m	14.311	18.900	+32,1%	€ 3,6m	€ 4,1m	+13,9%
San Mames Barria	53.289	Athletic Bilbao (Spa)	2013	€ 186,5m	36.105	41.137	+13,9%	€ 29,2m	€ 51,6m	+76,7%
Türk Telekom Arena	52.695	Galatasaray (Tur)	2011	€ 180,0m	N/A	N/A	N/A	€ 5,2m	€ 12,5m	+140,4%
Estádio do Dragão	50.399	Porto (Por)	2003	€ 98,0m	28.248	34.143	+20,9%	€ 9,5m	€ 15,8m	+66,3%
Grand Stade Lille	50.157	LOSC Lille (Fra)	2012	€ 282,0m	16.971	40.593	+139,2%	€ 6,4m	€ 15,3m	+139,1%
Estádio José Alvalade	50.076	Sporting Lisbona (Por)	2003	€ 105,0m	14.789	30.958	+109,3%	€ 8,2m	€ 13,4m	+63,4%
Ethihad Stadium	47.805	Manchester City (Ing)	2003	€ 230,0m	34.585	46.834	+35,5%	€ 12,5m	€ 25,8m	+106,4%
Stade Bordeaux Atlantique	42.115	Girondins de Bordeaux (Fra)	2015	€ 183,0m	23.463	25.088	+6,9%	€ 7,2m	€ 9,9m	+37,5%
Stade Geoffroy-Guichard	41.965	Saint-Etienne (Fra)	2014	€ 71,8m	30.595	32.256	+5,4%	€ 6,8m	€ 9,4m	+38,2%
Vodafone Arena	41.903	Beşiktaş (Tur)	2016	€ 123,4m	18.668	30.448	+63,1%	€ 14,9m	€ 19,0m	+27,5%
Akyazi Stadium	41.461	Trabzonspor (Tur)	2016	€ 62,2m	7.696	17.252	+124,2%	€ 1,1m	€ 4,8m	+336,4%
Juventus Stadium	41.507	Juventus (Ita)	2011	€ 145,0m	21.966	37.545	+70,9%	€ 11,6m	€ 31,8m	+174,1%
Estadi Cornellà-El Prat	40.000	Espanyol (Spa)	2009	€ 62,0m	23.832	27.229	+14,3%	€ 9,8m	€ 14,6m	+49,0%
Allianz Riviera	38.178	OGC Nice (Fra)	2013	€ 245,0m	10.271	22.913	+123,1%	€ 2,4m	€ 5,8m	+141,7%
Ricoh Arena	32.609	Coventry City (Ing)	2005	€ 167,0m	16.048	21.180	+32,0%	€ 12,9m	€ 14,6m	+13,2%
Community Stadium (AMEX)	30.666	Brighton & Hove Albion (Ing)	2011	€ 115,0m	7.352	20.028	+172,4%	€ 2,5m	€ 10,3m	+312,0%
Cardiff City Stadium	26.828	Cardiff City (Gal)	2009	€ 55,0m	18.044	20.717	+14,8%	€ 12,3m	€ 20,7m	+68,3%
Stadio Friuli	25.155	Udinese Calcio (Ita)	2016	€ 30,0m	16.209	17.878	+10,3%	€ 5,9m	€ 6,4m	+8,5%
Stade du Hainaut	25.172	Valenciennes FC (Fra)	2011	€ 75,9m	11.664	15.373	+31,8%	€ 2,4m	€ 4,0m	+66,7%
Swedbank Stadion	22.500	Malmö FF (Sve)	2009	€ 79,7m	11.194	14.815	+32,3%	€ 2,1m	€ 4,2m	+100,0%
Stade Auguste-Delaune	21.684	Stade de Reims (Fra)	2008	€ 60,0m	6.862	11.497	+67,5%	€ 1,1m	€ 1,8m	+63,6%
Stade des Alpes	20.068	Grenoble Foot 38 (Fra)	2008	€ 88,0m	9.996	17.217	+72,2%	€ 1,4m	€ 4,6m	+228,6%
Stadio Benito Stirpe	16.091	Frosinone (Ita)	2017	€ 20,0m	5.923	10.299	+73,9%	€ 1,0m	€ 2,5m	+150,0%
London Olympic Stadium	57.000	West Ham United (Ing)	2016	€ 620,0m	34.910	56.972	+63,2%	€ 31,5m	€ 33,1m	+4,8%
MMArena	25.064	Le Mans FC (Fra)	2011	€ 104,0m	9.215	10.322	+12,0%	€ 1,5m	€ 1,7m	+15,9%
Ashton Gate	27.000	Bristol City FC (Ing)	2017	€ 52,6m	15.292	19.256	+25,9%	€ 1,4m	€ 2,4m	+71,4%
Tottenham Hotspur Stadium	62.303	Tottenham Hotspur FC (Ing)	2019	€ 936,6m	31.639	56.428	+78,3%	€ 52,7m	€ 125,0m	+137,2%
Brentford Community Stadium	17.250	Brentford FC (Ing)	2020	€ 79,8m	10.257	16.912	+64,9%	€ 3,9m	€ 12,3m	+218,3%

Dalla sopra riportata analisi si è escluso il caso dell'Old Trafford in quanto trattasi di sola ristrutturazione, inoltre si è provveduto ad aggiornare la tabella non considerando tutti gli stadi realizzati prima del 2010 (ad esclusione dell'Emirates Stadium). Non si considera anche il famoso ed attualissimo Nuovo Santiago Bernabeu – Real Madrid a Madrid, in quanto anche in questo gli interventi riguardano la completa ristrutturazione, con un costo complessivo che supera i 900.000.000,00 euro per 80.000 posti, con un costo unitario pari a €/posto 11.250,00.

Ciò premesso, si perviene alla determinazione di un costo/posto medio pari a €/posto 4.608,00 in c.t.

Tuttavia, risulta necessario evidenziare che si rilevano dei costi di realizzazione differenti in relazione alle particolari tipologie, ubicazione nel contesto cittadino, caratteristiche impiantistiche e tecnologiche, spazi accessori ecc. Il costo unitario parametrico varia quindi in relazione alle specifiche caratteristiche, e non risulta lineare in base alla capienza dell'impianto come si evince dal grafico di seguito riportato.



In genere i costi di realizzazione degli stadi più emblematici in relazione alla società calcistica rappresentata, o sedi di eventi destinati a dare alla localizzazione

ampia immagine a livello mondiale (mondiali, europei, Champion League ecc), risultano maggiori degli altri impianti in relazione alle strutture con particolari caratteristiche edilizie ed architettoniche, soprattutto in riferimento al nuovo concetto di stadio.

Infatti, secondo la nuova concezione di stadio, lo spazio non è solo quello strettamente necessario alla pratica sportiva seguita stando seduti in tribuna, ma si amplia e si eleva ad un livello superiore di fruizione e visibilità mediante la possibilità di utilizzo di sky-box, lounge-box e spazi hospitality-executive mediante i quali i tempi "godibili" si dilatano.

L'impianto sportivo non è più inteso solo come sede di manifestazioni calcistiche ma sempre maggiormente come luogo di svago anche a livello familiare, legato a sempre più articolati spazi multifunzionali di tipo commerciale, ricreativo-intrattenimento, ricettivo ed espositivo con altissimi standard tecnologici e di sicurezza, oltre ad ampi parcheggi interrati, diventando un nuovo simbolo architettonico della città contemporanea con una elevata caratterizzazione della struttura e del progetto che completa ed arricchisce lo spettacolo.

IMPIANTISTICA SPORTIVA CALCIO PROFESSIONISTICO - EVOLUZIONI

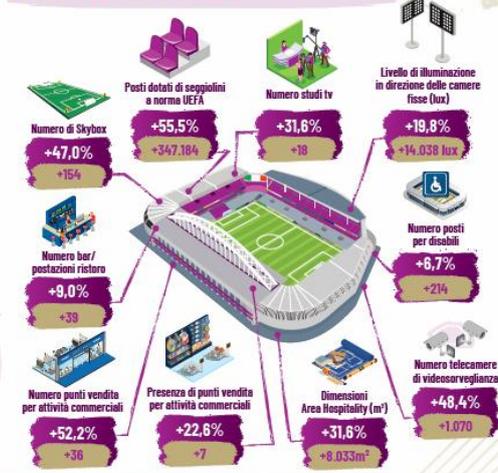
Impiantistica sportiva Serie A, B e C - evoluzione degli indicatori (15-16 vs 22-23)

	2015-2016	2022-2023	Variazione %
Capienza lorda	1.101.179	1.101.353	+0,0%
Livello illuminazione in direzione delle camere fisse (lux)	70.882	84.900	+19,8%
Numero di posti dotati di seggiolini a norma UEFA	625.801	972.985	+55,5%
Percentuale posti dotati di seggiolini a norma UEFA sul totale della capienza	57%	88%	+3.100bps
Dimensioni Area Hospitality (m²)	25.429	33.462	+31,6%
Numero di Skybox	328	482	+47,0%
Area Hospitality - presenza di aree commerciali	28	33	+17,8%
Numero bar/postazioni ristoro	435	474	+9,0%
Presenza di punti vendita per attività commerciali	31	38	+22,6%
Numero punti vendita per attività commerciali	69	105	+52,2%
Numero posti per disabili	3.201	3.415	+6,7%
Numero studi tv	57	75	+31,6%
Numero telecamere di videosorveglianza	2.213	3.283	+48,4%
Progetti per la raccolta differenziata dei rifiuti	38	42	+10,5%
Presenza di impianti che utilizzano fonti rinnovabili di energia	8	10	+25,0%
% stimata di utilizzo dei mezzi pubblici da parte degli spettatori	15%	16%	+100bps

Recenti interventi di realizzazione di nuovi stadi o significativi ammodernamenti



Principali miglioramenti del profilo infrastrutturale tra il 2015-2016 e il 2022-2023



Case histories (crescita profilo infrastrutturale 15-16 vs 22-23)

Napoli Stadio Maradona +54.000 seggiolini a norma UEFA	Roma Stadio Olimpico +28 Skybox	Bari Stadio San Nicola +53.149 seggiolini a norma UEFA
Milano Stadio Meazza +2.700 m² dimensione Area Hospitality	Salerno Stadio Arechi +28.825 seggiolini a norma UEFA	Crotone Stadio Scida +850 lux livello di illuminazione
Cremona Stadio Zini +1.322 lux livello di illuminazione	Ferrara Stadio Meazza +550 m² dimensione Area Hospitality	Cesena Stadio Mamuzzi +13.256 seggiolini a norma UEFA

Fonte: FIGC Stadio Database, dati relativi agli impianti utilizzati nella Stagione Sportiva 2022-2023 dalle società di Serie A, Serie B e Serie C. I trend proposti analizzano i 62 club che presentano dati confrontabili tra il 2015-2016 e il 2022-2023.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

Sulla base degli interventi riportati nella tabella precedente, e delle tipologie progettuali sopra riscontrate, si è operata una classificazione a seconda della presenza o meno delle suddette caratteristiche tipologiche (anche in considerazione dell'anno di costruzione e degli elementi innovativi tecnologici approntati) elaborando 3 classi approssimative di appartenenza:

Classe 1: mancanza o ridottissima consistenza degli spazi accessori (sky-box, loungebox, hospitality-executive, spazi multifunzionali di tipo commerciale, ricreativo/intrattenimento, ricettivo ed espositivo), mancanza di alti standard tecnologici e di sicurezza⁶.

		media posti	media Costo compl	media costo/posto	media anno costruzione	costo/posto netto
Classe	Localizzazione - Squadra - Nazione	34.938	95.633.333	2.055	2017	1.485
		n. posti	costo stadio			
1	Stade Geoffroy Guichard - Saint Etienne - FRA	41.965	71.800.000,00	1.710,95	2014	1.026,57
1	Akyazi Stadium - Trabzonspor - TUR	41.461	62.200.000,00	1.500,21	2016	900,12
1	Stadio Friuli - Udinese Calcio - ITA	25.155	30.000.000,00	1.192,61	2016	715,56
1	Brentford Community Stadium - Brentford FC (Ing)	17.250	79.800.000,00	4.626,09	2020	2.775,65
1	Stadio Benito Stirpe - Frosinone - ITA	16.091	20.000.000,00	1.242,93	2017	745,76

Classe 2: media-discreta consistenza degli spazi accessori (sky-box, lounge-box, hospitality-executive, spazi multifunzionali di tipo commerciale, ricreativo intrattenimento, ricettivo ed espositivo), buoni standard tecnologici e di sicurezza.

		media posti	media Costo compl	media costo/posto	media anno costruzione	costo/posto netto
Classe	Localizzazione - Squadra - Nazione	44.363	164.787.500	3.496	2013	2.179
		n. posti	costo stadio			
2	San Marnes Barria - Athletic Bilbao - SPA	53.289	186.000.000,00	3.490,40	2013	2.094,24
2	Turk Telekom Arena - Galatasaray - TUR	52.695	180.000.000,00	3.415,88	2011	2.049,53
2	Stade Bordeaux Atlantique - Girondin de Bordeaux - FRA	41.965	183.000.000,00	4.360,78	2015	2.616,47
2	Vodafone Arena - Besiktas - TUR	41.903	123.400.000,00	2.944,90	2016	1.766,94
2	Juventus Stadium - Juventus - ITA	41.507	145.000.000,00	3.493,39	2011	2.096,03
2	Community Stadium AMEX - Brighton & Hove Albion - ING	30.666	115.000.000,00	3.750,08	2011	2.250,05
2	Stade du Hainaut - Valenciennes FC - FRA	25.172	75.900.000,00	3.015,26	2011	1.809,15

Classe 3: discreta-ottima presenza di spazi accessori (sky-box, lounge-box, hospitality-executive, spazi multifunzionali di tipo commerciale, ricreativo-intrattenimento, ricettivo ed espositivo), buoni-ottimi standard tecnologici e di sicurezza, avanzata tecnologia.

		media posti	media Costo compl	media costo/posto	media anno costruzione	costo/posto netto
Classe	Localizzazione - Squadra - Nazione	56.978	394.222.222	7.176	2014	4.133
		n. posti	costo stadio			
3	Wanda Metropolitano - Atlético Madrid - SPA	67.703	310.000.000,00	4.578,82	2017	2.747,29
3	Stade Vélodrome - Olympique Marsiglia - FRA	67.394	268.000.000,00	3.976,62	2014	2.385,97
3	Stade des Lumières - Olympique Lyonnais - FRA	59.286	410.000.000,00	6.915,63	2015	4.149,38
3	Tottenham Notepur Stadium FC - ING	62.303	936.000.000,00	15.023,35	2019	9.014,01
3	Emirates Stadium - Arsenal - ING	60.355	564.000.000,00	9.344,71	2006	5.606,83
3	Etihad Stadium - Manchester City FC - ING	55.097	213.000.000,00	3.865,91	2015	2.319,55
3	Friends Arena - AIK Fotboll - SVE	54.329	320.000.000,00	5.890,04	2012	3.534,02
3	Grand Stade Lille - Lille OSC - FRA	50.157	282.000.000,00	5.622,35	2012	3.373,41
3	Allianz Riviera - OGC Nice - FRA	36.178	245.000.000,00	6.772,07	2013	4.063,24

⁶ *Protezione degli accessi con adeguate cancellate e tornelli di ingresso, parcheggi protetti e suddivisi fisicamente per le due tifoserie con accessi diretti e differenziati allo stadio; centri di controllo relativi alla sicurezza; segnaletica; locali di pronto soccorso e pronto intervento ubicati in differenti zone dell'impianto; sistema completo di videocontrollo e sorveglianza.

Trattandosi comunque di stadi costruiti nell'ultimo decennio, eventuali variazioni connesse agli incrementi di prezzi al consumo si intendono ricompresi nella tolleranza estimale. I dati raccolti riguardano i costi globali, tali costi infatti comprendono interamente l'acquisizione delle aree, i costi diretti di costruzione, le spese generali, imprevisti, onorari e gli oneri fiscali. Pertanto, nella presente valutazione si è provveduto, per quanto possibile, a depurare il parametro costo/posto spettatore (p.s.) almeno degli oneri relativi all'acquisizione dell'area (di cui ovviamente non si può essere al corrente date le diverse posizioni nell'ambito cittadino e i diversi mercati immobiliari) computati nella misura di quanto determinato al precedente punto oltre ad oneri fiscali. Restano inglobati nel costo di costruzione così dedotto: le spese generali e tecniche, utile di impresa ed imprevisti nonché le spese di sistemazione delle aree esterne e della relativa idoneizzazione. Al fine di depurare il costo generale di tutte le suddette voci e pervenire quindi alla determinazione del solo costo di costruzione netto, si ritiene possa essere operata una riduzione del 40% (riportata nella colonna costo/posto netto).

Pur tenendo conto della complessità di una precisa e puntuale classificazione data la pluralità di variabili riguardante gli elementi progettuali/strutturali/impiantistici/tecnologici propri di ogni impianto sportivo, si ritiene che lo stadio di San Siro possa essere ricondotto alla classe 2. È necessario infatti considerare che, pur rientrando nella categoria F4 della UEFA, in quanto presenta caratteristiche idonee all'effettuazione di partite di Champions League, si sono riscontrati alcuni vincoli progettuali e limiti distributivi, oltre che tecnologici, dovuti alla vetustà, e anche al fatto che la costruzione risente dei diversi periodi di costruzione (limiti che saranno valutati in seguito).

Sulla scorta di tali elementi, e assumendo come parametro di riferimento il posto-spettatore (p.s.), si può ragionevolmente adottare come costo medio unitario parametrico utile, al netto delle incidenze come sopra elencate, per strutture sportive aventi caratteristiche costruttive e tecnologico-impiantistiche analoghe al compendio in esame - classe 2 - un costo/posto netto pari a € 2.179,00.

Nella valutazione del 2006 il costo unitario parametrico (costo a posto) era di € 1.500/posto e nella successiva stima del 2019 tale parametro di riferimento era pari a € 2.100/posto.

Tale incremento era dovuto a:

- 1) un incremento dei costi di costruzione che, come rilevato dall'ISTAT, era di circa il 20%;
- 2) un ammodernamento dello Stadio legato ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di innovazione che, come comunicato dalla proprietà, ammontano a circa 49 milioni nell'ultimo decennio;
- 3) una diminuzione del numero di posti effettivo, nel 2006 i posti su cui "spalmare" il costo complessivo era di 82.955, nella presente stima i posti si riducono a 75.923. Pertanto, secondo quanto esposto il costo parametrico, individuato nella scala di mercato al 2021 di 2.100 €/posto, risultava coerente e in linea con la valutazione precedente.

Nella presente valutazione, stante il tempo trascorso, tenuto conto della costante manutenzione dell'immobile, si ritiene di rivalutare il valore unitario sopra determinato a seguito di aggiornamento della tabella, al fine di definire l'incremento dei costi nell'ultimo periodo 2021-2024, secondo una percentuale in c.t. del 10% (3,5% annuo), pervenendo ad un valore unitario pari in c.t. a €/posto 2.396,90.

E' evidente che tale costo è riferito ad un immobile dotato dei servizi essenziali e complementari propri di una concezione moderna, ma non corrispondente a quella degli stadi di ultima generazione ed identificati relativamente al costo di costruzione come classe 3, quali parcheggi asserviti interrati, nodi di interscambio, grandi superfici adibite ad attività commerciali, elevata disponibilità di groundbox, skybox, loungebox, sale executive e spazi diversificati, ristoranti, negozi, centri commerciali, strutture di accoglienza, ricettive e museali.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE		
Edifici gruppo A																	
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)		stadio Meazza	Milano	2024					2.396,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	2.277,06	75923,00	172.880.846,77
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE - C_{TC} (€)										172.880.846,77							

Si è considerato un coefficiente pari allo 0,95 quale coefficiente di ragguglio in relazione alla consistenza in quanto la classe dimensionale ottimale per gli stadi attualmente risulta essere intorno al max ai 50.000-60.000 posti a sedere.

Non si rileva la necessità di operare omogeneizzazioni in relazione all'ubicazione, ed al livello qualitativo considerando come indicato una costante manutenzione del Meazza.

Relativamente al costo di sistemazione delle Superfici Esterne (CSE) occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio, nel caso in esame, non dovendo considerare l'area pertinenziale, non vengono conteggiati.

Determinazione dei Costi di Costruzione indiretti

Sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) che dai "Costi di gestione dell'operazione" (C_G).

Gli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) comprendono:

- O_{UPS} Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, sulla base della Deliberazione del Consiglio Comunale n.28 del 17/05/2023 del Comune di Milano si rileva quanto segue:

Attrezzature Sportive (€ Mq. Lettera D) x 0,10) - al Mq.

