



Agrate Brianza, 10 aprile 2017

Pos. N. 21049

Spettabile

**FRANCO TOSI MECCANICA S.p.A.**

**IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

Piazza Monumento, 12

20025 LEGNANO (MI)

Alla cortese attenzione del Dott. Andrea Lolli Commissario Straordinario

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. ha effettuato una valutazione del complesso immobiliare denominato "COMPARTO NORD" indicatoci di proprietà

**FRANCO TOSI MECCANICA S.p.A.**  
**IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

ubicato in

**LEGNANO (MI) – Piazza Monumento, 12**

e distinto nelle seguenti tre parti:

1. **omissis**
2. AREA NORD A2 – IMMOBILE "EX SBAVATORI" NON LOCATO.
3. **omissis**

Con la presente Vi trasmettiamo n. 1 copia del rapporto relativo alla determinazione del Valore di Mercato e del valore di pronto Realizzo al 15 Marzo 2017 della proprietà citata.

**REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.**

Simone Spreafico  
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.



**FRANCO TOSI MECCANICA S.p.A.  
IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

**LEGNANO (MI)  
Piazza Monumento, 12**



**COMPLESSO IMMOBILIARE**

**VALORE DI MERCATO  
VALORE DI PRONTO REALIZZO**

**15 MARZO 2017**



Agrate Brianza, 10 aprile 2017  
Pos. N. 21049

Spettabile  
**FRANCO TOSI MECCANICA S.p.A.**  
**IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**  
Piazza Monumento, 12  
20025 LEGNANO (MI)

Alla cortese attenzione del Dott. Andrea Lolli Commissario Straordinario

**Oggetto: Servizi di consulenza finalizzati alla determinazione del Valore di Mercato e del Valore di Pronto Realizzo, al 15 Marzo 2017, del complesso immobiliare denominato "COMPARTO NORD" ubicato in LEGNANO (MI), Piazza Monumento 12, finalizzata ad una verifica patrimoniale per un'eventuale cessione.**

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato una valutazione del complesso immobiliare denominato "COMPARTO NORD" indicatoci di proprietà

**FRANCO TOSI MECCANICA S.p.A.**  
**IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

ubicato in

**LEGNANO (MI) – Piazza Monumento, 12**

e distinto nelle seguenti tre parti:

4. **omissis**
5. AREA NORD A2 – IMMOBILE "EX SBAVATORI" NON LOCATO.
6. **omissis**



al fine di determinarne il **Valore di Mercato** ed il **Valore di Pronto Realizzo** alla data del 15 Marzo 2017.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- cessione di ogni singola parte, sopraindicata, considerata in blocco (non frazionata) e nella situazione locativa in essere alla data della stima.

### Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

**"Complesso Immobiliare"** (di seguito la **"Proprietà"**) indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**"Immobile"** (di seguito la **"Proprietà"**) indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**"Valutazione"** indica la determinazione del "(...) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione" (RICS Red Book, ed. italiana, Marzo 2009).

**"Valore di Mercato"** indica "(...) l'ammontare stimato cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).

"Valore di Pronto Realizzo" indica "(...) l'ammontare che può ragionevolmente essere ricevuto dalla vendita di una Proprietà in un arco di tempo più breve rispetto al periodo di commerciabilità cui la definizione di Valore di Mercato fa riferimento.

### Criteri valutativi

Nell'effettuare l'attività di analisi REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri valutativi di seguito illustrati:

- **Metodo Comparativo (o del Mercato)**: si basa sul confronto fra la Proprietà ed altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
  
- **Metodo Reddituale**: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
  1. **Capitalizzazione Diretta**: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  
  2. **Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow)**, basato:
    - a) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
    - b) sulla determinazione del Valore di Mercato della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
    - c) sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

REAG, inoltre:

- ha effettuato un sopralluogo in data 13 e 23 Marzo 2017 sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite da FRANCO TOSI MECCANICA S.p.A. in A.S. (di seguito Cliente), tutti i dati necessari allo sviluppo della valutazione;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha determinato il Valore di Mercato della Proprietà nel presupposto del suo massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla Proprietà stesse il massimo valore;
- non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulle Proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale;
- non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente.

### Contenuto del Rapporto

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- una lettera di introduzione generale alla relazione, che identifica la Proprietà, descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- un Rapporto descrittivo della Proprietà;
- una documentazione fotografica della Proprietà;
- assunzioni e limiti della Valutazione;
- condizioni generali di servizio.

### Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti la Valutazione sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- sopralluogo sulla Proprietà;
- raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alla Proprietà;
- svolgimento di opportune indagini di mercato;
- elaborazioni tecnico-finanziarie;

nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.



Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, al 15 Marzo 2017, il Valore di Mercato e il Valore di Pronto Realizzo della proprietà in oggetto, siano da esprimersi come segue:

1. **omissis**

2. AREA NORD A2 – IMMOBILE "EX SBAVATORI" NON LOCATO

|                              |      |            |
|------------------------------|------|------------|
| • Valore di Mercato:         | Euro | 575.000,00 |
| • Valore di Pronto Realizzo: | Euro | 287.500,00 |

3. **omissis**

Agrate Brianza, 10 aprile 2017

Rif. n° 21049

REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.

Performed by:  
Roberto Galbiati  
Associate Director

Coordination and supervision by:  
Osvaldo Rigamonti  
Senior Director

Simone Spreafico  
Managing Director, Advisory & Valuation Dept

**N.B.**

Per una corretta comprensione dei risultati delle analisi si demanda alla lettura integrale del testo, che si compone di:

- Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni Generali (del servizio);
- Report descrittivo e relativi allegati.