<u>interventi di nuova costruzione</u>	CENTRALE	Delibera 73/07	Nuovi importi
Urbanizzazione Primaria		19,40 €	41,30 €
Urbanizzazione Secondaria		15,24 €	32,50 €
Totale			73,80 €

<u>interventi di nuova costruzione</u>	PERIFERICA	Delibera 73/07	Nuovi importi
Urbanizzazione Primaria		19,40 €	21,30 €
Urbanizzazione Secondaria		15,24 €	16,80 €
Totale			38,10 €

Tuttavia, nel presente caso, vista l'attuale proprietà del Comune di Milano, e sulla base della normativa statale (DPR 380/2001 art. 17 c. 3) e regionale (LR 12/05 art. 44 c. 4) si ritiene che tali contributi non siano dovuti.

- OCC: Contributo concessorio sul costo di costruzione. Come sopra.⁷
- Ms: eventuali Monetizzazioni di standard urbanistici (non presenti nel caso in esame).

I "Costi di gestione dell'operazione" (C_G) comprendono:

- Op Onorari Professionali

Rientrano nell'ambito degli onorari professionali tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo.

- CAL Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi

⁷ Univoco orientamento giurisprudenziale subordina il riconoscimento della gratuità del permesso di costruire, ossia l'esenzione dal contributo, ad un duplice requisito oggettivo e soggettivo: la destinazione funzionale dell'opera e la sua realizzazione a cura di soggetti pubblici, sia essa diretta o indiretta, e quindi, in questa seconda ipotesi, "...qualora (come avviene nella concessione di opera pubblica e in altre analoghe figure organizzative) lo strumento contrattuale utilizzato consenta formalmente di imputare la realizzazione del bene direttamente all'ente per conto del quale il privato abbia operato...(e in definitiva)...se il privato abbia agito quale organo indiretto dell'amministrazione, come appunto nella concessione o nella delega" (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 11 febbraio 2016, n. 595; nello stesso senso ancora più di recente Sez. IV, 20 novembre 2017, n. 5356; nel senso che "...solo laddove l'opera non possa, neppure in astratto, avere una destinazione diversa da quella pubblica si potrà dunque configurare il presupposto per l'esonero dal pagamento del contributo di costruzione" vedi Sez. IV, 30 agosto 2016, n. 3721; nella prospettiva dell'evoluzione della nozione di pubblica amministrazione può ammettersi l'ampliamento del requisito soggettivo soltanto per "...soggetti privati (imprenditori individuali, società per azioni) che esercitino un'attività pubblicistica rilevante, ponendosi in una condizione di longa manus della p.a.": Sez. IV, 6 giugno 2016, n. 2394).

3. Il contributo di costruzione non è dovuto: a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; (si vedano ora l'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'art. 2135 del codice civile)

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri, interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

(comma così modificato dall'art. 4, comma 1, lettera d), legge reg. n. 18 del 2019)

Tali costi, ordinariamente trascurabili, sostanzialmente dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche (gas, fognature, energia elettrica ecc.), dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare.

- S_G Spese Generali

Si tratta di costi riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, sono fissi, con andamento costante nell'intervallo dell'intera operazione immobiliare.

- S_C Spese di commercializzazione

Le spese di commercializzazione coincidono con i costi sostenuti per la promozione (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Le stesse risultano comprensive anche delle provvigioni degli intermediari immobiliari. L'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato.

I costi indiretti di costruzione sono computati nella seguente tabella:

	Tipologia edifici gruppo A	Tasso o Aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo in €
(O_U) Oneri di urbanizz.	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup		0,00	€/mq	79.248,00	0,00
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous		0,00	€/mq	79.248,00	0,00
	Monetizzazione degli standards urbanistici				0,00	0,00
	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)				0,00	0,00
(C_G) Costi di gestione	Onerari professionali (O _P)	8,0%		€	172.880.846,77	13.830.467,74
	Spese generali e Costi per Allacciamenti (S _G + C _{AL})	3,0%		€	172.880.846,77	5.186.425,40
	Spese di commercializzazione (S _C)	0,0%		€	172.880.846,77	0,00
COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_{IC} = (O_U + C_G)						19.016.893,14

Le percentuali utilizzate sono quelle ordinariamente applicate per investimenti simili, infatti, per quanto riguarda le spese generali, sulla base di analisi desunte da pubblicazioni del settore e normalmente adottate, tali spese vengono stabilite nella misura del 3% del valore del prodotto edilizio finito, con distribuzione lineare lungo tutto il periodo.

Per quanto riguarda le spese di commercializzazione, la percentuale applicata dagli agenti immobiliari ai privati è ordinariamente pari al 2-3% del valore commerciale del bene ma all'imprenditore immobiliare, che ha un portafoglio a volte vasto di immobili da vendere, gli agenti immobiliari offrono tariffe notevolmente scontate fino ad una percentuale dell'1% del valore commerciale. Pertanto, la percentuale va assunta sulla base delle specifiche condizioni di vendita ragionevolmente ipotizzabili. Nel presente caso, trattandosi di una

tipologia non ordinaria ad uso pubblico si ritiene la committenza già presente in fase di progettazione, pertanto si considera nulla.

Eventuali cessioni a scopo di reperimento degli standard urbanistici relativi alla destinazione in parola si ritengono assolti.

Costi diretti ed indiretti di acquisto dell'Area (Caa) riferito alla sola porzione di sedime e di pertinenza dei fabbricati

In linea generale, il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità del terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare (più l'eventuale cubatura residua realizzabile).

Il costo diretto di acquisto dell'area risulterebbe ordinariamente determinabile per comparazione di area edificabile.

Tuttavia, nel caso specifico, non viene considerata l'area in quanto già conteggiata nella consistenza complessiva dell'Ambito GFU.

Nulli risultano, di conseguenza, anche i costi indiretti di acquisto ordinari (notarili, di intermediazione e consulenza, oneri fiscali) dell'area come indicato nella seguente tabella:

C _{AA} - Costo diretto dell'area (€)	Aliquota di C _{AA} (%)	O _{AA} - Oneri area (€)
0,00	0,00%	0,00

Determinazione degli Oneri Finanziari sulla quota a debito dei Costi diretti ed indiretti dell'Area e dei costi di Costruzione (Ofa+Ofc).

Gli oneri finanziari vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Gli oneri finanziari si calcolano con la seguente formula:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove: C = capitale investito;

d = percentuale di indebitamento;

qⁿ = coefficiente di attualizzazione del montante con q = (1 + r);

r = tasso di interesse sul debito;

n = tempo di maturazione dei fattori economici calcolato dal momento in cui si ipotizza l'erogazione dei costi.

Ordinariamente si ipotizza una percentuale di ricorso al credito pari al 60%.

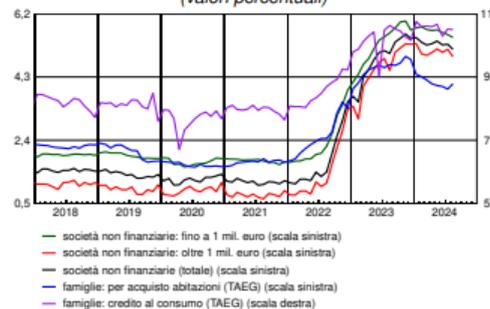
Gli oneri finanziari sono computati nel seguente modo come riportato nelle seguenti tabelle, la prima riferita alla determinazione del valore venale del solo fabbricato, la seconda relativa alla determinazione del valore venale dell'intero compendio (area+ fabbricato).

ONERI FINANZIARI Edifici gruppo A (compreso area)	C-Capitale investito		Mesi maturazione	Tasso r %	O _{FA} Oneri finanziari (€)
	Costi (€)	d-Quota debito(%)			
Sui costi diretti e indiretti dell'area $O_{FA}=(C_{AA}+O_{AA}) \times d \times (q^n-1)$	0,00	60,00%	36	4,91%	0,00
Sui costi diretti e indiretti del fabbricato $O_{FC}=(C_{TC}+C_{IC}) \times d \times (q^n-1)$	191.897.739,91	60,00%	36	4,91%	17.806.283,49
ONERI FINANZIARI O_F = (O_{FA} + O_{FC})					17.806.283,49

Precisazioni sul tasso: Periodo di riferimento agosto 2024

In agosto i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie (Tasso Annuale Effettivo Globale, TAEG) si sono collocati al 4,10 per cento (3,94 in luglio); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 15 per cento (9 per cento nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,50 per cento (10,51 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 5,13 per cento (5,28 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 5,49 per cento, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 4,91 per cento. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari all'1,00 per cento (1,01 nel mese

Tassi di interesse bancari sui prestiti in euro per settore: nuove operazioni
(valori percentuali)



Determinazione dell'Utile del Promotore sui costi diretti ed indiretti e relativi oneri delle voci Area e Costi di Costruzione (Upa+Upc).

Costituisce il profitto complessivo che il promotore ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. L'utile complessivo è la somma delle due componenti remunerative dei capitali impiegati e dei rischi d'impresa.

L'utile in parola risulta influenzato dal rischio dell'operazione immobiliare, dal tempo di realizzazione dell'opera edilizia, nonché dall'andamento del mercato mobiliare (azionario o obbligazionario) che può rappresentare – a parità di rischio - una valida alternativa all'investimento; per tale parametro il mercato di riferimento individua tassi oscillanti fra un minimo del 5% ed un massimo del 15% con riferimento ai costi sostenuti.

Relativamente all'operazione immobiliare in esame, trattandosi di un'immobile a destinazione non ordinaria che comporta un rischio medio-alto, nonché preso atto dell'andamento dei tassi di rendimento all'attualità, tale utile può essere indicato nella

percentuale del 10,33%⁸ da applicarsi alla somma del costo tecnico di costruzione e dei relativi oneri finanziari.

L'utile del promotore è espresso in percentuale sui costi sostenuti (area, costruzione, oneri finanziari) ed è computato nelle tabelle di seguito riportate, per entrambi i due gruppi di edifici.

UTILE PROMOTORE Edifici gruppo A (compreso area)	Costi (€)	Oneri finanziari (€)	Costi totali (€)	Aliquota p (%)	Utile (€)
Sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari $U_{PA} = (C_{AA} + O_{AA} + O_{FA}) \times p$	0,00	0,00	0,00	10,33%	0,00
Sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari $U_{PC} = (C_{TC} + C_{IC} + O_{FC}) \times p$	191.897.739,91	17.806.283,49	209.704.023,39	10,33%	21.662.425,62
UTILE DEL PROMOTORE $U_P = (U_{PA} + U_{PC})$					21.662.425,62

Valore di mercato a nuovo dell'edificio (V_{NC})

Il Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di produzione è pari alla somma dei costi dell'area e dei costi di costruzione a nuovo. Il calcolo viene riportato nella tabella sottostante.

Tipologia	Importo euro (€)
Costi dell'area diretti e indiretti (C_A)	0,00
Costi di costruzione diretti e indiretti (C_C)	191.897.739,91
Oneri finanziari (O_F)	17.806.283,49
Utile del promotore (U_P)	21.662.425,62
VALORE DI MERCATO A NUOVO (V_N)	231.366.449,01

Rapporto di indebitamento "d" [%]	60%
Tasso Interesse sul Debito "i" [%]	4,91%
Saggio di attualizzazione "r" [%]	2,93%

9.1 Utile del Promotore - Modello di calcolo UpT -Mi Territorio (sul capitale investito)

Risk free rate	1,43%	Premio al rischio finanziario Pr_{fia}	1,20%
Inflazione attesa	1,50%	Premio al rischio di sistema Pr_{ris}	1,20%
Premio al rischio specifico di business Pr_{bus}	5,00%	Utile del promotore $k = Risk\ free\ rate + Infl.\ attesa + Pr_{bus} + Pr_{fin} + Pr_{ris}$	
			10,33%

Il tasso di profitto del capitale imprenditoriale è definito dal "build up approach" (letteralmente teoria di costruzione del tasso) con l'espressione: p (percentuale Up) = Risk free rate + Infl. attesa + Pr_{bus} + Pr_{fin} + Pr_{ris} .

Secondo tale teoria il:

Risk free rate, corrisponde al saggio di rendimento reale dei titoli di stato a media-lunga scadenza, al netto dell'inflazione attesa. Per quanto riguarda l'inflazione attesa si è ritenuto di poter adottare una percentuale del 1,5% in quanto, secondo l'indagine condotta per il 2024 dalla Banca d'Italia, le attese sull'inflazione al consumo sono scese all'1,5 per cento su tutti gli orizzonti temporali, raggiungendo in ogni comparto i livelli più bassi dal 2021.

Pr_{bus} Il premio al rischio specifico di business si assume almeno in linea con la differenza tra l'attuale costo del capitale proprio ed il saggio di rendimento dei titoli a rischio nullo. In questo caso la tipologia non ordinaria, prevede un rischio maggiore

- Pr_{fin} Il premio per i cosiddetti rischi "finanziari" (di leva finanziaria, di liquidità e di inflazione) si adotta pari alla già citata differenza tra il rendimento medio di mercato ed il tasso Risk free.

- Pr_{ris} Il premio per il rischio di "sistema" (politico ed ambientale) che si assume pari al differenziale del tasso di rendimento degli investitori a rischio nullo tra Italia e ad es. la Germania.

Determinazione del Deprezzamento (Δ)

È la differenza tra il valore di mercato di un immobile a nuovo e il valore economico del bene al momento della stima.

Il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

- deterioramento fisico;
- obsolescenza funzionale;
- obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico Δ_{df} rappresenta la perdita di valore del bene immobiliare (quota parte di deprezzamento del bene) a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

Per il calcolo della quota di deprezzamento competente al deterioramento fisico si è ipotizzato un andamento non lineare dello stesso e meglio rappresentato e descritto dalla formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili, la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascun componente del manufatto edilizio.

Tale metodo si esprime nella seguente forma:

$$\Delta_{df} = \sum \{ [(A_i + 20) / 140] - 2,86 \} * \gamma_i * V_{NC}$$

Dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:

- $A_i = t_i / n_i \times 100$

- n_i = vita utile economica dell'i-esimo componente edilizio del fabbricato

- t_i = età apparente dell'i-esimo componente edilizio del fabbricato

- γ_i = incidenza percentuale del costo dell'i-esimo componente

- V_{NC} = Quota parte di valore di Produzione a Nuovo riferito al solo fabbricato ($C_{tc} + C_{ic} + O_{fc} + U_{pc}$) in euro.

L'incidenza del deprezzamento fisico di ciascun componente edilizio sul costo di costruzione a nuovo complessivo dell'edificio (escludendo i costi totali dell'area) è computata nella tabella che segue, suddiviso per le macrocategorie analizzate (strutture, finiture ed impianti)⁹.

Incidenze per categorie di opere Y in c.t.			
a. Strutture	b. Manto erboso	c. Finiture	d. Impianti
61,06%	0,98%	20,99%	16,97%

Si ritiene, al fine di semplificare i conteggi, di poter considerare l'incidenza del manto erboso cumulabile con quella delle finiture, considerando le incidenze complessive per le macrocategorie analizzate (strutture, finiture ed impianti).

Viene così determinato il deprezzamento Δ per singole categorie.

Incidenze per categorie di opere Y in c.t.		
a. Strutture	b. Manto erboso e finiture	c. impianti
61,06	21,97	16,97

⁹ Per la determinazione delle quote relative alle diverse incidenze di strutture, impianti e finiture sul costo complessivo di costruzione, a seguito di apposite ricerche su siti specialistici è stato selezionato lo stadio di Estadi Cornellà-El Prat, raffrontabile per tipologia progettuale.

- a. Si precisa che per quanto riguarda la parte strutturale, risulta necessario considerare che l'epoca di realizzazione della costruzione non è unica, ma diversificata come di seguito indicato:
- 1° anello anno di costruzione 1925-26;
 - 2° anello anno di costruzione 1955;
 - 3° anello anno di costruzione 1990,
- pertanto la media dell'età della struttura da considerarsi all'attualità (vetustà) risulta essere pari a 68 anni in c.t..
- b. Il manto erboso si considera ordinariamente oggetto di un ripristino annuale. Le finiture si considerano siano state oggetto di più recente ristrutturazione in occasione della finale di Champions League nell'anno 2016 e comunque oggetto di costante manutenzione, si considera pertanto una vetustà media di anni 5 (mediata considerando anche il manto erboso).
- c. Anche gli impianti presentano stati di conservazione e manutenzione alquanto diversificati e oggetto di svariati interventi di sostituzione/adeguamento, si ritiene pertanto di considerare una vetustà media di 5 anni.

La quota di deprezzamento fisico si applica solo alla quota di Valore a Nuovo (VNC = CTC+CIC+OFC+UPC) relativa al fabbricato che è pari a € 231.366.449,01..

Deprezzamento Edifici gruppo A (compreso area)	Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A= t/n (%)	Incidenza del costo del componente edilizio sul costo a nuovo γ_i (%)	Percentuale deprezzamento fisico (%)
Quota strutture $\delta_s = \{[(A_s+20)^2/140]-2,86\} \times \gamma_s$	68	100	68,00%	60,00%	31,47%
Quota finiture $\delta_f = \{[(A_f+20)^2/140]-2,86\} \times \gamma_f$	5	15	33,33%	20,00%	3,49%
Quota impianti $\delta_i = \{[(A_i+20)^2/140]-2,86\} \times \gamma_i$	5	15	33,33%	20,00%	3,49%
Percentuale Totale deprezzamento fisico					38,46%

• **Δ of (Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale)**: rappresenta la riduzione di valore di un immobile dovuta al fatto che le sue caratteristiche non sono più adeguate alle richieste dei suoi utilizzatori, ossia alla sua minore capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente. Nel presente caso si ritiene possibile applicare una percentuale del 5%, per tener conto che le caratteristiche progettuali dell'immobile in valutazione risultano all'attualità funzionalmente non aggiornate.

Nel caso in esame, sulla base della già richiamata "nuova concezione di stadio", dove l'impianto sportivo non è più inteso solo come sede di manifestazioni calcistiche ma sempre maggiormente come luogo di svago legato ad articolati spazi multifunzionali di tipo commerciale, ricreativo-intrattenimento, ricettivo-espositivo con altissimi standard tecnologici e di sicurezza, l'intero complesso in esame presenta delle carenze a livello di efficacia ed efficienza tutte dovute a vincoli strutturali-dimensionali-progettuali. Tali spazi, secondo quanto espresso dalla società di gestione dello stadio, non sono ulteriormente incrementabili:

- vengono richiesti un maggior numero di unità tipo ground-box, sky-box e sky-lounge;

- viene richiesta una maggior superficie per sale Hospitality-executive;
- sarebbe auspicabile una maggior superficie utilizzabile per funzioni di ristorazione e commerciali legate all'attività sportiva.

Infatti, la presenza di superfici e location del tipo sopra riportato sono fortemente desiderate dalle società sportive a seguito di sempre maggiori richieste della clientela (spesso società private ai fini di rappresentanza) a fronte di corrispettivi come quelli di seguito riportati (es. FC Internazionale Milano) già inseriti nella precedente valutazione:¹⁰

Listino | STAGIONE 2017/2018

PRODOTTO	SETTORE	POSIZIONE	PREZZO
GROUND BOX	PRIMO ROSSO BORDO CAMPO	1, 2, 3, 4	Trattativa riservata
SKY BOX	SKY BOX ROSSO (1, 15)	Tribuna Rossa	€ 100.000
	SKY BOX ROSSO (2, 14)	Tribuna Rossa	€ 110.000
	SKY BOX ROSSO (3, 4, 12, 13)	Tribuna Rossa	€ 125.000
	SKY BOX ROSSO (5, 6)	Tribuna Rossa	€ 130.000
	SKY BOX ROSSO (7)	Tribuna Rossa	€ 135.000
	SKY BOX ARANCIO (1, 2, 14, 15)	Tribuna Arancio	€ 70.000
	SKY BOX ARANCIO (3, 4, 12, 13)	Tribuna Arancio	€ 75.000
	SKY BOX ARANCIO (5, 10, 11)	Tribuna Arancio	€ 80.000
	SKY BOX ARANCIO (6, 7, 8, 9)	Tribuna Arancio	€ 85.000
TRIBUNA EXECUTIVE	PRIMO ROSSO	Tribuna Executive	€ 11.400 per 2 posti
TRIBUNA D'ONORE	PRIMO ROSSO	Tribuna Rossa	€ 8.400 per 2 posti
	PRIMO ARANCIO	Tribuna Arancio	€ 5.000 per 2 posti
CLUB L'OROLOGIO	PRIMO ROSSO LATERALE	Sky Lounge 1, 2	€ 7.800 per 2 posti

Tutti i prezzi si intendono esclusi di IVA.

Tratto dalla brochure Corporate Hospitality di FC Internazionale Milano.

- viene richiesto un maggior numero di posti corrispondenti alle caratteristiche delle tribune d'onore e tribune executive che dispongono di poltrone di qualità superiore, un maggiore spazio di seduta e un monitor abbinato per ogni posto, con posizionamento di monitor sospesi.

Di seguito si riportano le considerazioni effettuate in merito nella precedente stima e che si ritengono tuttora valide.

“ - È stata segnalata riguardo al posto ordinario con seggiolino, una profondità troppo esigua per le normali necessità di movimento (attualmente pari complessivamente a cm 80 per il 1° anello e 70 cm per il 2°-3° anello).

- La superficie dell'area di massima sicurezza delimitata dalla recinzione metallica dotata di preselettori di spettatori/tornelli con verifica elettronica del titolo di accesso, pari a mq.42.000, non risulta sufficiente a soddisfare i requisiti dell'attuale normativa (0,5 mq/persona), pertanto l'impianto sportivo risponde a tali prescrizioni attraverso il ricorso alla deroga, determinando di fatto l'impossibile installazione nella suddetta area di qualsiasi altro spazio commerciale temporaneo amovibile.

Nella precedente stima redatta dalla Scrivente Agenzia, la società concessionaria aveva stilato un elenco degli interventi anche strutturali al fine di adeguare l'impianto alle

¹⁰ Si è effettuata una nuova indagine di mercato riguardante le tariffe richieste, si è riscontrata una minor trasparenza di informazioni, pertanto si ritiene che i sopra esposti prezzi abbiano avuto un incremento pari almeno all'ISTAT.

normative (D. Pisanu) con una spesa totale preventivata quantificata pari a € 34.131.169,67.

Durante il sopralluogo del 18/09/2019 la società concessionaria ha segnalato che solo una parte degli interventi sopra elencati sono poi stati effettivamente realizzati e precisamente:

- Rifacimento della cancellata e tornelizzazione accessi;
- Nuova segnaletica;
- Messa in sicurezza del piazzale a seguito nuova distribuzione con modifiche pendenze, rete fognaria, illuminazione (parzialmente)
- Adeguamento cancellata ampliando la fascia di rispetto a 42.000 mq;
- Ristrutturazione servizi secondo anello con abbattimento barriere •architettoniche;
- Potenziamento cabina elettrica di trasformazione.

Con la precisazione che in luogo e in aggiunta degli interventi previsti e non realizzati ne sono stati realizzati altri, meglio specificati al paragrafo 1.2.8 per complessivi euro 49.490.187,00. (allegato A).

Nell'estate 2019, la Commissione Provinciale di Vigilanza, ha decretato la chiusura permanente dei settori 349-351-352 (terzo anello verde) e 307-309-310 (terzo anello blu) per tutta la durata della stagione sportiva 2019/20 a seguito di vibrazioni strutturali.

Tutto ciò premesso, si può ragionevolmente affermare che lo stadio Meazza, anche se in minor misura della quasi totalità degli stadi italiani, risulta caratterizzato da sovradimensionamento rispetto alle attuali esigenze, e da un livello di servizi offerti e di comfort inferiori al target ormai ordinariamente richiesto dal pubblico tifoso che, come un cliente, deve uscire gratificato dall'esperienza dell'incontro sportivo.

Infatti lo stadio all'attualità risulta essere uno strumento di intrattenimento, socializzazione, marketing, promozione del territorio, fonte di ricavo per il club.

Gli skybox, le aree vip ed executive, le diverse opzioni hospitality, sono spesso aree di incontro molto richieste dalle aziende dove è possibile incrementare i contatti e gli incontri business to business anche al di fuori dall'evento sportivo.

Due indicatori molto interessanti per valutare le performance di uno stadio sono il Revenue Per Event Per Available Seat (RevPEPAS) e il Revenue per Audience (RevPA). Questi indicatori analizzano i ricavi da MatchDay che sono generati da:

- ciascun posto a sedere disponibile all'interno dello stadio per ogni partita giocata durante la stagione, calcolato come: $RevPEPAS = Total MatchDay Revenue / (capienza stadio * numero partite)$

- ciascun spettatore all'interno dello stadio per ogni partita giocata durante la stagione, calcolato come: $RevPA = Total MatchDay Revenue / (capienza stadio * \% load factor * numero partite)$

Club	Spettatori totali 2017-2018	Partite	Media a partita	Ricavi da stadio	Capienza stadio	Load factor	RevPA	RevPEPAS
Barcellona	1.876.722	28	67.026	€ 139.547.000	99.354	67%	€ 74,36	€ 50,16
Real Madrid	1.821.498	28	65.054	€ 123.170.000	81.044	80%	€ 67,62	€ 54,28
Manchester United	2.009.470	27	74.425	€ 124.772.000	74.994	99%	€ 62,09	€ 61,62
Juventus	1.055.771	27	39.103	€ 56.410.423	41.507	94%	€ 53,43	€ 50,34
Manchester City	1.410.221	27	52.230	€ 64.350.000	55.097	95%	€ 45,63	€ 43,26
Roma	1.030.270	26	39.626	€ 39.019.000	72.698	55%	€ 37,87	€ 20,64
Inter	1.119.009	20	55.950	€ 36.771.535	80.018	70%	€ 32,86	€ 22,98
Milan	1.336.133	29	46.074	€ 39.650.000	80.018	58%	€ 29,68	€ 17,09

Fonte: elaborazione Calcio e Finanza su bilanci societari

In base ai dati relativi alla stagione 2017-2018 dei club che hanno già pubblicato il bilancio, la società italiana che ha sfruttato al meglio il proprio stadio è stata la Juventus.

L'esperienza dello Juventus Stadium, unico stadio italiano rispondente a questa nuova concezione, presenta ogni anno un tasso di riempimento del 94% dove le aree hospitality sono talmente richieste dalle società da presentare spesso sold out ed una lunga lista di attesa, in quanto risultano essere uno strumento di public relations per l'intrattenimento di clienti in una cornice importante con un servizio e standard qualitativi e tecnologici elevati, utilizzati sia nei match-day sia durante la settimana, con un incremento dei ricavi da gara del 174%.

In termini di redditività (RevPA) ciascuno spettatore presente allo Stadium ha generato in media 53,4 euro, contro i 32,86 euro dell'Inter e i 29,68 euro del Milan.

La differenza di redditività tra lo Juventus Stadium e San Siro (considerando la performance migliore, quella dell'Inter) risulta essere pari in c.t. al 28% (53,4/32,86, si ritiene di assumere tale differenza di redditività come misura dell'obsolescenza funzionale di San Siro, misurabile come incapacità di produrre reddito, che quindi si assume del 28%.

“Nerazzurri e rossoneri, pur piazzandosi al primo e al secondo posto in Italia in termini di presenze medie allo stadio (55.950 spettatori medi per l'Inter e 46.074 per il Milan compresa anche l'Europa League), hanno una “redditività dei seggiolini” inferiore ai bianconeri, anche a causa di uno stadio come San Siro, con il fascino della storia ma non più al passo con i tempi”.

Concludendo, l'incapacità di assolvere alle proprie funzioni in materia efficace ed efficiente per il sopra citato cambiamento nel modello di comportamento e nelle richieste dei fruitori oltre a modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti e soluzioni tecniche, possono essere riassunte in una quota parte di deprezzamento del bene immobiliare quantificata cautelativamente nella sopraccitata percentuale del 28%.”

Sulla base delle informazioni pubblicate da Calcio e Finanza relativamente alla stagione calcistica 2023-2024, si rileva quanto segue.

“Anche per la stagione 2023/24 si profila un testa a testa tra Inter e Milan in vetta alla classifica degli spettatori in Serie A, con la Roma che insegue al terzo posto. Sono questi i dati che emergono dalla graduatoria – elaborata da Calcio e Finanza – relativa alla media di presenze sugli spalti nelle sfide del massimo campionato italiano nel corso del girone d'andata.

Nel dettaglio, davanti a tutti troviamo l'Inter con una media di 72.843 spettatori a gara a San Siro, non troppo distante invece il Milan, con una media di 71.629 spettatori a partita al Meazza. Alle spalle di Inter e Milan troviamo la Roma, con una media spettatori finora pari a 61.961. Il Napoli insegue alle spalle dei giallorossi, con una media pari a 47.051 spettatori, seguito dalla Lazio (44.167) e dalla Juventus (40.116), con i bianconeri che hanno fatto registrare una crescita di oltre il 6% sul girone di andata rispetto al 2022/23.”

Squadra	Gare casa	Media	Var. % 22/23
Inter	10	72.843	0,28%
Milan	9	71.629	-0,35%
Roma	10	61.961	-0,13%
Napoli	9	47.051	3,12%
Lazio	9	44.167	-1,50%
Juventus	9	40.116	6,49%

Sulla base delle sopra riportate indicazioni, Inter e Milan mantengono costante l'affluenza mentre per lo stadio Juventino si registra un continuo aumento, che sottolinea all'attualità ancora incrementato il divario tra la vecchia tipologia dello stadio Meazza (seppur sufficientemente competitiva) e la nuova tipologia di stadio multifunzionale di intrattenimento non solo calcistico (vedi Allianz Stadium o Santiago Bernabeu). Si ritiene pertanto consono applicare al fine di quantificare il deprezzamento per obsolescenza funzionale una percentuale pari almeno al 30% in.c.t.

•**Δ_{oe} (Deprezzamento per Obsolescenza Economica)**: rappresenta la diminuzione del valore di un bene immobiliare, determinata da cause e condizioni esterne, legate alla localizzazione e alla situazione del mercato immobiliare al momento della valutazione.

Nel caso in esame non si considera alcun ulteriore deprezzamento in quanto considerato già ricompreso ai fini della determinazione del costo-valore unitario parametrico a posto di cui a pg.78.

Peraltro, con riferimento alla localizzazione dello stadio, rispetto alla stima del 2006, attualmente l'immobile risulta ulteriormente migliorato grazie alla realizzazione della fermata della Metropolitana Milanese, nuova linea M5, posta a poche centinaia di metri dallo stadio e per tutti i nuovi interventi di ristrutturazione edilizio-urbanistica che sono in corso di realizzazione nella zona circostante la GFU.

Pertanto, si avrà: Δ_{of} Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale + Δ_{oe} Deprezzamento per Obsolescenza Economica.

I deprezzamenti per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale e per obsolescenza economica sono computati nella tabella che segue.

Tipologia deprezzamento edifici gruppo A	Incidenza %	(V _{NC}) Valore a cui è riferita la quota (€)	Valore deprezzamento (€)
Deterioramento fisico (Δ _{DF})	38,46%	231.366.449,01	88.973.253,33
Obsolescenza funzionale (Δ _{OF})	30,00%	231.366.449,01	69.409.934,70
Obsolescenza economica (Δ _{OE})	0,00%	231.366.449,01	0,00
TOTALE DEPREZZAMENTO (Δ = Δ_{DF}+Δ_{OF}+Δ_{OE})			158.383.188,04

Il Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato è uguale alla differenza tra il valore di produzione a nuovo (somma dei costi dell'area e di costruzione a nuovo) e il deprezzamento totale.

Tipologia edifici gruppo A (compreso area)	Importo (€)
Valore di mercato a nuovo (V _N)	231.366.449,01
Deprezzamento (Δ = Δ _{DF} +Δ _{OF} +Δ _{OE})	158.383.188,04
VALORE DI MERCATO V_m = V_N - Δ	72.983.260,97

Sulla base delle considerazioni tecnico-economiche fin qui descritte, tenuto conto delle indicazioni di stima di cui si è relazionato riportando gli estratti dei conteggi relativi al foglio di calcolo excel, per l'immobile oggetto di valutazione è possibile considerare un valore di mercato/patrimoniale all'attualità del Meazza nello stato di fatto escluso le aree di competenza (già considerate nell'Ambito GFU), come di seguito riportato:

Determinazione valore cespite stadio Meazza nello stato di fatto - V_M	
Valore patrimoniale stadio Meazza al netto dell'area e relativi oneri	€ 72.983.260,97

Tale valore appare corretto, infatti è possibile effettuare una verifica mediante l'approccio reddituale-finanziario che definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito (o di cassa) che esso sarà in grado di generare.

I procedimenti indiretti di stima del valore di mercato basati su tale approccio si distinguono in:

- capitalizzazione diretta (direct capitalization) che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzata a un tasso detto di capitalizzazione. In questo caso, poiché per gli immobili la vita utile è molto lunga, tali redditi si considerano perpetui e l'algoritmo di calcolo diventa molto semplice: occorrono infatti solo due dati, il reddito e il tasso di capitalizzazione;
- accumulazione dei redditi (yield capitalization), che prende in considerazione la serie dei redditi annui presumibilmente generati dall'investimento immobiliare, ipotizzati costanti e limitati nel tempo (estesi cioè a una vita utile economica del bene, ritenuta limitata). L'approccio si riferisce alle annualità di reddito relative a un piano di investimento o a un contratto, generalmente con rate regolari. L'algoritmo è quello generale dell'accumulazione finale scontata di n annualità. L'annualità può essere lorda o netta (cui corrisponderà un saggio lordo o netto), costante o variabile. A tale modello si riconducono, infatti, anche i casi in cui gli immobili producono temporaneamente un reddito variabile cui seguono redditi costanti;
- analisi dei flussi di cassa scontati all'attualità (discounted cash flow analysis), che definisce il valore del bene come sommatoria dei flussi di cassa futuri (anche variabili) che esso sarà in grado di generare, attualizzati attraverso un opportuno tasso di sconto – metodo che trova applicazione nei casi in cui sono disponibili dettagliate proiezioni economiche di medio-lungo termine, estese cioè a un orizzonte temporale definito, inferiore alla vita utile del bene, al termine del quale è, perciò, previsto un valore residuo, il cosiddetto valore finale di realizzo (valore di uscita o di liquidazione dell'investimento).

A tale proposito si ritiene utile ricorrere in via estremamente semplificata al procedimento della capitalizzazione dei redditi dove, ai fini operativi si ipotizza un reddito medio annuo costante capitalizzato a un tasso costante per un orizzonte temporale di durata illimitata o infinita

In tale ipotesi si fa quindi riferimento alla determinazione del valore di una rendita annua perpetua, attraverso la seguente espressione:

$$V = R / i$$

nella quale:

R = reddito medio annuo atteso;
i = tasso di capitalizzazione.

Si ritiene pertanto di assumere il corrispettivo per ogni anno contrattuale della concessione in essere a far tempo dal 1° luglio 2000, per la sola quota ordinaria e pari all'attualità a € 5.838.096,19 già rivalutato oltre I.V.A (vedi pg. 49)

$$V = R / i = € 5.838.069,19 / 0,058 = € 100.656.365,34$$

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione i trattandosi di un saggio immobiliare si applica il saggio di rendimento medio delle tipologie non residenziali delle zone OMI D28, C17; D24 pari in c.t. al 5,8%.

È necessario considerare che il valore determinato per lo stadio Meazza è relativo al solo manufatto escluso l'area di sedime e pertinenziale, al valore così determinato, va pertanto detratta l'incidenza area ritenuta pari in c.t. all'ordinario 30% pervenendo ad un valore netto pari a € 70.459.455,74, che conferma, all'interno dell'ordinaria fascia di tolleranza estimale del +/- 10%) il valore sopra determinato mediante il procedimento del costo di costruzione deprezzato.

Si precisa inoltre che, a parere di quest'Ufficio, il valore attuale dello stadio Meazza sopra determinato nello stato di fatto al netto della relativa area pertinenziale, non può essere ridotto anche qualora in un futuro ne venga decisa l'eventuale rifunzionalizzazione, perdurandone il costante e continuo utilizzo per tutto il tempo necessario alla completa realizzazione di un eventuale nuovo stadio (bene strumentale).

Si sottolinea inoltre che lo stadio Meazza sarà sede dell'inaugurazione dei Giochi Olimpici Invernali Milano-Cortina del febbraio 2026, tale evento presuppone necessariamente una struttura perfettamente funzionante e performante per l'evento mondiale, pertanto, non si può che considerare almeno una costante e continua manutenzione e conservazione dello stesso.

3.5.2 Determinazione valore Ambito GFU in base al valore di trasformazione (V_{GFU})

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie, in relazione allo scopo della stima sopra enunciato, è quello della determinazione del più probabile valore venale all'attualità delle aree in oggetto, costituenti il comparto GFU San Siro a Milano, al fine della individuazione del valore venale da corrispondere al Comune di Milano a seguito di eventuale alienazione, a cui sarà sommato il valore dello stadio Meazza nello stato di fatto al netto della relativa area, a cui è stato dato separato riscontro al punto precedente.

Il compendio in valutazione risulta essere urbanisticamente classificato, sulla base del PGT 2030 vigente, in Ambito GFU per grandi funzioni urbane destinati alla localizzazione di rilevanti funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni, anche private, aventi carattere strategico. Il tutto sulla base di un Indice di edificabilità (IT) unico proprio del Tessuto Urbano Consolidato pari a 0,35 mq/mq, senza alcun incremento del suddetto indice anche a seguito di eventuale futuro svincolo di SL esistenti.

Il Comune di Milano, con nota pec n. 26A08170.03067CF8.8A237FEE.29028417 (ns. Prot. 208670 del 14/10/2024), ha precisato che sul fronte sud del perimetro lungo la via

Harar/Dessiè sono state recentemente realizzate due opere di interesse pubblico di carattere infrastrutturale, i cui sedimi, ricompresi nel perimetro della GFU del PGT per completezza di ordine urbanistico, rimarranno nella piena proprietà del Comune di Milano, generando tuttavia diritti edificatori, dati dalla disciplina specifica, che verranno inclusi nel perimetro di alienazione.

Sulla base delle considerazioni esplicitate al par. 3.4, nella presente stima, dovendo fotografare lo stato di fatto attuale ai fini della vendita, il valore dell'intero Ambito GFU San Siro sarà determinato sulla base del valore dello sviluppo immobiliare relativo alla realizzazione della SL di mq 98.321 a funzioni private (che rappresenta il valore di un'area a pertinenza diretta libera), sviluppato su un arco di tempo che esprima adeguatamente anche l'attesa iniziale ai fini del conteggio della tempistica necessaria alla ipotizzabile realizzazione della grande funzione urbana. Si considera congruo un periodo di attesa pari ad anni 2, dall'attualità ad ottobre 2026, che identifichi e quantifichi la condizione di subalternità rispetto alla grande funzione urbana.

In considerazione di quanto esposto, trattandosi di un bene suscettibile di trasformazione in una destinazione apprezzabile direttamente sul mercato per quanto riguarda le SL private autorizzate ai fini della sostenibilità finanziaria della stessa GFU (terziario, commerciale e ricettivo), risulta possibile procedere alla determinazione del valore con un *approccio di tipo tecnico a valore di trasformazione*, mediante un approccio finanziario di Analisi dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted Cash Flow Analysis*), considerando la trasformazione in 98.321 mq di SL private secondo le indicazioni progettuali indicate al paragrafo 1.2.3 e 1.2.4 della presente relazione, sulla base di una tempistica individuata pari ad anni 6 completi a partire dal 2025, stante il limitato periodo restante per l'annualità 2024.

L'approccio di mercato è applicabile solo in presenza di un mercato dinamico relativo al segmento di appartenenza dell'immobile, metodologia non applicabile sulla base delle condizioni attuali. Il mercato va considerato dinamico quando consente la raccolta di un numero sufficiente di dati di compravendita, inoltre tali dati, anche se riferiti al triennio antecedente la data di riferimento della stima, devono essere idonei a sviluppare analisi comparative mediante l'applicazione di metodi pluriparametrici.

Per quanto riguarda le superfici edificabili a funzioni private, alla luce di quanto rilevato dall'analisi di mercato svolta nei successivi paragrafi, queste saranno assimilate alle tipologie "ufficio strutturato", "commerciale" e posti auto sul mercato di Milano nel settore terziario immobiliare. Si procederà, quindi, alla loro valutazione determinando il valore di mercato a metro quadrato attraverso una stima sintetica comparativa di tipo pluriparametrico applicando una metodologia derivata dal Market Comparison Approach (MCA).

Condizione necessaria affinché si possa utilizzare il criterio del valore di trasformazione come procedimento estimativo è che il bene da stimare sia suscettibile di trasformazione in un bene apprezzato dal mercato, rientrante cioè fra gli immobili per i quali vi sia vivacità degli scambi e disponibilità di dati di compravendita comparabili.