**TEAM di LAVORO:**

All'esecuzione della valutazione e alla stesura del Rapporto, con la direzione di:  
Simone Spreafico – Managing Director, Advisory & Valuation Dept.  
Osvaldo Rigamonti – Senior Director - REAG

Hanno collaborato:

Roberto Galbiati – Associate Director, Valuation&Investment

Il sopralluogo è stato effettuato da Roberto Galbiati in data 13 e 23 Marzo 2017.

**Allegati:**

- Report Descrittivo;
- Assunzioni e limiti della valutazione;
- Condizioni generali di servizio.



## INDICE

|   | PAGINA |
|---|--------|
| 1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA.....      | 9      |
| 2.0 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....   | 12     |
| 3.0 CONSISTENZA EDILIZIA.....                     | 42     |
| 4.0 SITUAZIONE LOCATIVA.....                      | 45     |
| 5.0 SITUAZIONE URBANISTICA .....                  | 47     |
| 6.0 MERCATO IMMOBILIARE .....                     | 60     |
| 7.0 CRITERI DI VALUTAZIONE.....                   | 63     |
| 8.0 CONSIDERAZIONI VALUTATIVE - VALUTAZIONE ..... | 66     |
| 9.0 CONCLUSIONI .....                             | 86     |

### ALLEGATI:

- Stralcio carta stradale: Inquadramento Regionale.
- Stralcio carta stradale: Inquadramento locale.
- Planimetrie generali delle proprietà
- Fotografie delle proprietà.
- Stralcio P.G.T. – N.T.A del Piano delle Regole.
- Stralcio P.G.T. – Documento di piano (Ambiti).
- Griglie comparativi.

## **1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il complesso immobiliare, oggetto della valutazione, è sito in Legnano (MI), Piazza Monumento, 12.

Legnano (Prov. di Milano, circa 60.000 abitanti), ubicata lungo il corso della valle del fiume Olona, fa parte della città metropolitana di Milano e forma, con le città di Busto Arsizio e Gallarate, che si trovano in Provincia di Varese, la conurbazione dell'Olona.

Legnano e l'area circostante sono inseriti in un contesto produttivo molto avanzato, che li colloca tra le zone più sviluppate ed industrializzate d'Italia. L'industrializzazione di Legnano è avvenuta tra il 1820 e il 1880. Nella seconda metà del secolo si ebbe la seconda fase della rivoluzione industriale, che portò alla nascita delle fabbriche tessili e di quelle meccaniche. Tra il 1885 ed il 1915 ci fu la definitiva trasformazione industriale della comunità agricola legnanese.

Il compendio immobiliare in oggetto (denominato Comparto Nord) fa parte di un complesso edilizio di maggiore superficie ubicato nel centro cittadino e, precisamente, nell'isolato delimitato da Piazza Monumento, Via Gaeta, Via Alberto da Giussano e Via S. Bernardino. La zona è caratterizzata dalla presenza di insediamenti sia industriali (Franco Tosi) che residenziali.

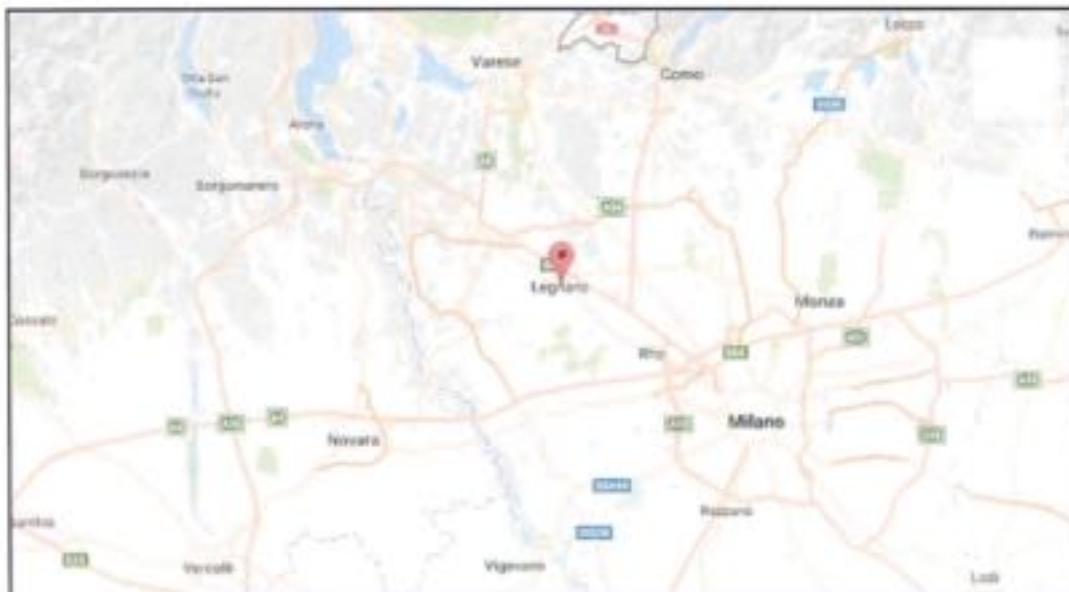
I punti di riferimento principali di Legnano sono Corso Sempione e la ferrovia "Milano-Gallarate-Varese", che dividono l'abitato in tre zone: la parte centrale, l'Oltresempione (la zona ad est di corso Sempione) e l'Oltrestazione (