I principi che regolano il criterio del valore di trasformazione risultano essere i seguenti:

- "highest and best use": ossia l'utilizzo più redditizio che si può trarre dal bene tra tutte le possibili ipotesi di trasformazione tecnicamente possibili e giuridicamente consentite.
- "ordinarietà": affinché il Valore di Trasformazione di un immobile si identifichi con il suo Valore di Mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso, non possono quindi essere considerati

eventuali giudizi dettati da condizioni “extra ordinarie” quali monopoli, assenza di concorrenza, utilità marginale, stretta tempistica.

- “permanenza delle condizioni”. Tale principio ammette che ogni operazione economica si svolga in base alle condizioni note nel momento della stima. Per tutta la durata del processo i valori desunti dall’analisi comparativa effettuata al momento della stima saranno ritenuti ancora validi alla fine del processo di trasformazione, assicurando infine l’omogeneità economica e finanziaria mediante l’operazione di sconto (attualizzazione).

Di seguito si ripercorre l’intero procedimento analizzando i fattori che rientrano nel processo di sviluppo trattato nel foglio di calcolo allegato alla relazione.

Trattandosi di un procedimento indiretto di stima, sarà necessario ipotizzare la tipologia del prodotto finito sulla base di quella prevalente riscontrata in zona da indagini di mercato riferite al periodo di valutazione (all’attualità).

L’analisi del mercato immobiliare riportata al paragrafo 3.3 e l’applicazione del procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA), consentiranno di individuare il prezzo di mercato unitario cui potranno essere venduti i fabbricati di nuova costruzione realizzabili in base alla SL edificabile ed alla destinazione funzionale consentita

Nel caso in esame, in relazione allo scopo della stima, si farà riferimento alla trasformazione dell’intero comparto esistente (SL pari a mq. 98.321) in uffici terziari di tipo strutturato, commerciale e ricettivo libero.

✓ **Procedimento del Discounted Cash Flow (DCF)**

Come detto, il Discounted Cash Flow, o DCF, è il procedimento di calcolo del valore immobiliare basato sull’analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili da un investimento immobiliare in un periodo medio lungo.

Alla base di questo procedimento vi è il concetto che l’investitore è disposto a pagare per un bene, il valore corrispondente all’attualizzazione di tutti gli incassi ed i costi generati dallo stesso, in un periodo prefissato, al tasso di rendimento atteso, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il grado di rischio dell’investimento immobiliare deriva direttamente da tutti gli elementi che caratterizzano il bene (tipologia, ubicazione, dimensioni, destinazione urbanistica, ecc.). Per l’applicazione del metodo del DCF è necessaria la costruzione di un modello che descrive nell’arco di tempo prefissato l’operazione immobiliare: in genere acquisizione dell’area al tempo 0, edificazione e valorizzazione per n anni, e alienazione dell’edificato a fine processo; nel presente caso si tratta di considerare l’operazione immobiliare come trasformazione dovuta a parziale demolizione dei fabbricati esistenti (Meazza) e completa nuova costruzione di immobili e funzioni private e pubbliche (non oggetto di valutazione).

Il metodo del discount cash flow si fonda sul principio economico dell’anticipazione: un acquirente razionale non è disposto a pagare un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che sarà in grado di produrre, cioè il valore del bene è funzione dei benefici economici attesi.

I passaggi operativi della metodologia sono i seguenti:

- definire il tipo di relazione che lega il valore del bene e i suoi benefici economici attesi;

- definire l'ammontare e la distribuzione temporale dei flussi attesi dall'investimento immobiliare;
- determinare i flussi di cassa attesi;
- determinare il tasso di attualizzazione;
- determinare il valore finale residuo.

Riguardo ai sopra citati aspetti, si precisa quanto segue.

Il costo di un investimento è dato dai flussi finanziari in uscita – o minori flussi in entrata – connessi alla sua attuazione; analogamente, i "benefici" a esso associati sono costituiti da flussi finanziari in entrata – ovvero a minori flussi in uscita (dove ritorni e costi futuri sono elementi di carattere previsionale). In tal modo un'operazione d'investimento può essere rappresentata da una successione di future entrate (nella fattispecie, i ricavi da vendita degli immobili edificabili/trasformabili) ed uscite monetarie (nello specifico, costi sostenuti per realizzare il progetto in esame), denominata "flusso di cassa".

Altro fattore determinante nella valutazione degli investimenti è il tempo: la rilevanza del fattore tempo dipende da un effetto di carattere finanziario che lo lega al valore del denaro e secondo cui, a parità di altre condizioni, ad un allungamento dei tempi di rientro delle risorse investite in un progetto corrisponde una contrazione dei benefici di ordine finanziario. Nello specifico il fattore tempo è legato alla tempistica di "attesa" iniziale al fine di considerare la condizione di pertinenza diretta di secondo livello della GFU, oltre ad un cronoprogramma identificato in un timing di 6 anni coerente per la completa edificazione dei 98.321 mq di SL originati dall'indice unico di 0,35 mq/mq.

Ulteriore elemento essenziale del processo di valutazione è il tasso d'interesse scelto a riferimento: il tasso di rendimento al quale si attualizzano i flussi finanziari (in entrata e in uscita) è definito costo opportunità del capitale perché rappresenta un'alternativa alla quale si rinuncia per intraprendere il particolare progetto d'investimento analizzato. Dunque, deve essere maggiore di investimenti finanziari ordinari e deve remunerare il promotore dei rischi legati alla specifica operazione immobiliare.

Altri importanti elementi da considerare per la valutazione razionale della perseguibilità di un investimento sono:

- le previsioni di andamento (al rialzo o al ribasso) del mercato immobiliare;
- la componente inflattiva, ove presente.

Nella fattispecie si suppone la compensazione dei due fattori, che si azzerano vicendevolmente.

Il valore attuale netto (VAN) è dato dalla somma dei flussi di cassa attesi attualizzati secondo un tasso di attualizzazione.

La determinazione del Valore Attuale Netto (VAN) si basa sul principio secondo il quale un'iniziativa merita di essere presa in considerazione solo se i benefici che ne possono derivare sono superiori alle risorse utilizzate. Nella costruzione della formula di calcolo del VAN si parte dalla legge di capitalizzazione adattandola ad operazioni che producono flussi di cassa distribuiti lungo diversi periodi; pertanto, il VAN risulta dato dall'espressione seguente:

$$VAN = -F_0 + \frac{F_1}{1+k} + \frac{F_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+k)^n}$$

ovvero da:

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_f$$

dove:

F_t : valore del generico flusso di cassa atteso all'anno t ;

n : anno finale dell'analisi dei flussi;

k : tasso di attualizzazione;

V_f : è il valore finale o valore di uscita.

Tale relazione può essere così espressa: "il valore di un bene (V) è pari alla sommatoria (Σ) dei flussi di cassa attesi (F_t), attualizzati ad un montante $(1+k)$ che tiene conto della loro distribuzione temporale (t), sommatoria estesa fino a comprendere un orizzonte temporale adeguato (n) a cui va aggiunto il valore finale (o valore residuo o valore d'uscita dall'investimento) V_f .

- Assunti a base del DCF e timing

In relazione agli assunti forniti dal Comune di Milano con nota n.0433462.U del 10/08/2024 (ns prot. n. 170627 del 12/08/2024) e successiva pec n. 26A08170.03067CF8.8A237FEE.29028417 (ns. Prot. 208670 del 14/10/2024), ai fini dell'attuazione dello sviluppo immobiliare previsto ed in riferimento alle prescrizioni urbanistiche riscontrate (punto 2.1) e alle indagini di mercato svolte (punto 3.3), la trasformazione urbanisticamente consentita risulta essere lo sviluppo dell'intera edificabilità di competenza dell'Ambito pari a:

ST di calcolo volumetrico (> della ST di futura alienazione) = mq 280.916 * IT 0,35 mq/mq = mq SL 98.321 a funzioni private terziario-commerciale.

Il tutto da realizzarsi su un'area di concentrazione fondiaria non ancora individuata.

Le condizioni al contorno della presente valutazione consentono di procedere alla stima del valore del prodotto trasformato attraverso l'approccio di mercato con metodologia diretta (sintetico comparativo) di tipo pluriparametrico. A tal fine si utilizzerà un procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach che permetterà di determinare il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile finale (subject) mediante comparazione con immobili simili di riferimento (comparable) contrattati di recente.

Nel modello del DCF, a partire dall'attualità (anno 2024), vengono imputati nei vari esercizi i costi e i ricavi derivati dal processo di sviluppo considerato sulla base di un cronoprogramma delle operazioni che si sviluppa su un arco temporale complessivo pari ad anni 6 (completi) a partire dal 2025.

	Orizzonte temporale						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
% vendite su Vt	0%	0%	10%	20%	25%	25%	20%

In particolare, con riferimento all'intervallo annuale:

- da ottobre 2024 a ottobre 2026 - Fase propedeutica, frazionamenti, preparazione documentazione per procedura di alienazione Ambito GFU da parte dell'Amministrazione Comunale, atto di compravendita, fase propedeutica di preparazione del progetto di trasformazione edilizia da parte del promotore privato, approvazione. Preparazione, cerimonia di inaugurazione e conclusione delle Olimpiadi Invernali Milano-Cortina.

I suddetti due anni (al di là della conclusione delle Olimpiadi Invernali) raffigurano la tempistica di “attesa” ai fini della realizzazione della grande funzione urbana, che rappresenta la condizione di subalternità della GFU, come area di pertinenza diretta di secondo livello, rispetto alla grande funzione urbana;

- da ottobre 2026 – inizio vendite/lavori dei primi lotti (anche sulla carta) dell’intero Ambito GFU;
- 2027 2030 – proseguo vendite/lavori dei lotti costituenti la trasformazione edilizia del comparto Ambito GFU, con una tempistica coerente con la realizzazione di mq SL 98.321, inoltre le percentuali delle vendite espresse nel cronoprogramma dei lavori/vendite di cui al pg. 119, e sopra riportato in estratto, esprime anche il flusso relativo all’assorbimento del mercato;
- 2030 conclusione delle vendite.

Vengono imputati nei vari esercizi finanziari, secondo le ipotesi meglio specificate ai punti seguenti, i relativi costi e ricavi derivati dal processo di sviluppo:

- costi di costruzione, imprevisti, spese tecniche, oneri di urbanizzazione previsti per legge, spese per commercializzazione;
- ricavi da vendite secondo valori attribuibili mediante comparazione.

L’obiettivo è la valutazione del VAN (Valore Attuale Netto) che rappresenta il valore dell’area sulla base delle ipotesi sopra indicate, una volta fissato il coefficiente di attualizzazione come meglio specificato.

– **Determinazione dei ricavi e dei costi**

Nel modello del DCF, vengono imputati nei vari esercizi i costi e i ricavi.

Il capitolo che segue sviluppa l’analisi di valutazione dei possibili ricavi e i relativi costi prevedibili del prodotto edilizio, derivante dalle possibili trasformazioni secondo lo scenario ipotizzato. Costituisce così la base economica sulla quale si svilupperanno i ragionamenti finalizzati alla formulazione delle risposte al quesito posto, mediante le metodologie enunciate al paragrafo relativo allo “scopo della stima”.

Si intende precisare che, in merito alle tipologie ricettive e commerciali, si è ritenuto possibile, come indicato al paragrafo 3.3.5, assimilarle alla destinazione terziaria ad uso ufficio strutturato, sulla base delle analisi di mercato svolte. Questo anche per consentire una maggiore flessibilità, qualora il mix funzionale qui considerato dovesse in futuro essere modificato.

Si è quindi svolta una specifica ricerca di mercato relativamente agli uffici strutturati, che ha messo in evidenza una sufficiente dinamicità di tale mercato, risultando possibile intercettare un numero di atti di compravendita di immobili simili. Non è chiaramente possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta; tuttavia, l’eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

Pertanto, con riferimento allo scopo di individuare il più probabile valore unitario di mercato della tipologia costruttiva terziaria ed ai presupposti scaturenti dall’analisi del segmento di mercato di tale segmento di riferimento, si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala di valori “ordinari” di mercato e quindi per l’applicabilità del criterio del valore di mercato.

Il procedimento estimativo scelto risulta essere quindi quello comparativo pluriparametrico.

➤ Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA)

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico del valore di mercato le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

- ✓ selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
 - ✓ eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
 - ✓ redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
 - ✓ redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
 - ✓ redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
 - ✓ verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).
- *Individuazione del subject campione*

Allo scopo di individuare i più probabili valori unitari di mercato, in relazione alle superfici complessivamente realizzabili nel nuovo comparto per ogni destinazione d'uso, così come meglio indicate al capitolo 1.4, ne deriva una difficile collocazione all'interno del mercato immobiliare di riferimento. Dall'analisi di mercato del settore terziario si è infatti potuto verificare che negli ultimi tre anni, nella fascia D in cui ricade l'area di intervento, non sono stati compravenduti immobili cielo-terra a destinazione terziaria di grandi dimensioni. La pandemia da Coronavirus ha infatti frenato il mercato degli immobili terziari e ancora oggi si risente di tale frenata, soprattutto per ciò che riguarda quelli di grandi dimensioni nella zona più periferica della città. Tale frenata ha comportato una riduzione nel numero delle compravendite nel settore terziario, ma si è assistito ad un incremento dei prezzi unitari nelle zone più appetibili della città, in particolare nelle aree in cui sono avvenuti grandi interventi di ristrutturazione urbanistica/edilizia, vedasi par. 3.3.5.

Pertanto, al fine di rendere il subject omogeneo ai comparables disponibili e individuati attraverso l'indagine di mercato svolta, si andrà a considerare un subject con una superficie

media tra quelle effettivamente compravendute, immaginando così una vendita frazionata dei fabbricati previsti nell'intervento in oggetto, necessaria per intercettare le attuali richieste del mercato. In particolare, si assume come subject una porzione di immobile di superficie complessiva pari a 6.000,00 mq a destinazione terziaria (ufficio strutturato) di nuova costruzione, con elevato livello di finiture e caratteristiche architettoniche di pregio.

- *Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)*

Dalle ricerche svolte sono emersi cinque casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile in oggetto. Le eventuali differenziazioni in alcune caratteristiche verranno armonizzate attraverso parametri correttivi meglio spiegati in seguito.

Destinazione d'uso uffici strutturati - comparabili

Comparabile C_a



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: RNLD74522H501V Rep: 10928/6340
Prezzo (€)		6.650.000,00
Data dell'atto:		04/06/2024
Comune:		Milano
Zona OMI:		D18
Indirizzo	Toponimo	Via Toffetti
	Numero civico	121
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	560
	Particella	42
	Subalterno	701
Categoria		D/8
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Fabbricato cielo-terra destinato ad uffici, con area esterna cortilizia pertinenziale dotata di posti auto scoperti, disposto su sei piani fuori terra ed un piano interrato. L'immobile risulta ubicato in una zona periferica della città, in prossimità della ferrovia. E' stato edificato negli anni '70 ed è stato occupato dall'INPS fino al 2012 per poi essere in disuso. Risulta quindi attualmente in fase di progettazione un suo completo recupero. Al momento della compravendita la classe energetica risultava essere la D. Per quanto detto si assume uno scadente stato manutentivo al momento della compravendita.

Comparabile C_b



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: BSNNGL60R04G337M Rep: 63702/30555
Prezzo (€)		6.850.000,00
Data dell'atto:		25/07/2024
Comune:		Milano
Zona OMI:		D10
Indirizzo	Toponimo	Via Cernia
	Numero civico	26
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	238
	Particella	182/292/293
	Subalterno	701 e vari
	Categoria	D/8
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Fabbricato cielo-terra adibito ad uffici, facente parte di un più ampio complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica contigui tra loro, ciascuno di cinque piani fuori terra oltre ai piani interrati, di cui uno adibito a posti auto coperti e box, con annessa area esterna pertinenziale con posti auto scoperti. La compravendita riguarda il fabbricato "A" di tale complesso, comprensivo di cinque piani fuori terra, un piano interrato destinato ad archivi, oltre ad alcuni posti auto scoperti ai mappali 292 e 293.</p> <p>La costruzione di tale complesso risale a prima del 1967. Sono poi stati svolti alcuni interventi manutentivi fino ad inizio anni 2000.</p> <p>Come indicato nell'atto, il fabbricato presenta tuttavia alcune problematiche di infiltrazione. La classe energetica risultava essere pari a D.</p> <p>Per quanto sopra, e come confermato da visione esterna, si assume al momento della compravendita un normale stato manutentivo.</p>

Comparabile C_c



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: MRCCLT77D70F205X Rep: 8071/5697
Prezzo (€)		13.140.000,00
Data dell'atto:		20/12/2022
Comune:		Milano
Zona OMI:		D12
Indirizzo	Toponimo	Viale Gran Sasso
	Numero civico	18-18A
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	273
	Particella	272/294
	Subalterno	706/704
Categoria		D/8
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Fabbricato cielo-terra destinato ad uffici costituito da un corpo di altezza variabile tra quattro e sette piani fuori terra oltre a sottotetto e interrato lungo via Gran Sasso, collegato ad un corpo nel cortile interno con altezze da tre a sei piani oltre interrato. Completa l'immobile un piccolo cortile interno. L'immobile si trova in una zona semi-centrale ben collegata, essendo poco lontano da Lambrate. La sua costruzione risulta non recente, ma ante 1967 e al momento della compravendita risultava in disuso ed erano già stati avviati lavori di bonifica del terreno su cui insiste il fabbricato stesso. La classe energetica al momento della compravendita risultava essere pari a G. Si assume pertanto uno scadente stato manutenzione.

Comparabile C_d



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: TRMGPP64P07B429P Rep: 26445/11147
Prezzo (€)		7.440.000,00
Data dell'atto:		15/12/2021
Comune:		Milano
Zona OMI:		D30
Indirizzo	Toponimo	Viale Certosa
	Numero civico	210
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	123
	Particella	79
	Subalterno	-
	Categoria	D/8
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Complesso immobiliare con destinazione uffici di sette piani fuori terra oltre a piano seminterrato destinato a posti auto e archivi. E' presente inoltre un cortile esterno pertinenziale. L'immobile risulta ubicato lungo Viale Certosa, una delle principali arterie di accesso della città, poco lontano dall'autostrada A4.</p> <p>La sua costruzione risale a prima del 1967, ma ha subito negli anni alcuni interventi manutentivi. Al momento della compravendita la classe energetica risultava essere pari a C.</p> <p>E' indicata nell'atto la presenza di amianto, ma il monitaraggio eseguito non ne ha evidenziato pericolosità. Come esplicitato nell'atto la società acquirente ha esplicitato la volontà di acquistare l'immobile per procedere ad una sua completa ristrutturazione. Alla luce di quanto sopra si assume un normale stato manutentivo.</p>

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

Comparabile C_e



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: FRTFNC77S18F205U Rep: 5906/4471
Prezzo (€)		11.600.000,00
Data dell'atto:		29/12/2021
Comune:		Milano
Zona OMI:		D20
Indirizzo	Toponimo	Via Carlo de Angeli
	Numero civico	2/4
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	549
	Particella	97
	Subalterno	701
	Categoria	D/8
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Intero fabbricato cielo-terra destinato ad uffici disposto tre piani fuori terra oltre a copertura piana, con posti auto al piano interrato, pertinenziali allo stesso. L'immobile risulta di recente edificazione, 2005. Inizialmente fu costruito con destinazione produttiva, ma ha poi subito un cambio di destinazione ad uffici nel 2021. La classe energetica al momento della compravendita risultava pari a C. Si assume per quanto detto sopra un ottimo stato manutentivo.

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato del subject in esame.

- *Tabella delle caratteristiche*

Nelle sottostanti tabelle sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Uffici strutturati"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Caratteristiche architettoniche	Normale	0
	Di pregio	1
Impianti a norma	No	0
	Si	1
Dotazione Efficienza Climatizzazione avanzata	No	0
	Si	1
Dotazione Efficienza impianto risparmio energetico	No	0
	Si	1
Livello finiture e stato manutentivo	Scadente	0
	Normale	1
	Elevato	2
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Nuova Costruzione	No	0
	Si	1

Per quanto riguarda la caratteristica "caratteristiche architettoniche" si fa presente che questa verrà valutata tenendo in considerazione i particolari architettonici del fabbricato, eventuali decorazioni presenti, il valore storico/artistico dello stesso, nonché i materiali ed i rivestimenti utilizzati.

La valutazione relativa alla presenza o meno di "impianti a norma" viene svolta considerando l'epoca di costruzione del fabbricato stesso, nonché la presenza di eventuali interventi manutentivi negli anni e in epoca prossima alla compravendita o eventuali indicazioni presenti nell'atto. Laddove, infatti, il fabbricato sia di recente costruzione o di non recente costruzione, ma con interventi manutentivi recenti si assumerà che gli impianti siano a norma.

La caratteristica "Dotazione efficienza impianto risparmio energetico" verrà valutata considerando la classe energetica dell'edificio, laddove tale informazione sia disponibile, oppure sulla base di informazioni indicate nell'atto circa la presenza di particolari impianti, nonché, infine, l'epoca di costruzione.

La caratteristica "Efficienza Climatizzazione avanzata" verrà valutata considerando la classe energetica dell'edificio, laddove tale informazione sia disponibile, oppure sulla base di informazioni indicate nell'atto circa la presenza di particolari impianti, nonché, infine, l'epoca di costruzione.

Il "livello di finiture e stato manutentivo" verrà valutato in base all'epoca di costruzione e alla presenza di interventi di manutenzione recenti, così come indicato in visura catastale o nella descrizione edilizia urbanistica dell'atto.

La "localizzazione di dettaglio" considera l'ubicazione del fabbricato rispetto all'ordinarietà della zona. Si valuterà pertanto "ricercata" laddove il fabbricato risulti in prossimità di luoghi di particolare valore artistico/culturale o naturale o sia localizzata in zone dotate di migliori collegamenti della città, viceversa "degradata" laddove sia ubicato in prossimità di aree di

maggior degrado, ad esempio discariche, o nei pressi di binari ferroviari o grandi infrastrutture viarie, nonché zona scarsamente collegate.

La caratteristica "nuova costruzione" considera infine l'epoca di realizzazione del fabbricato. Laddove si tratti infatti di una nuova costruzione si ritiene che il fabbricato sarà dotato dei più elevati standard qualitativi del settore. Infatti, anche qualora un immobile di non recente edificazione abbia subito una ristrutturazione che abbia consentito di raggiungere un ottimo stato manutentivo, non necessariamente avrà raggiunto i più elevati standard, in quanto potrebbe non essere ad esempio dotato di sufficienti parcheggi interni, oppure di una adeguata distribuzione flessibile degli spazi interni.

- *Tabella degli immobili in comparazione*

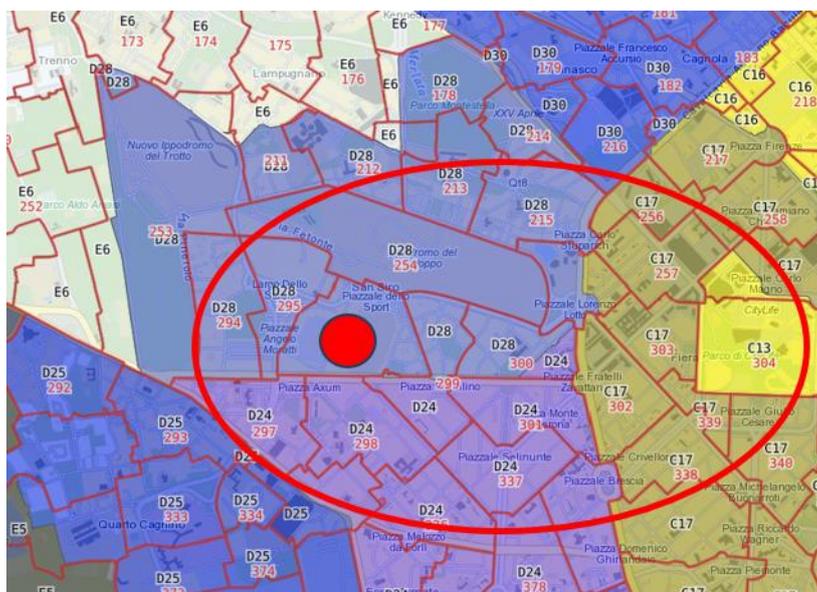
Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Come già indicato nel paragrafo relativo all'analisi di mercato, risulta necessario rilevare che l'intervento di riqualificazione urbanistica previsto rientra in un ancora più ampio progetto di riqualificazione del quartiere di San Siro, che darà nuovo slancio all'intera area, così come avvenuto nel vicino City Life.

Si ritiene pertanto che le quotazioni di riferimento per il subject non possano essere quelle della attuale zona D28 in cui ricade l'area, ma si ritiene debbano essere maggiorate del +50% come riportato nel paragrafo 3.3.5 dell'analisi di mercato.

Per quanto sopra indicato, le quotazioni di base assunte per il subject sono quelle degli uffici strutturati indicate dall'OMI per la zona D28 all'attualità, maggiorate del 50%. Si ha pertanto un range compreso tra 3.300 €/mq e 4.500 €/mq.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it



- *Tabella Test di ammissibilità*

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche “epoca del dato” e “localizzazione dell’immobile” si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell’andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all’epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all’epoca del dato del comparabile, entrambi riferiti alla zona del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell’immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell’immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all’epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto (p'_{ci}), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell’intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l’immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l’intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C''). Tuttavia, nel caso in esame, le quotazioni sono già riferite ad uno stato manutentivo ottimo. Pertanto, si pone C'' pari a zero e C' pari al prezzo implicito relativo allo stato manutentivo necessario per passare da uno stato ottimo a uno scadente, dedotto come nel successivo punto sui prezzi impliciti. Si ha quindi:

$$C' = 1.650 \text{ €/mq};$$

$$C'' = 0 \text{ €/mq}.$$

Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell’intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Si precisa che i valori OMI utilizzati sono riferiti al I semestre 2024 ultimo pubblicato.

- *Tabella dei dati*

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all’immobile da stimare.

- *Tabella dei prezzi impliciti*

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_{ci}) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell’immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull’intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Destinazione d'uso ufficio strutturato

Il valore unitario del coefficiente K_{c3} è stato posto pari a €/mq 825,00 in c.t. (per tenere conto del passaggio da scadente a normale e da normale ad ottimo). Tale valore è desunto dalla pubblicazione specializzata Prezzario tipologie edilizie, curato dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, ed. DEI 2024. In particolare, si è assunta la media dei prezzi unitari indicati nelle tipologie D12, D14, D17, D25, relative alla ristrutturazione di fabbricati destinati ad uffici strutturati, maggiorati dei costi indiretti pari al 20%.

I rimanenti prezzi impliciti sono stati desunti da un'analisi del mercato locale.

- *Tabella di valutazione e sintesi valutativa*

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δ_{qi}). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:

$$P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta Pi.$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Si riportano a seguire le tabelle di analisi.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Uffici strutturati		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
Estremi	Notaio: RNLDRO74S22H501V Rep: 10928/6340	Notaio: BSNNGI60R04G3337M Rep: 63702/30555	Notaio: MRCCL77D70F205X Rep: 8071/5687	Notaio: TRMGPP64F07B429P Rep: 26445/11147	Notaio: FRTFNC77S18F205U Rep: 5906/4471			
Prezzo (€)	6.650.000,00	6.850.000,00	13.140.000,00	7.440.000,00	11.600.000,00			
Epoca dato (Semestre/anno)	1*/2024	2*/2024	2*/2022	2*/2021	2*/2021		2*/2024	
Comune	Milano	Milano	Milano	Milano	Milano		Milano	
Indirizzo	Via Toffetti	Via Cernia	Viale Gran Sasso	Viale Certosa	Via Carlo de Angeli			
	121	26	18-18A	210	2/4			
Catastali								
	560	238	273	123	549			
	42	182/292/293	272/294	79	97			
	701	701 e vani	706/704	-	701			
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	D18	D10	D12	D30	D20		D28	
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ² 2.100,00 Massimo €/m ² 3.100,00	1.850,00 2.900,00	2.400,00 3.900,00	2.200,00 3.000,00	1.700,00 2.600,00		Superficie Interna Netta	
Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ² 2.100,00 Massimo €/m ² 3.100,00	1.850,00 2.900,00	2.400,00 4.000,00	2.400,00 3.500,00	2.200,00 3.200,00		3.300,00 4.500,00	
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ² 8.381,00	Superficie in m ² 3.547,00	Superficie in m ² 5.842,00	Superficie in m ² 10.405,00	Superficie in m ² 4.933,00		Superficie in m ² 6.000,00	
Caratteristiche architettoniche	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		Di pregio	
Livello finiture e stato manutentivo	Scadente	Normale	Scadente	Normale	Elevato		Elevato	
Impianti a norma	No	Si	No	Si	Si		Si	
Dotazione Efficienza impianto risparmio energetico	No	No	No	No	No		Si	
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	Normale	Ricercata	Ricercata	Normale		Ricercata	
Dotazione Efficienza Climatizzazione avanzata	No	No	No	No	No		Si	
Nuova Costruzione	No	No	No	No	No		Si	

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pcc.agenziaterritorio.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI	D18	D10	D12	D30	D20	D28	
Prezzo rilevato (€)	6.650.000,00	6.850.000,00	13.140.000,00	7.440.000,00	11.600.000,00	$V_{OM} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$ 3.300,00	
Semestre OMI di riferimento	1*/2024	2*/2024	2*/2022	2*/2021	2*/2021	$V_{OM} \text{ max.} = \text{€}/\text{m}^2$ 4.500,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	2.600,00	2.375,00	3.150,00	2.600,00	2.150,00	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da scadenza a normale) 1.650,00	
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,02	1,13	1,26	$C'' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a ottimo) 0,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.600,00	2.375,00	3.200,00	2.950,00	2.700,00	Epoca stima. 27/2024	
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	1,50	1,64	1,22	1,32	1,44	Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject) 3.900,00	
Consistenza raggugliata STci (mq)	8381	3547	5842	10405	4933	6000	
Prezzo unitario pc (€/mq)	793,46	1.931,21	2.249,23	715,04	2.351,51	Prezzo/Canone min. ammissibile = €/m ² ($V_{OM} \text{ min.} - C'$) 1.650,00	
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCi \times ke \times kl$ (€/mq)	1.190,19	3.171,25	2.784,76	1.072,56	4.265,53	Prezzo/Canone max. ammissibile = €/m ² ($V_{OM} \text{ max.} + C'$) 4.500,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato $p'c = pCi \times ST$ (€)	9.975.000,00	11.248.421,05	16.268.571,43	11.160.000,00	21.041.860,47	$p'c \text{ min.} = \text{€}$ 2.784,76	
Dato ammissibile (SI o NO)	NO	SI	SI	NO	SI		

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pcc.agenziaterritorio.it

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Cb			Cc			Ce			IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.									
c1	Consistenza raggiugliata	Superficie in m ²	3.547,00	Superficie in m ²	5.842,00	Superficie in m ²	4.933,00	Superficie in m ²	4.933,00	Superficie in m ²	6.000,00	
c2	Caratteristiche architettoniche	Normale	0,00	Normale	0,00	Normale	0,00	Normale	0,00	Di pregio	1,00	
c3	Livello finiture e stato manufattivo	Normale	1,00	Scadente	0,00	Elevato	2,00	Elevato	2,00	Elevato	2,00	
c4	Impianti a norma	Si	1,00	No	0,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	
c5	Dotazione Efficienza impianto risparmio energetico	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	Si	1,00	
c6	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Ricercata	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ricercata	2,00	
c7	Dotazione Efficienza Climatizzazione avanzata	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	Si	1,00	
c8	Nuova Costruzione	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	Si	1,00	

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

PREZZI IMPLICITI

N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Cb	Cc	Ce	CARATTERISTICHE	
								Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Dotazione Efficienza Climatizzazione avanzata
c1	Consistenza raggiugliata	Kc1 x p'cm/in	€/m ²	1,00	2.784,76	2.784,76	2.784,76	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Dotazione Efficienza Climatizzazione avanzata
c2	Caratteristiche architettoniche	Kc2XPci	€	7,5%	843.631,68	1.220.142,86	1.578.136,53	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Dotazione Efficienza Climatizzazione avanzata
c3	Livello finiture e stato manufattivo	Kc3XSts	€	825,00	4.950.000,00	4.950.000,00	4.950.000,00	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Dotazione Efficienza Climatizzazione avanzata
c4	Impianti a norma	Kc4XSts	€	10,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Dotazione Efficienza Climatizzazione avanzata
c5	Dotazione Efficienza impianto risparmio energetico	Kc5XSts	€	40,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Dotazione Efficienza Climatizzazione avanzata
c6	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc6XPci	€	20,0%	2.249.864,21	3.253.714,29	4.208.372,09	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Dotazione Efficienza Climatizzazione avanzata
c7	Dotazione Efficienza Climatizzazione avanzata	Kc7XSts	€	10,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Dotazione Efficienza Climatizzazione avanzata
c8	Nuova Costruzione	Kc8XPci	€	10,0%	1.124.842,11	1.626.857,14	2.104.166,05	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Dotazione Efficienza Climatizzazione avanzata

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N.	Identificativo	Cb		Cc		Ce			
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza raggugliata	2.453,00	6.831,018	158,00	439.992,17	1.067,00	2.971,340		
c2	Caratteristiche architettoniche	1,00	843.631,58	1,00	1.220,143	1,00	1.578,140		
c3	Livello finiture e stato manutentivo	1,00	4.950,000	2,00	9.900,000	0,00	0,00		
c4	Impianti a norma	0,00	0,00	1,00	60.000,00	0,00	0,00		
c5	Dotazione Efficienza impianto risparmio energetico	1,00	240.000,00	1,00	240.000,00	1,00	240.000,00		
c6	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	2.249.684	0,00	0,00	1,00	4.208.372		
c7	Dotazione Efficienza Climatizzazione avanzata	1,00	60.000,00	1,00	60.000,00	1,00	60.000,00		
c8	Nuova Costituzione	1,00	1.124.842	1,00	1.626.857	1,00	2.104.186		
CORREZION									
	$\Sigma \Delta P_i$		16.299.175,65		13.546.992,17		11.162.037,24		
	P^c		11.248.421,05		16.268.571,43		21.041.860,47		
	$P^c + \Sigma \Delta P_i$		27.547.596,70		29.815.563,60		32.203.897,70		
	P_c corretto		4.591,27		4.969,26		5.367,32		4.975,95
	$\Delta_{mes}\%$		-7,73%		-0,13%		7,87%		10%
1° SINTESI	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1° sintesi (€) 29.855.700

Dunque, dall'analisi multiparametrica è risultato un probabile valore di mercato del subject in esame rispettivamente pari a € 29.855.700,00, corrispondente a 4.975,95 €/mq.

Si deve però considerare che l'entità dei fabbricati da realizzare sarà superiore ai 6.000 mq, pertanto si avrà un effetto di economia di scala di cui tenere in considerazione che si ritiene ridurrà in prezzo unitario del 5%, portando il prezzo unitario a **4.700 €/mq in c.t.**

In conclusione, dall'analisi di mercato elaborata, delle caratteristiche posizionali dell'area, della tipologia della costruzione in progetto, tenuto conto del trend del mercato immobiliare e come determinato attraverso il procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) sopra esposto, si prevedono per l'intera consistenza realizzabile il seguente valore unitario di vendita:

- Destinazione Uffici strutturati/Commerciale €/mq = 4.700,00;

Tale valore unitario costituisce la base dell'analisi dei flussi di cassa per le tipologie terziario-direzionale strutturato, commerciale di tipo libero ed eventuale ricettivo. I suddetti valori unitari, moltiplicati per la consistenza (mq), indicheranno i ricavi complessivi dell'operazione immobiliare in capo al promotore mediante la metodologia del Discounted Cash Flow.

Tabella descrizione dell'intervento ipotizzato					
Destinazione d'uso ipotizzata nell'operazione di sviluppo immobiliare	Tipologia fabbricato	Consistenza di carico urbanistico SL (mq) per OOUU	Superficie commerciale* (mq) per ricavi e costi	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo sviluppo (Vt)
<i>Terziario/Commerciale</i>	<i>Edificio multipiano</i>	98.321,00	108.153,10	4.700,00	508.319.570,00
<i>Note</i>	<p>*in mancanza di un progetto dettagliato, la superficie di carico urbanistico originata dall'indice edificatorio unico pari a 0,35 mq/mq è stata incrementata del 10% per tener conto delle superfici accessorie vendibili.</p> <p>In assenza di altri parametri quantitativi, non si ipotizzano posti auto interrati in quanto la differenza tra i ricavi e i costi di realizzazione, non risulterebbe interferire significativamente sul valore finale</p>				

Per quanto riguarda l'esatta identificazione dei costi diretti ed indiretti da conteggiarsi nel processo di trasformazione, si è proceduto a richiedere al Comune di Milano con ns. prot. 194374 del 26/09/24, specifiche inerenti il mix funzionale ed i costi di bonifica da considerarsi nel processo di valutazione, il Comune di Milano, con pec n. 26A08170.03067CF8.8A237FEE.29028417 (ns. Prot. 208670 del 14/10/2024) ha fornito le seguenti indicazioni:

- *Viene esclusa dalla GFU la realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale. Le funzioni realizzabili, che resteranno nell'ambito delle tipologie terziarie, ricettive e commerciali, utilizzeranno l'indice di edificabilità base (0,35 mq/mq) e dovranno essere funzionalmente e temporalmente connesse alla realizzazione della funzione di interesse pubblico o generale caratterizzante la GFU: lo stadio.*

- Non si tiene conto di eventuali costi di bonifica ipotizzabili per l'attuazione della trasformazione, date le condizioni attuali di processo e di conoscenza, non inserendoli nella redazione della perizia. Gli stessi, unitamente a quelli relativi alla rimozione dei manufatti potranno essere considerati nell'ambito delle possibilità offerte dalla richiamata Legge 28 febbraio 2021, n. 38 quando la loro definizione puntuale potrà essere più matura e dettagliatamente coerente con gli obiettivi e le caratteristiche dello scenario di trasformazione.

Costi diretti ed indiretti della trasformazione

Sinteticamente quella che possiamo definire come parte passiva dell'operazione immobiliare, ossia i costi di trasformazione, si concretizza nella individuazione di tre tipologie di costi:

- costi tecnici di trasformazione;
- costi di urbanizzazione;
- costi di gestione dell'operazione;

Costi tecnici di trasformazione (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})

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

- Costo delle opere di idoneizzazione dell'area **C_{OI}**;
- Costo di ristrutturazione delle superfici coperte **C_{SC}**;
- Costo di sistemazione delle aree esterne **C_{SE}**.

C_{OI} - Costi idoneizzazione area

Tali costi fanno riferimento ai lavori preliminari e necessari all'idoneizzazione del sito e si possono articolare in due tipologie, la prima tipologia di lavori è legata alla demolizione dei manufatti esistenti e la seconda tipologia fa capo ai costi di bonifica del suolo, quest'ultimi difficilmente quantificabili se non a seguito di specifiche prove di caratterizzazione. A titolo esemplificativo si possono annoverare quali costi di idoneizzazione: costi di demolizione dei manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti quali paratie o muri di sostegno, drenaggi, consolidamenti, ecc.

Come sopra indicato, nella presente relazione non si è tenuto conto di alcun costo di bonifica.

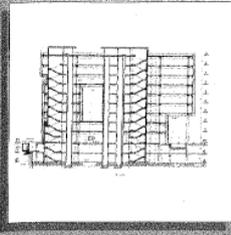
C_{SC} - Costo di costruzione delle superfici coperte.

I costi di ristrutturazione delle superfici coperte possono essere individuati in forma analitica, se si dispone di un progetto definitivo e quindi di un computo metrico estimativo, o attraverso un procedimento sintetico-comparativo nel qual caso non sia ancora disponibile una progettazione di dettaglio. Nel caso in esame, trattandosi di un intervento completo di ristrutturazione edilizia e non potendo riferirsi ad interventi simili eseguiti recentemente nel medesimo ambito di cui si conoscano i costi parametrici di ricostruzione, si ricorrerà a costi parametrici rilevati statisticamente e riportati su una pubblicazione di settore riferita all'edilizia residenziale, industriale, commerciale e terziaria ossia il Prezziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI 2024, costo comprensivo delle incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici, escluso il costo delle sistemazioni delle aree esterne e delle eventuali demolizioni dei fabbricati esistenti e già comprensivi della quota di profitto e spese generali dell'impresa.

Nel caso in esame si assume come dato parametrico quello indicato nella seguente tabella tipologica:

Riferimento

D EDILIZIA TERZIARIA
22 Fabbricato per uffici direzionali con spazi espositivi e parcheggio interrato



S.l.c.	V.c.	Tempi	Costo dell'opera al m ²	Costo dell'opera al m ²
15.640 m ²	56.272 m ³	24 mesi	€ 2.263,00	€ 629,00

DESCRIZIONE DELLE OPERE

CONSISTENZA

L'edificio di nuova costruzione si compone di corpi rettangolari fra loro collegati in modo differente a diversi livelli fino all'ottavo piano fuori terra.

Fra i blocchi principali del plesso fra loro ortogonali si inserisce una superficie coperta e chiusa perimetralmente formante spazio per eventi.

L'area coperta complessiva è di 2.550 m².

I due livelli di cantinato sono destinati a parcheggi peritrazionali e per visitatori.

I corpi in elevazione sono serviti da blocchi di scale/ascensori per la distribuzione ai piani in tre differenti posizioni con estensione anche ai livelli interrati.

S.l.p. fuori terra complessiva 15.640 m²

V.c. 56.272 m³

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato parzialmente prefabbricata con inserti in acciaio e legno lamellare con elementi di impalcato orizzontale in coperti in c.a.p. completi di getti di completamento in calcestruzzo gettato in opera.

I blocchi scale e ascensori sono costruiti con criteri tradizionali a getto in opera in cassaforma.

Lo scavo di partenza è stato possibile con paratie in calcestruzzo lungo i confini stradali con tirature di controvento.

Fondazioni continue e a piastra in cemento armato.

Il sistema di tamponamento è costituito da una parete in alluminio con vetri camera fortemente coibenti (spessore 8+50+8 mm su telai a taglio termico altamente performanti sia termicamente che acusticamente, da una intercapedine di circa 60 cm che contiene le passerelle ad ogni piano di manutenzione (gli infissi sono fissi) e all'esterno un paramento di tavelle in cotto a doppia parete con interposta struttura metallica di alluminio a sua volta ancorata al telaio in acciaio di supporto.

Le tavelle di 18x120 cm circa sono complanari fra loro ad eccezione di fasce corrispondenti ai livelli di pavimento dove sono orientate per consentire il parziale ombreggio dell'ufficio retrostante.

Ciò garantisce la migliore qualità ergonomica e ambientale del luogo di lavoro che protegge.

Le suddivisioni interne degli ambienti sono realizzate con pareti a doppio vetro con intercapedine di 8 cm sia verso i corridoi sia fra uffici avendo quindi la totale trasparenza ma con efficace isolamento acustico.

I blocchi scale ascensori sono posti centralmente rispetto al corpo di fabbrica così come i blocchi di servizi igienici consentendo quindi l'utilizzo dell'intero fronte di facciata per i luoghi di lavoro.

Le scale sono rivestite in lastre di pietra con corrimani in acciaio inossidabile.

Gli ascensori hanno sbarchi regolamentati e gestiti con badge per il controllo degli accessi.

Le pavimentazioni flottanti sono realizzate con piastrelle in ceramica 60x60 cm su telai insonorizzati a piedini in acciaio che consentono la cablatura dei servizi telematici e tecnologici.

Le soffittature sono in legno a listelli con maglia a raster di 1,50 m di interasse consentendo la corrispondenza ai montanti di facciata con lo scopo di consentire la massima flessibilità dimensionale degli ambienti (con multipli di 1,50 m).

Sistema di riscaldamento e raffreddamento a fan-coil a soffitto con apparecchi ispezionabili posti in corrispondenza delle vetrate di facciata.

La produzione di acqua calda e fredda in alimentazione dei servizi termici avviene mediante geotermia con pompe di calore: sono esistenti pozzi che emungono acqua dalla falda e dopo l'utilizzo e la purificazione controllata rimettono in falda (a quota superiore) l'acqua resa.

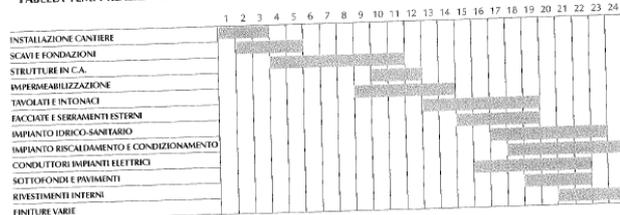
Ciò consente l'eliminazione di caldaie con fonti inquinanti anche per il freddo (senza immissione di CO₂ in atmosfera).

Il fabbricato è classificato in classe A (CasaClima).

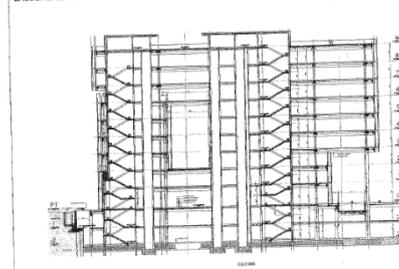
L'impianto idrosanitario è derivato dall'utenza dell'acquedotto consortile con servizi ed apparecchi regolamentari in vetro china con rubinetterie in ottone cromato.

L'impianto elettrico è supportato da sicurezza generali e di piano con sistemi automatici che gestiscono illuminazioni, intrusioni, accessi e servizi tecnici con messe a terra protettive e sistemi informatici centralizzati con centrale generale protetta.

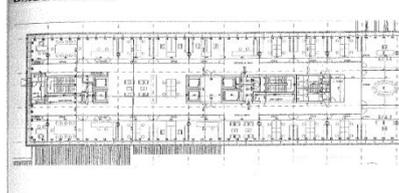
TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE: MESI 24



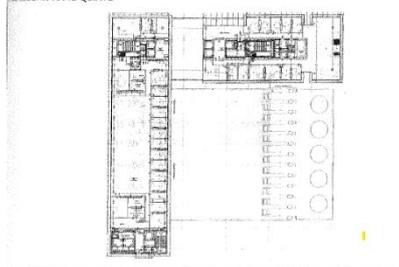
DISEGNI: SEZIONE



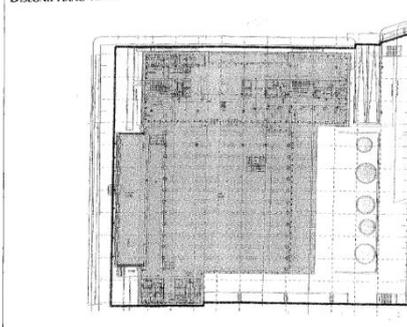
DISEGNI: PIANO OTTAVO



DISEGNI: PIANO QUINTO



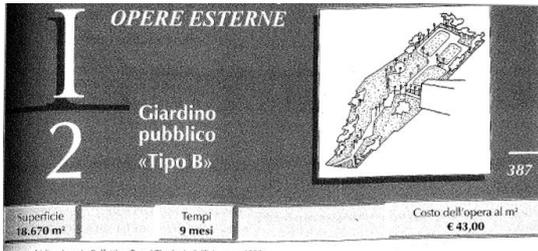
DISEGNI: PIANO TERRA



CSE - Costo di sistemazione delle aree esterne.

Sono i costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni degli edifici (sistemazione dei percorsi carrabili e pedonali, dei parcheggi, delle zone a verde, impianti di illuminazione esterna, recinzioni ecc.).

Per la sistemazione delle superfici esterne, ipotizzate pari a circa al 40% della ST complessiva dell'Ambito e pari a 120.000 mq, si fa riferimento alla media tra i seguenti costi.

Oggetto	Riferimento																																																	
Sistemazione superfici sterne	Si è assunto un costo unitario medio tra le seguenti voci:																																																	
	 <p>2 Giardino pubblico «Tipo B»</p> <p>Superficie 18.670 m² Tempi 9 mesi Costo dell'opera al m² € 43,00</p> <p><small>Prima pubblicazione in Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie anno 1991</small></p>	 <p>14 Spazio pubblico di intrattenimento</p> <p>Superficie 30.000 m² Tempi 22 mesi Costo dell'opera al m² € 72,00</p> <p><small>Prima pubblicazione in Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie anno 1996</small></p>																																																
<p>TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>COD.</th> <th>OPERA</th> <th>PREZZI IN EURO</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>01</td><td>Scavi e stradamenti</td><td>29.640,00</td><td>3,69</td></tr> <tr><td>02</td><td>Sottofondi e rinterri</td><td>214.094,00</td><td>26,68</td></tr> <tr><td>03</td><td>Coltivo e formazione prato</td><td>151.051,00</td><td>18,83</td></tr> <tr><td>04</td><td>Piantumazione</td><td>33.403,00</td><td>4,16</td></tr> <tr><td>05</td><td>Cordoni in calcestruzzo</td><td>28.724,00</td><td>3,58</td></tr> <tr><td>06</td><td>Pavimentazioni</td><td>118.930,00</td><td>14,82</td></tr> <tr><td>07</td><td>Opere in c.a.</td><td>30.558,00</td><td>3,81</td></tr> <tr><td>08</td><td>Impianto illuminazione pubblica</td><td>73.230,00</td><td>9,13</td></tr> <tr><td>09</td><td>Fognatura</td><td>50.104,00</td><td>6,24</td></tr> <tr><td>10</td><td>Irrigazione non automatica</td><td>72.588,00</td><td>9,05</td></tr> <tr><td colspan="2">Costo Totale</td><td>802.322,00</td><td>100,00</td></tr> </tbody> </table>			COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%	01	Scavi e stradamenti	29.640,00	3,69	02	Sottofondi e rinterri	214.094,00	26,68	03	Coltivo e formazione prato	151.051,00	18,83	04	Piantumazione	33.403,00	4,16	05	Cordoni in calcestruzzo	28.724,00	3,58	06	Pavimentazioni	118.930,00	14,82	07	Opere in c.a.	30.558,00	3,81	08	Impianto illuminazione pubblica	73.230,00	9,13	09	Fognatura	50.104,00	6,24	10	Irrigazione non automatica	72.588,00	9,05	Costo Totale		802.322,00	100,00
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%																																															
01	Scavi e stradamenti	29.640,00	3,69																																															
02	Sottofondi e rinterri	214.094,00	26,68																																															
03	Coltivo e formazione prato	151.051,00	18,83																																															
04	Piantumazione	33.403,00	4,16																																															
05	Cordoni in calcestruzzo	28.724,00	3,58																																															
06	Pavimentazioni	118.930,00	14,82																																															
07	Opere in c.a.	30.558,00	3,81																																															
08	Impianto illuminazione pubblica	73.230,00	9,13																																															
09	Fognatura	50.104,00	6,24																																															
10	Irrigazione non automatica	72.588,00	9,05																																															
Costo Totale		802.322,00	100,00																																															
<p>TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>COD.</th> <th>OPERA</th> <th>PREZZI IN EURO</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>01</td><td>Scavi e riempimenti</td><td>175.278,00</td><td>8,07</td></tr> <tr><td>02</td><td>Fognature</td><td>185.096,00</td><td>8,52</td></tr> <tr><td>03</td><td>Massicciate</td><td>233.734,00</td><td>10,76</td></tr> <tr><td>04</td><td>Impianto illuminazione pubblica</td><td>204.551,00</td><td>9,42</td></tr> <tr><td>05</td><td>Impianto irrigazione fontana</td><td>107.185,00</td><td>4,93</td></tr> <tr><td>06</td><td>Murature, accessori, arredo</td><td>428.556,00</td><td>19,73</td></tr> <tr><td>07</td><td>Cordonature</td><td>194.824,00</td><td>8,97</td></tr> <tr><td>08</td><td>Pavimentazioni</td><td>574.652,00</td><td>26,46</td></tr> <tr><td>09</td><td>Semina e piantumazione</td><td>68.275,00</td><td>3,14</td></tr> <tr><td colspan="2">Costo Totale</td><td>2.172.151,00</td><td>100,00</td></tr> </tbody> </table>			COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%	01	Scavi e riempimenti	175.278,00	8,07	02	Fognature	185.096,00	8,52	03	Massicciate	233.734,00	10,76	04	Impianto illuminazione pubblica	204.551,00	9,42	05	Impianto irrigazione fontana	107.185,00	4,93	06	Murature, accessori, arredo	428.556,00	19,73	07	Cordonature	194.824,00	8,97	08	Pavimentazioni	574.652,00	26,46	09	Semina e piantumazione	68.275,00	3,14	Costo Totale		2.172.151,00	100,00				
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%																																															
01	Scavi e riempimenti	175.278,00	8,07																																															
02	Fognature	185.096,00	8,52																																															
03	Massicciate	233.734,00	10,76																																															
04	Impianto illuminazione pubblica	204.551,00	9,42																																															
05	Impianto irrigazione fontana	107.185,00	4,93																																															
06	Murature, accessori, arredo	428.556,00	19,73																																															
07	Cordonature	194.824,00	8,97																																															
08	Pavimentazioni	574.652,00	26,46																																															
09	Semina e piantumazione	68.275,00	3,14																																															
Costo Totale		2.172.151,00	100,00																																															

Come indicato dal Comune di Milano, le funzioni urbane accessorie o complementari o comunque compatibili nella GFU nel suo complesso (IT 0,35 mq/mq) non generano né incremento del fabbisogno degli standard urbanistici, né delle dotazioni di servizi ai sensi dell'art. 33, comma 1 del Piano delle Regole. Non si considerano pertanto eventuali cessioni e/o monetizzazioni.

Riassumendo si avrà la seguente ripartizione:

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pcc.agenziaentrate.it

Tabella calcolo Costo di Costruzione dell'immobile		riferito a	Terziario			
Tipologia dei costi	Caratteristiche dell'opera di riferimento		Coefficienti di omogeneizzazione		Valutazione	
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	Fonte	DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed	Ubicazione e contesto	1,00		
	Oggetto	D22 - Fabbricato per uffici direzionali con spazi espositivi e parcheggi interrati	Aggiornamento temporale	1,00		
	Luogo	Milano	Consistenza / Economia di Scala	0,95		
	Data (anno)	2024				
	Superficie (m ²)	15.640	Livello qualitativo	0,95		
	Altezza (m)					
	Volume (m ³)	56.272				
	Tempi (mesi)	24	Coefficiente finale	0,90		
Costo unitario rilevato	2.263,00	Quantità			108.153,10	
					Costo (€)	220.887.294,93
Costo di Costruzione dell'immobile - C [€]					220.887.294,93	

Tabella calcolo Costo di Costruzione dell'immobile		riferito a	0			
Tipologia dei costi	Caratteristiche dell'opera di riferimento		Coefficienti di omogeneizzazione		Valutazione	
Sistemazione Superfici Esterne (CSE)	Fonte	DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed	Ubicazione e contesto	1,00		
	Oggetto	media 12 Giardino pubblico tipo B e 114 Spazio pubblico di intrattenimento	Aggiornamento temporale	1,00		
	Luogo	Milano	Consistenza / Economia di Scala	0,95		
	Data (anno)	2024				
	Superficie (m ²)	18.670/30.000	Livello qualitativo	1,00		
	Altezza (m)					
	Volume (m ³)					
	Tempi (mesi)	09, 22	Coefficiente finale	0,95		
Costo unitario rilevato	58,00	Quantità			120.000,00	
					Costo (€)	6.612.000,00
Costo di Costruzione dell'immobile - C [€]					6.612.000,00	

Si precisa di aver utilizzato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,95 relativamente alla diversa classe dimensionale tra il caso in esame e quello del prezzario DEI assunto a riferimento, oltre ad un coefficiente pari a 0,95 relativamente alla sola tipologia terziario strutturato/commerciale per il diverso livello qualitativo (si ritiene che il commerciale dell'intervento in esame sia di tipologia medio-alta, tuttavia l'eventuale GSV e tutti gli ambienti accessori a servizio delle attività commerciali, possano motivare una lieve riduzione del livello qualitativo).

Costi di urbanizzazione (**O_{ups}** + **O_{cc}**)

O_{ups} - Oneri di urbanizzazione

La materia riguardante gli oneri comunali da versare a seguito di un intervento edilizio risulta disciplinata dalla legge n. 10 del 29/01/1977 "Norme di edificabilità dei suoli" e successive. Le normative regionali e comunali sono quindi uniformate ai dettami della sopraccitata legge.

Si distinguono due tipi di oneri:

- Oneri di urbanizzazione primari e secondaria **O_{ups}**;
- Oneri afferenti al contributo concessorio commisurato al costo di costruzione **O_{cc}**.

A questi oneri vanno eventualmente, qualora previsti e concordati, aggiunti:

- la monetizzazione delle aree per standard urbanistici non realizzati;
- la quantificazione concernente la realizzazione di opere di urbanizzazione da cedere all'Ente a scomputo degli oneri. Casistica presente principalmente alla presenza di piani attuativi o piani integrati e a seguito di accordi con il Comune.

Nella valutazione in esame gli oneri da versare saranno relativi a:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per opere di nuova costruzione per la destinazione terziaria-direzionale, commerciale - **O_{UPS}**;
- Oneri afferenti al contributo concessorio commisurato al costo di costruzione per la destinazione terziaria-direzionale, commerciale - **O_{CC}**.

Per quanto riguarda il Comune di Milano le tariffe per il calcolo degli oneri di urbanizzazione relativamente ad opere di ristrutturazione sono quelle riportate nello schema riassuntivo a seguire derivate dalla delibera del CC n.28 del 17/05/2023.

D) Attività Direzionali e Commerciale - al Mq.

interventi di nuova costruzione	CENTRALE	Delibera 73/07	Nuovi importi
Urbanizzazione Primaria		193,97 €	413,00 €
Urbanizzazione Secondaria		152,43 €	325,00 €
Totale			738,00 €

interventi di nuova costruzione	PERIFERICA	Delibera 73/07	Nuovi importi
Urbanizzazione Primaria		193,97 €	213,00 €
Urbanizzazione Secondaria		152,43 €	168,00 €
Totale			381,00 €

O_{CC} - Contributo costo di costruzione

La quota di contributo commisurata al costo di costruzione si ritiene pari al 10% del costo di costruzione stesso.

Tabella Oneri di urbanizzazione

Dest	Oneri di urbanizzazione						
	Dettaglio voci	Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)	
Terziario	Oups	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup	213,00	€/mq		98321,00	20.942.373,00
		Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous	168,00	€/mq		98321,00	16.517.928,00
		Monetizzazione degli standards urbanistici					-
	Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione/trasformazione (Occ)	220.887.294,93	€/mq	10,00%	1,00	22.088.729,49
Totale Oneri di Urbanizzazione per Terziario - [€]						59.549.030,49	

Costi di gestione dell'operazione C_G (O_P+ S_G+ C_{AL}+S_C)

Tali costi comprendono gli oneri professionali, le spese generali e di amministrazione, i costi di allacciamento ai servizi e le spese di commercializzazione.

O_p - Oneri professionali

Tale voce comprende tutti i costi connessi allo studio urbanistico, alla progettazione architettonica, strutturale e impiantistica, oneri di sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc. Tutte queste voci di costo vengono generalmente determinate sulla base di norme e tabelle delle tariffe professionali degli ingegneri e architetti o altri ordini e collegi tecnici. Nel presente caso si ritiene consono applicare una percentuale del 8% del costo dell'intervento.

S_G - Spese generali e di amministrazione

Tali spese riguardano tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione dell'immobile e sono generalmente composti da spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore. Solitamente tali costi sono fissi con un andamento costante nel processo di costruzione.

C_{AL} - Costi di allacciamento ai servizi

Molto frequentemente, queste spese sono trascurabili rispetto agli altri costi e vengono quantificate unitamente ai costi da sostenere per la distribuzione delle reti tecnologiche all'interno del lotto per la fornitura e il servizio alle unità immobiliari.

Per definire l'incidenza delle voci sopraelencate connesse alle spese generali dell'operazione + allacciamenti ai servizi, si assume una spesa media pari al 3% del costo di costruzione + Ou.

S_c - Spese di commercializzazione

Tali spese riferite ai costi di promozione commerciale sono conteggiate in proporzione al valore immobiliare e sono identificabili mediamente nella misura del 2% dei ricavi stessi. Ordinariamente, considerando la possibilità di vendita sulla carta, tali costi si considerano distribuiti linearmente nel tempo, lungo tutta l'operazione immobiliare. Occorre precisare che nel caso di un'opera realizzata su commissione tali spese non saranno prese in considerazione.

Si ritiene di precisare che non vengono effettuate valutazioni riferite ad eventuali altri obblighi, infatti, si ritiene che gli standard di competenza alla SLP massima edificabile così come precedentemente individuata siano stati completamente individuati/versati/reperiti (nel caso specifico non dovuti), si considerano pertanto ottemperati qualsiasi tipo di eventuali obblighi e/o cessioni.

Riassunto dei costi complessivi:

Destinazione d'uso ipotizzata nell'operazione di sviluppo immobiliare	Costo di Costruzione (C)	Oneri di Urbanizzazione (O _u)	Onerari Professionali [% C]	Spese Generali (% C + O _u)	Spese di Comm. (% V _t)
Terziario/Commerciale	220.887.294,93	59.549.030,49	8,00%	3,00%	2,00%
Sistemazioni esterne	6.612.000,00		8,00%	3,00%	2,00%

Durata dell'operazione:

Si ipotizza la previsione di durata complessiva riguardante un'eventuale operazione in fasi distinte articolate secondo il seguente orizzonte temporale relativo al timing costi/ricavi:

Dest	Componenti		Orizzonte temporale							
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Terziario	Ricavi		% vendite su Vt	0%	0%	10%	20%	25%	25%	20%
	Ricavi €			-	-	50.831.957,00	101.663.914,00	127.079.892,50	127.079.892,50	101.663.914,00
	Costi	%C - Quota annua lavori di costruzione	%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%	25,00%	25,00%	25,00%
		C - Costo di Costruzione	€	-	-	22.088.729,49	33.133.094,24	55.221.823,73	55.221.823,73	55.221.823,73
		Pagamento OU	%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%	25,00%	25,00%	25,00%
		OU - Oneri di Urbanizzazione	€	-	-	5.954.903,05	8.932.354,57	14.887.257,62	14.887.257,62	14.887.257,62
		Op - Onorari professionali	€	-	-	1.767.098,36	2.650.647,54	4.417.745,90	4.417.745,90	4.417.745,90
		Sg + Cal - Spese generali e Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi	€	-	-	841.308,98	1.261.963,46	2.103.272,44	2.103.272,44	2.103.272,44
		Sc - Spese di commercializzazione	€	-	-	1.016.639,14	2.033.278,28	2.541.597,85	2.541.597,85	2.033.278,28
		TOTALE COSTI	€	-	-	31.668.679,02	48.011.338,10	79.171.697,55	79.171.697,55	78.663.377,98
0	Ricavi		% vendite su Vt	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Ricavi €			-	-	-	-	-	-	-
	Costi	%C - Quota annua lavori di costruzione	%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%
		C - Costo di Costruzione	€	-	-	-	661.200,00	1.322.400,00	1.983.600,00	2.644.800,00
		Pagamento OU	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		OU - Oneri di Urbanizzazione	€	-	-	-	-	-	-	-
		Op - Onorari professionali	€	-	-	-	52.896,00	105.792,00	158.688,00	211.584,00
		Sg + Cal - Spese generali e Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi	€	-	-	-	19.836,00	39.672,00	59.508,00	79.344,00
		Sc - Spese di commercializzazione	€	-	-	-	-	-	-	-
		TOTALE COSTI	€	-	-	-	733.932,00	1.467.864,00	2.201.796,00	2.935.728,00

Parametri finanziari Tasso di rendimento – “costo opportunità”

Nel metodo del Discounted Cash Flow riveste particolare importanza il tasso di rendimento che nel caso in esame è individuato dal WACC (Weighted Average Cost of Capital) identificato complessivamente con K.

Con le ipotesi sopra formulate, la determinazione del tasso di rendimento può desumersi analogamente alla costruzione del tasso di sconto o attualizzazione.

Il WACC (K), è inteso come il costo che l'investitore deve sostenere per raccogliere risorse finanziarie presso terzi. Si tratta di una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito, dato dalla formula:

$$WACC = K_e \frac{E}{E+D} + K_d(1 - t) \frac{D}{E+D} \text{ Dove:}$$

K_e = costo del capitale proprio

K_d = costo dell'indebitamento¹¹

E = capitale proprio (equity)

D = indebitamento (debit)

t = aliquota fiscale delle imposte sui redditi

In condizioni ordinarie si assumono le seguenti ipotesi che rappresentano le quote di finanziamento e indebitamento medie ordinarie negli investimenti immobiliari di medie-grandi dimensioni.

E	Capitale proprio (equity)	%	40,00%
D	Indebitamento (debit)	%	60,00%
K _D	Costo dell'indebitamento ¹¹	%	4,91%
t	Aliquota fiscale delle imposte sui redditi ¹²	%	24,00%

Per quanto riguarda il costo del capitale proprio K_e ricavato con la metodologia CAPM (Capital Asset Pricing Model, che individua il rendimento atteso di un investimento in funzione della quota di rischio non ulteriormente eliminabile) si procede al relativo calcolo con la seguente formula:

$$K_e = K_f + \beta * (K_m - K_f) + \gamma$$

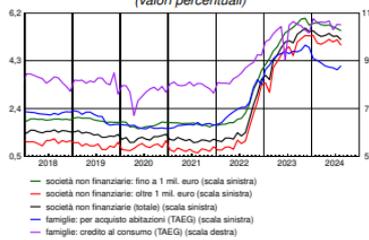
dove

K_f = Rendimento dei titoli a rischio nullo (risk free) – Orizzonte temporale 5 anni¹³

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via I. U. Turchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: uptmilano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

¹¹ K_d = costo dell'indebitamento Fonte Banca d'Italia

Tassi di interesse bancari sui prestiti in euro per settore: nuove operazioni (valori percentuali)



Riferito all'agosto 2024 ultimo dato 4,91%

Andamento generale

¹² • t - Aliquota media fiscale in Italia

Fonte:

<https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fpages.stern.nyu.edu%2F~adamodar%2Fpc%2Fdatasets%2Fcountrytaxrates.xls&wdOrigin=BROWSELINK>

Country	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023E
Italy	31,40%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%

¹³ K_f = Rendimento dei titoli a rischio nullo (risk free) – Orizzonte temporale 5 anni

https://infostat.bancaditalia.it/inquiry/home?spyglass/taxo:CUBESET=/PRINC_IND_00/PRINC_IND_01/PRINC_IND_09_02&ITEMSELEZ=MFN_BMK.M.020.922.0.EUR.205:true&OPEN=false&ep:LC=IT&COMM=BANKITALIA&ENV=LIVE&CTX=DIFF&IDX=1&/view:CUBEIDS=MFN_BMK.M.020.922.0.EUR.205

β = Coefficiente di rischio sistematica non diversificabile (levered) ¹⁴

K_m = Rendimento atteso dal mercato azionario ¹⁵

ottenendo i seguenti parametri:

K_f	Rendimento dei titoli a rischio nullo (risk free) - Orizzonte temporale 5 anni	%	2,93%
β	Coefficiente di rischio sistematica non diversificabile (levered)	-	0,80
K_m	Rendimento atteso dal mercato azionario	%	7,81%
MRP	Premio per il rischio (Market Risk Premium) = (K_m - K_f)	%	4,88%

In ultimo:

γ = rischio specifico – ottenuto come media (a peso uniforme) dei fattori di rischio per la specifica operazione immobiliare sulla base delle indicazioni del seguente schema:

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

DATE	VALORE
2024-set	2,93448
2024-ago	3,07964
2024-lug	3,34013
2024-giu	3,50471
2024-mag	3,41338
2024-apr	3,39499
2024-mar	3,23093
2024-feb	3,33821
2024-gen	3,22182

¹⁴ β = Coefficiente di rischio sistematica non diversificabile (levered)

Fonte: <http://>

<https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fpages.stern.nyu.edu%2F~adamodar%2Fpc%2Fdatasets%2FtotalbetaEurope.xls&wdOrigin=BROWSELINK>

Industry Name	Number of firms	Average Unlevered Beta	Average Levered Beta	Average correlation with the market	Total Unlevered Beta	Total Levered Beta
Real Estate (Development)	66	0,57	0,80	20,73%	2,75	3,84
Real Estate (General/Diversified)	48	0,43	0,94	21,40%	2,00	4,38
Real Estate (Operations & Services)	237	0,45	0,83	25,60%	1,76	3,24

¹⁵ K_m = Rendimento atteso dal mercato azionario

Fonte: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html - vedi Domodoran- Italy;

Country	Adj. Default Spread	Equity Risk Premium	Country Risk Premium	Corporate Tax Rate	Moody's rating	Sovereign CDS Spread
Italy	2.39%	7.81%	3.21%	24.00%	Baa3	1.34%

caratteristiche	LIVELLI DI RISCHIO			
	RISCHIO 0	RISCHIO 1	RISCHIO 2	RISCHIO 3
U/T UBICAZIONE E TIPOLOGIA	Residenze centrali Residenze semicentrali Uffici centrali Locali commerciali centrali	Residenze periferiche Uffici semicentrali Locali commerciali semicentrali Locali commerciali strutturati periferici Alberghi centrali Altre tipologie	Residenze extraurbane Uffici periferici Locali commerciali destrutturati periferici Alberghi semicentrali e periferici Altre tipologie semicentrali o periferiche	Tipologie non residenziali in ubicazioni extraurbane e carenti di collegamenti
D DIMENSIONI	Inferiore a 3.000 mq	Da 3.000 a 7.000 mq	Da 7.000 a 12.000 mq	Oltre 12.000 mq
L STATO LOCATIVO	pluralità di conduttori	Unico conduttore sicuro Pluralità di conduttori e 30% di sfritto	Unico conduttore incerto Unico conduttore sicuro e 30% di sfritto Pluralità di conduttori e 60% di sfritto	Unico conduttore incerto e 30% di sfritto Unico conduttore sicuro e 60% di sfritto Sfritto oltre il 60%
F FUNGIBILITÀ	Immobile pluriuso o utilizzabile da una ampia fascia di mercato	Immobile potenzialmente riconvertibile	Immobile difficilmente riconvertibile	Immobile non riconvertibile e utilizzabile da una fascia di mercato ristretta

Nel presente caso si utilizzano i seguenti punteggi:

Caratteristiche influenti per il rischio specifico (γ)		Peso	Punteggio
U/T	Ubicazione e tipologia	1,00	1
D	Dimensioni	1,00	3
L	Stato locativo	1,00	1,5
F	Fungibilità	1,00	1,5
γ	Coefficiente di rischio specifico	%	5,63%

Pervenendo pertanto ad un costo del capitale proprio (K_e) pari a 12,46%.

K_e	Costo del capitale proprio $K_e = K_f + \beta (K_m - K_f) + \gamma$	%	12,46%
-------	--	---	--------

A questo punto è possibile calcolare il tasso di attualizzazione finale richiamando la nota formula della media ponderata tra il costo del capitale proprio e il costo del debito:

$$WACC = K_e \frac{E}{E + D} + K_d(1 - t) \frac{D}{E + D}$$

Tasso di attualizzazione k

Metodo finanziario per il calcolo del tasso	WACC
---	------

WACC - Weighted Average Cost of Capital

Modalità di determinazione del K_E	CAPM
--------------------------------------	------

Voci		Valori	
K_f	Rendimento dei titoli a rischio nullo (risk free) - Orizzonte temporale 8 anni	%	2,93%
β	Coefficiente di rischiosità sistemica non diversificabile (levered)	-	0,80
K_m	Rendimento atteso dal mercato azionario	%	7,81%
MRP	Premio per il rischio (Market Risk Premium) = $(K_m - K_f)$	%	4,88%
Caratteristiche influenti per il rischio specifico (γ)		Peso	Punteggio
U/T	Ubicazione e tipologia	1,00	1
D	Dimensioni	1,00	3
L	Stato locativo	1,00	1,5
F	Fungibilità	1,00	1,5
γ	Coefficiente di rischio specifico	%	5,63%
K_E	Costo del capitale proprio $K_E = K_f + \beta (K_m - K_f) + \gamma$	%	12,46%
E	Capitale proprio (<i>equity</i>)	%	40,00%
D	Indebitamento (<i>debt</i>)	%	60,00%
K_D	Costo dell'indebitamento	%	4,91%
t	Aliquota fiscale delle imposte sui redditi	%	24,00%
$K = K_E \times \frac{E}{D + E} + K_D \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E}$		%	7,22%

Tale costo medio risulta in linea con i rendimenti per investimenti di sviluppo similari.

– **Determinazione del VAN**

Sulla base delle indicazioni di stima sopra riportate si è sviluppato il foglio di calcolo Excel relativo all'ipotesi di trasformazione sopra indicata riportandone di seguito le risultanze considerando come oneri accessori in detrazione dal valore complessivo, una percentuale, trattandosi di trasferimento ordinario (compravendita) di bene immobile, che in regime ordinario di tassazione comprendono le imposte di registro e quelle ipocatastali, oltre che gli oneri notarili, valutabili complessivamente al 11% del valore dell'area secondo il seguente schema:

O _{AA} - Oneri acquisto area	Oneri Fiscali	9,00%
	Oneri di mediazione Oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali, ecc... Oneri notarili e/o di passaggio di quote	2,00%
	Totale	11%

Sulla base delle indicazioni di stima sopra riportate si è sviluppato il foglio di calcolo Excel strutturato come in precedenza relazionato e secondo l'ipotesi progettuale già esplicitata. Il valore complessivo per il cespite in esame risulta pertanto pari a € 124.836.929,01.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – PEC: up_milano@pec.agenziaentrate.it

Operazione di sviluppo immobiliare		Orizzonte temporale (dal 31/10/24 al 31/12/2031)											
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 (n+1)				
Fasi	Componenti												
	Ricavi	€		50.831.957,00	101.663.914,00	127.079.892,50	101.663.914,00	101.663.914,00	101.663.914,00	101.663.914,00	101.663.914,00	101.663.914,00	101.663.914,00
	Vendite Terziario	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vendite	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totale ricavi vendite	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	C - Costo di Costruzione	€	-	22.088.729,49	33.794.294,24	56.544.223,73	57.205.423,73	57.866.623,73	57.866.623,73	57.866.623,73	57.866.623,73	57.866.623,73	57.866.623,73
	OU - Oneri di Urbanizzazione	€	-	5.954.903,05	8.932.354,57	14.887.257,62	14.887.257,62	14.887.257,62	14.887.257,62	14.887.257,62	14.887.257,62	14.887.257,62	14.887.257,62
	O _p - Oneri professionali	€	-	1.767.098,36	2.703.543,54	4.523.537,90	4.576.433,90	4.629.329,90	4.629.329,90	4.629.329,90	4.629.329,90	4.629.329,90	4.629.329,90
	S _G + C _{AL} - Spese generali e Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi	€	-	841.308,98	1.281.799,46	2.142.944,44	2.162.780,44	2.162.780,44	2.162.780,44	2.162.780,44	2.162.780,44	2.162.780,44	2.162.780,44
	S _C - Spese di commercializzazione	€	-	1.016.639,14	2.033.278,28	2.541.597,85	2.541.597,85	2.541.597,85	2.541.597,85	2.541.597,85	2.541.597,85	2.541.597,85	2.541.597,85
	Totale spese	€	-	31.668.679,02	48.745.270,10	80.639.561,55	81.373.493,55	81.373.493,55	81.373.493,55	81.373.493,55	81.373.493,55	81.373.493,55	81.373.493,55
	Flussi di cassa	€	-	19.163.277,98	52.918.643,90	46.440.330,95	45.706.398,95	45.706.398,95	45.706.398,95	45.706.398,95	45.706.398,95	45.706.398,95	45.706.398,95
	Fattore di attualizzazione con tasso di attualizzazione K = 7,22256%	1/(1+K) ⁿ	0,988444535	0,921862465	0,859765394	0,801851209	0,74783815	0,697463435	0,650481984	0,606665224	0,56481984	0,52381984	0,48381984
	Flussi di cassa attualizzati	€	-	16.475.923,24	42.432.878,61	34.729.851,20	31.878.542,02	31.878.542,02	31.878.542,02	31.878.542,02	31.878.542,02	31.878.542,02	31.878.542,02
Valore di mercato lordo	Sommatoria dei flussi di cassa attualizzati	€											138.568.991,20
	Valore di mercato al lordo di oneri e spese di acquisto	€											138.568.991,20
	O _A - Oneri di acquisto area [%]	11,00%											13.732.062,19
	S _A - Spese di commercializzazione a carico dell'acquirente [%]												-
	Valore di Mercato	€											124.836.929,01

Tale valore si riferisce a 98.321 mq di SL edificabile, riferiti a un'area di 280.916 mq di ST trasferita. Con pec n. 26A08170.03067CF8.8A237FEE.29028417 (ns. Prot. 208670 del 14/10/2024) il Comune ha confermato la SL di 98.321 mq, ma ha precisato che il trasferimento della ST riguarderà solo 262.200 mq, essendo i rimanenti 18.716 mq occupati da infrastrutture urbane. Si ritiene dunque di considerare la SL generata dai 18.716 mq come una pertinenza indiretta, procedendo dunque ad una riduzione del valore, configurabile nella misura minima del 10% dello stesso, per tenere conto della non fruibilità delle aree e della facilità di allocazione senza tempi di attesa, dei relativi diritti nell'area vicina. Dunque, si procede a decurtare dal valore ottenuto:

$18.716 \text{ mq} \times 444,39 \text{ €/mq} \times 0,10 = \text{€ } 831.724,77.$

Si ottiene pertanto un valore complessivo di:

$\text{€ } 124.836.929,01 - \text{€ } 831.724,77 = \text{€ } 124.005.204,23.$

Il valore precedentemente determinato risulta essere il valore dell'area di cui l'Ambito GFU costituito dal "fattore area" e dei "diritti volumetrici" originati dal relativo indice edificatorio unico pari a massimo 0,35 mq/mq per mq.SL complessivi 98.321,00 a funzioni private direttamente edificabile in loco, ma condizionata alla presenza/realizzazione di una rilevante funzione urbana per uso pubblico (area a pertinenza diretta di secondo livello condizionata). Dovendo fotografare lo stato di fatto attuale ai fini della vendita del suddetto Ambito, la grande funzione urbana di interesse pubblico risulta già presente e funzionante (stadio Meazza), ed ogni eventuale variante futura (riqualificazione o rifunzionalizzazione dello stesso e costruzione nuovo stadio) esula dalla presente relazione.

Tuttavia, risulta necessario considerare ai fini valutativi, la condizione di subalternità dell'Ambito GFU rispetto alla grande funzione urbana. L'Ambito GFU si qualifica come un'area a pertinenza diretta di secondo livello, ossia direttamente edificabile solo a condizione di realizzare la grande funzione urbana. Condizione rappresentata dalla sola tempistica di "attesa" iniziale pari ad anni 2, dall'attualità ad ottobre 2026 (tempistica necessaria alla ipotizzabile realizzazione della grande funzione urbana a cui l'edificazione delle funzioni private risultano strettamente vincolate).

Ciò premesso, si ritiene che il più probabile valore all'attualità di cessione dell'intero Ambito GFU comprensivo dello stadio Meazza, al fine di una alienazione mediante asta pubblica, sia rappresentato dal valore riportato nella tabella che segue e che riassume l'intero processo estimale:

Determinazione valore area Ambito GFU San Siro - (V_{GFU}) comprensivo stadio Meazza nello stato di fatto (V_M)	
Valore complessivo area Ambito GFU San Siro (V_{GFU}) Valore sviluppo immobiliare mq.98.321,00 SL secondo una tempistica che tenga già in considerazione il tempo di "attesa" ai fini della realizzazione della GFU pubblica, tale da considerare la condizione di area a pertinenza diretta di secondo livello. Al netto della riduzione per pertinenza indiretta di mq 18.716.	€ 124.005.204,23
Valore San Siro nello stato di fatto escluso area pertinenziale già compresa nella GFU (V_M)	€ 72.983.260,97
Valore complessivo Ambito GFU e stadio Meazza nello stato di fatto	€ 196.988.465,20

Tutto ciò premesso il valore finale dell'intero comparto GFU San Siro in valutazione ai fini di alienazione mediante procedura di asta pubblica, sarà il seguente:

$$V (V_{GFU} + V_M) = \text{€ } 196.988.465,20$$

3.6 Precedenti valutazioni

Nel 2019 il Comune di Milano - Settore Patrimonio Immobiliare, chiedeva a questa Agenzia la determinazione del valore patrimoniale dello Stadio Meazza sulla base delle seguenti indicazioni:

- la perimetrazione dello stadio è da effettuarsi con riferimento ai soli beni identificati catastalmente al foglio 296 particella 35 e foglio 295 particella 62 (all. sub – A) ovvero al perimetro della nuova recinzione di sicurezza;
- per quanto concerne le aree di sedime e di pertinenza dello stadio è possibile fare riferimento ai valori di monetizzazione delle aree a standard stimati dall'Amministrazione Comunale.

A conclusione delle operazioni peritali, la scrivente Agenzia (nota prot. 28911 del 11/11/2019), sulla base delle sopra individuate precisazioni fornite dal Comune e tenuto conto dello stato di manutenzione del cespite, ha individuato un valore patrimoniale pari ad € 103.063.000,00 ed a € 96.342.000,00 il valore del diritto di superficie per 90 anni, con la precisazione che “non rientrerà nella presente determinazione alcun valore connesso a qualsiasi indice edificatorio originato od originabile dall'area pertinenziale dello stadio così come sopra identificata”. Tale valutazione era stata effettuata mediante l'applicazione del procedimento del “costo di riproduzione deprezzato”, (espressione del criterio del valore di surrogazione) e non considerava alcun indice edificatorio né originato dall'area pertinenziale del Meazza né tantomeno riferibile alla restante superficie dell'Ambito GFU San Siro.

Nel 2021 la Direzione Urbanistica – Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree del Comune di Milano chiedeva alla scrivente Agenzia con nota n. 0332802.U del 17/06/2021 (ns prot.n.31548 del 18/06/2021), la determinazione all'attualità:

- del corrispettivo del diritto di superficie novantennale dell'intero Ambito GFU San Siro;
- del valore della relativa rata annua novantennale, nel caso di dilazione del pagamento, da corrispondere al Comune di Milano da parte dei Club ai fini dell'attuazione dello sviluppo immobiliare previsto sulla base dei seguenti assunti:

1. *il Comune concede ai privati per 90 anni un'area avente ST di mq.280.000, circa;*
2. *su tale comparto risulta realizzabile, secondo la proposta delle Società calcistiche, una SL complessiva pari a mq. 145.000 per funzioni private (uffici, negozi, alberghi, etc.) oltre a funzioni pubbliche (stadio, museo, centro congressi, etc.) che non impegnano volumetria;*
3. *il Comune chiede di mantenere parte dell'attuale Stadio Meazza e di prevedere la sua rifunzionalizzazione, tenuto conto che i costi di rimozione della copertura, di eliminazione del terzo anello, delle tre torri e parte del secondo anello, quantificati dai club in circa 51,26 ML/euro (desumibili dal Piano economico-finanziario prodotto dai Club pag. 21, tabella 6), sono da computare come connessi alla rifunzionalizzazione all'interno del processo di sviluppo.*

A conclusione delle operazioni peritali, la scrivente Agenzia (nota prot. 39713 del 03/08/2021), sulla base dei sopra individuati assunti forniti dal Comune e del PEF fornito, ha individuato i seguenti valori:

- €. 128.086.921,83 il valore del corrispettivo del diritto di superficie novantennale dell'intero Ambito GFU San Siro;
- €. 2.789.271,38 il valore della rata annua novantennale, da indicizzarsi annualmente per tenere conto della componente inflattiva, da corrispondere ai fini della dilazione del

pagamento al Comune di Milano da parte dei promotori (i Club) per l'attuazione dell'Ambito GFU San Siro.

Tralasciando l'analisi riguardante la valutazione dello stadio Meazza già analizzata a pg. 78, per quanto riguarda l'Ambito GFU è molto importante considerare la notevole diversità dello scopo e dell'oggetto delle due valutazioni.

- **Scopo della stima:**

- La precedente valutazione dell'Ambito GFU redatta dallo scrivente Ufficio nel 2021, era riferita alla determinazione:
 - del **corrispettivo del diritto di superficie novantennale** dell'intero Ambito GFU San Siro;
 - del valore della relativa rata annua novantennale, nel caso di dilazione del pagamento, da corrispondere al Comune di Milano da parte dei Club ai fini dell'attuazione dello sviluppo immobiliare previsto sulla base degli assunti stabiliti in riferimento (vedi pg precedente).
- La presente valutazione viene richiesta ai fini dell'**alienazione** dell'Ambito GFU e dello stadio Meazza nello stato di fatto secondo procedura di pubblica asta.

- **Oggetto**

- Nella precedente valutazione venivano considerate realizzabili sull'Ambito, una SL complessiva pari a mq. 145.000 per funzioni private (uffici, negozi, alberghi, etc.) oltre a funzioni pubbliche (stadio, museo, centro congressi, etc.) che non impegnano volumetria. Veniva prevista la rifunzionalizzazione dello Stadio Meazza, pertanto nei conteggi dello sviluppo immobiliare rientravano i connessi costi di rimozione della copertura, eliminazione del terzo anello, delle tre torri e parte del secondo anello, quantificati in circa 51,26 ML/euro, oltre ai costi di bonifica. In ultimo si computava il valore residuo nel nuovo stadio attualizzato.
- Nella presente valutazione viene fotografato lo stato attuale dell'Ambito con lo stadio Meazza nello stato di fatto e considerando realizzabili mq 98.321 per funzioni private corrispondenti al solo indice unico di 0,35 mq/mq.

Inoltre nella valutazione del 2021, le SL realizzabili pari a mq 145.000,00 erano state suddivise nelle destinazioni funzionali di cui al mix funzionale individuato dal PEF 2020, a cui erano stati attribuiti al fine dello sviluppo immobiliare, valori unitari diversificati e cautelativi a seguito delle conseguenze sul mercato immobiliare dovute alla pandemia Covid. Nella presente valutazione, tenuto conto quanto previsto dalla normativa del PdR del Comune di Milano e del principio dell'indifferenza funzionale, oltre che ai disposti della Legge Stadi n. 147/2013 e successivo DL 38/2021, ed a quanto evidenziato e relazionato al paragrafo 3.3.5, alle funzioni private attuabili all'interno della GFU pari a mq. 98.321 (terziario, commerciale e ricettivo), si è ritenuto di attribuire un unico valore unitario in considerazione della previsione di un livellamento delle quotazioni attese per tutta la nuova SL sviluppata (indifferenza funzionale) parallelamente ad un sostenuto incremento rispetto ai valori di zona, come verificato nei maggiori interventi di sviluppo urbanistico-edilizio simili a quello in esame.

Si fa presente inoltre che, visto il tempo trascorso, sono intervenute modificazioni dei valori unitari di mercato, assunti in maniera cautelativa nella precedente relazione di stima del 2021 in conseguenza alla pandemia COVID che aveva completamente azzerato le compravendite

di uiu a destinazione terziario di tipo strutturato (cat D/8), mentre all'attualità a seguito di attento studio degli andamenti del mercato immobiliare, si considera appieno l'incremento del 50% rilevato negli interventi urbanistici similari limitrofi (es. City Life e zona OMI C17) in relazione alle aree circostanti di riferimento.

Ovviamente si sono inoltre aggiornati tutti i parametri rientranti nel processo valutativo e variati nel periodo di riferimento quali costi, oneri OOUU, tassi ecc.

In ultimo, corre l'obbligo di segnalare che l'Amministrazione Comunale in queste settimane ha avviato il processo di approvazione dei nuovi criteri per l'applicazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei casi previsti dalla normativa vigente. L'iter di formazione dei provvedimenti approvativi è ancora in corso, tuttavia con pec n. 26A08170.03067CF8.8A237FEE.29028417 (ns. Prot. 208670 del 14/10/2024) il Comune di Milano ha anticipato ufficialmente la relazione tecnica redatta dagli uffici tecnici comunali (all. sub. A) contenente i criteri e le modalità di calcolo ipotizzate (tra l'altro anche mediante l'introduzione delle perimetrazioni prodotte dai servizi OMI di Agenzia delle Entrate).

Si rileva infatti che, al netto della diversa metodologia adottata rispetto alla precedente valutazione già giustificata e motivata, sia opportuno effettuare anche in questo caso un iniziale allineamento e confronto relativamente ai valori determinati nella presente perizia in relazione ai valori aggiornati degli standard.

Nella precedente perizia, dovendo considerare la realizzazione del nuovo stadio a seguito della rifunionalizzazione dello stadio Meazza, al valore dello sviluppo immobiliare originato dalla realizzazione di mq SL 145.000 a funzioni private, è stata scorporata la relativa incidenza area e sommato al suo posto, il valore dello standard di zona, relativo alla GFU ancora da realizzarsi, pari a €/mq 344,00.

Sulla base delle indicazioni relative alla nuova determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard trasmesse dal Comune di Milano, per la zona in esame si rileva un valore unitario minimo relativo all'indice unico pari a 0,35 mq/mq pari a €/mq 615,22, ed un valore unitario massimo relativo ad un indice dato dalla somma (i_{TU}+ i_{T ERS}) pari a €/mq 762,87.

Il valore unitario dell'intero Ambito GFU frutto della presente stima relativo al solo indice unico di 0,35 mq/mq ed al netto del valore dello stadio Meazza, risulterebbe essere pari a €/mq 441,43 di ST mq 280.916 di carico urbanistico, e pari a €/mq 472,94 di ST mq 262.200 oggetto di vendita.

Tale valore risulta coerente con la precedente stima 2021 e con la nuova determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard; infatti, i valori di monetizzazione utilizzati nella precedente stima 2021 erano quelli riferiti alla Determinazione Dirigenziale n.101 del 20/11/2008 aggiornati periodicamente mediante indice ISTAT. Tali valori risalivano ad una precedente determinazione di cui alla delibera CC n. 9 del 10/02/77. Tale deliberazione si riferiva ad un criterio basato su un IT medio (sulla base delle diverse zone funzionali e dei relativi indici diversificati) pari a 1,5 mc/mq, in base al quale veniva calcolato il valore dell'area ragguagliato secondo il "fattore di mediazione pari a 0,5" di cui all'art.5bis., comma 2, della L359/92, che consentiva di predisporre il valore di monetizzazione delle aree a standard, sulla base dei criteri espropriativi validi all'epoca (pari circa a metà del valore venale dell'area).

Tale deliberazione, è stata in seguito sostituita con la successiva Determinazione Dirigenziale n.101 del 20/11/2008 che aggiornava al giugno 2008 i valori di monetizzazione di cui alla Delibera CC n.9/97 (e successiva GC n.816/03) con una rivalutazione ISTAT del 5%, ed un successivo adeguamento ai nuovi criteri espropriativi per le aree edificabili introdotto dall'art.2, comma 89, secondo periodo, della Legge n.244 (finanziaria 2008) del 24/12/07 mediante il raddoppio dei relativi valori (abrogazione art.5bis). Tenuto altresì conto che le aree per le quali era prevista l'acquisizione con i proventi della monetizzazione avevano in larga prevalenza, una destinazione urbanistica agricola o comunque non edificabile, i suddetti valori unitari sono stati poi assunti in conclusione con una riduzione del 25%.

Pertanto, fino all'attuale nuova relazione tecnica redatta dagli uffici tecnici comunali (all. sub. A) con i nuovi criteri e le modalità di calcolo ipotizzate, i valori di monetizzazione erano quelli determinati nel 1997 aggiornati temporalmente mediante indice ISTAT.

La nuova determinazione introduce delle discontinuità con le precedenti:

- Il valore è determinato esclusivamente sulla base della destinazione funzionale maggiormente redditizia, quella residenziale, e non su un mix funzionale.
- La tempistica dei valori assunti a riferimento è quella attuale, mentre le precedenti erano un mero aggiornamento mediante indici ISTAT, di valori risalenti al 1997.
- Il riferimento zonale risulta essere ad ambiti territoriali omogenei di isovalore, suddivisione già assunta peraltro a base di riferimento nella determinazione del valore dei diritti edificatori da parte del Comune di Milano, anziché singole zone scollegate predefinite.

Tutto ciò premesso, il valore unitario determinato per la GFU al netto dello stadio Meazza, considerabile come un'area per grandi funzioni urbane di uso pubblico, dotata di indice edificatorio unico pari a massimo 0,35 mq/mq direttamente edificabile in loco, ma condizionata alla presenza/realizzazione di una rilevante funzione urbana per uso pubblico (area a pertinenza diretta di secondo livello condizionata) pari a €/mq 441,43 di ST di carico urbanistico (mq 280.916), e pari a €/mq 472,94 di ST oggetto di vendita (mq 262.200), appare in linea con i valori dello standard di riferimento di zona sia per quanto riguarda la precedente valutazione 2021, sia in riferimento alla determinazione in corso di realizzazione da parte del Comune di Milano.

Si richiama infatti quanto disposto nella precedente Determinazione Dirigenziale n.101 del 20/11/2008 del Comune di Milano, che ha novellato l'art. 37 del DPR n.327/01 (T.U. Espropri), che prevede la possibilità di un abbattimento del 25% quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale. Tenuto altresì conto che le aree per le quali in genere è prevista l'acquisizione con i proventi della monetizzazione risultano avere in larga prevalenza, destinazione urbanistica agricola o comunque non edificabile, il valore di riferimento per la zona D28, dove risulta ubicato il bene in valutazione relativo all'indice unico pari a 0,35 mq/mq, di cui alla nuova Determinazione in corso di approvazione del Comune di Milano, risulta pari a €/mq 615,22, che, ridotto del 25%, configura un valore unitario pari a €/mq 461,42, di poco superiore al valore minimo stimato pari a €/mq 441,43 (-28%) relativo all'indice unico di 0,35 mq/mq.

Infatti, le destinazioni realizzabili risultano essere esclusivamente di tipo non residenziale (commerciale e terziario), con una superficie di riferimento di mq ST 280.916 (carico urbanistico) caratterizzata da una notevolissima economia di scala di tipo certamente non

ordinario e condizionato dall'attualizzazione del tempo di attesa di realizzazione della grande funzione urbana.

In conclusione, considerato il diverso “scopo” ed “oggetto” della stima, oltre che l'analisi sopra espressa, il valore determinato all'attualità per l'Ambito GFU San Siro così come identificato al punto 1.2.3. e 1.2.4. della presente relazione, comprensivo dello stadio Meazza nello stato di fatto, ai fini della relativa alienazione da parte del Comune di Milano, appare corretto ed in linea con le precedenti determinazioni.

CONCLUSIONI

Il Comune di Milano (Direzione Demanio e Patrimonio – Area Patrimonio Immobiliare) ha manifestato alla scrivente Agenzia con nota n. 0433462.U del 10/08/2024 (ns prot.n.170627 del 12/08/2024), e successiva nota PG 457208 del 5/9/2024 (ns. prot.n. 179500 del 05/09/2024), la necessità di disporre dei servizi di valutazione immobiliare finalizzati alla stima all'attualità del **valore venale dell'intero comparto c.d. "GFU San Siro" comprensivo dello stadio Meazza nello stato di fatto, ai fini di una eventuale alienazione.**

In adesione a tale richiesta è stato sottoscritto tra il Comune e l'Agenzia un Accordo di Collaborazione, identificato con prot. n. 186507/2024.

La valutazione immobiliare in parola riguarda un ampio settore urbano – Ambito GFU San Siro – che prevede la realizzazione di funzioni urbane private per complessivi mq SL 98.321 (terziario, commerciale e ricettivo) da realizzarsi internamente al perimetro della GFU, oltre allo stadio Meazza nello stato di fatto.

Trattandosi di aree quasi interamente di proprietà del Comune di Milano, ai fini dell'attuazione del suddetto Ambito, le stesse saranno oggetto di vendita mediante procedimento di pubblica asta ai futuri promotori dell'intervento, che potranno edificare le sopra indicate funzioni urbane nei limiti dell'indice unico pari a 0,35 mq/mq necessarie a garantire la sostenibilità finanziaria della stessa GFU, ai fini della localizzazione e realizzazione di rilevanti funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, aventi carattere strategico.

Ai fini dell'attuazione dello sviluppo immobiliare previsto, sulla base di quanto precisato dal Comune di Milano con nota n.0433462.U del 10/08/2024 (ns prot.n.170627 del 12/08/2024) e successiva pec n.26A08170.03067CF8.8A237FEE.29028417 (ns. Prot. 208670 del 14/10/2024), si assumono a riferimento i seguenti assunti:

- ST GFU: 280.916 mq (vedi limiti)
- IT: 0,35 mq/mq
- SL complessiva generata a funzioni private commerciali e terziarie: 98.321 mq

Tenuto conto della natura del bene a tipologia non ordinaria, oltre che dalla complessità del quesito richiesto, è stata utilizzata una metodologia mista sia di tipo indiretto a **valore di trasformazione**, mediante un approccio finanziario di Analisi dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted Cash Flow Analysis*) per la determinazione del valore dell'area relativa all'Ambito GFU San Siro (di carico urbanistico pari a mq ST 280.916 e oggetto di vendita pari a mq 262.200), sia di tipo tecnico a **valore di costo** (Costo di Costruzione deprezzato) per lo stadio Meazza.

Limiti della presente valutazione:

- l'intero comparto in esame è stato valutato non gravato da vincoli legali (eccezion fatta per i vincoli funzionali di tipo urbanistico e le titolarità dei terreni catastalmente identificati al foglio 294 mappale 88 foglio 295 mappale 37, intestati al Comune di Milano come proprietario dell'area ed al Consorzio Palasport come proprietario superficciario), ipotecari e libero da affittanze;
- la scrivente Agenzia non è in possesso e non ha compiuto verifiche documentali in merito alle certificazioni urbanistiche, autorizzative e impiantistiche prodotte presso gli Enti competenti considerando le stesse, ai fini valutativi, come regolari.

- con pec n. 26A08170.03067CF8.8A237FEE.29028417 (ns. Prot. 208670 del 14/10/2024) il Comune di Milano ha inoltre esplicitato che:
 - *Viene esclusa dalla GFU la realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale. Le funzioni realizzabili, che resteranno nell'ambito delle tipologie terziarie, ricettive e commerciali, utilizzeranno l'indice di edificabilità base (0,35 mq/mq) e dovranno essere funzionalmente e temporalmente connesse alla realizzazione della funzione di interesse pubblico o generale caratterizzante la GFU: lo stadio. Si specifica che ai sensi dell'art. 16 c. 2 delle NdA del Piano delle Regole del vigente PGT, per l'ambito in esame, è possibile autorizzare la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita tra le funzioni urbane accessorie o comunque compatibili, necessarie a garantire la sostenibilità finanziaria della GFU, senza necessità di variante urbanistica.*
 - *Non si tiene conto di eventuali costi di bonifica ipotizzabili per l'attuazione della trasformazione, date le condizioni attuali di processo e di conoscenza, non inserendoli nella redazione della perizia. Gli stessi, unitamente a quelli relativi alla rimozione dei manufatti potranno essere considerati nell'ambito delle possibilità offerte dalla richiamata Legge 28 febbraio 2021, n. 38 quando la loro definizione puntuale potrà essere più matura e dettagliatamente coerente con gli obiettivi e le caratteristiche dello scenario di trasformazione.*
Per quanto concerne infine il perimetro della GFU e lo stato di fatto dei luoghi occorre effettuare alcune precisazioni. Sul fronte sud del perimetro lungo la via Harar/Dessiè sono state recentemente realizzate due opere di interesse pubblico di carattere infrastrutturale, infatti lungo il fronte sud-ovest, è stata completata la sistemazione superficiale conseguente l'apertura della nuova fermata della metropolitana (M5 – Stadio, fg. 294 mapp. 337 che corrisponde all'ingombro in soprassuolo della stazione), con la realizzazione di percorsi dedicati alla gestione dei flussi, fermate del bus, ascensori per il contrasto alle barriere architettoniche e manufatti tecnologici (torrini di areazione e grigliati, fg. 294 mapp. 338-339-340); inoltre è stata rivista, sul fronte sud-est della GFU, la morfologia dell'anello torna-indietro del tram ed è stata realizzata una nuova pensilina per la sosta e un sistema di barriere per i flussi dei pedoni. Entrambi i sedimi sui cui sono state realizzate le opere, ricompresi nel perimetro della GFU del PGT per completezza di ordine urbanistico, rimarranno nella piena proprietà di Comune di Milano, generando tuttavia diritti edificatori, dati dalla disciplina specifica, che verranno inclusi nel perimetro di alienazione;
- doitando fotografare lo stato di fatto attuale ai fini della vendita del suddetto Ambito, la grande funzione urbana di interesse pubblico risulta già presente e funzionante (stadio Meazza), ed ogni eventuale variante futura (costi relativi a riqualificazione o rifunionalizzazione dello stesso e costruzione nuovo stadio) esula dalla presente relazione;
- la presente valutazione prescinde da ogni valutazione di tipo reddituale legata sia al canone concessorio sia alla esistenza di eventuali redditi derivanti da diritti d'immagine e marchio dell'attuale stadio "Giuseppe Meazza" considerato ai fini estimali in normale stato manutentivo e libero da affittanze;
- i presupposti valutativi, assunti ai fini estimali, sono quelli indicati dal Comune di Milano come sopra riportati.

Alla luce delle premesse e dei limiti sopra indicati, della valutazione e conteggi eseguiti, la scrivente Agenzia individua in: **€.197.000.000,00 in c.t.** il valore di cessione, all'attualità, dell'intero Ambito GFU San Siro comprensivo dello stadio Meazza nello stato di fatto, nell'ambito della tolleranza estimale del +/- 10%.

Si fa diniego di ogni altro uso della presente perizia di stima, che esuli dai contesti sopra esposti.

LA CAPO AREA SERVIZI ESTIMATIVI E OMI
Giuseppina Vigna
(Firmato digitalmente)

LA DIRETTRICE
Giuseppa Tusa
(Firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente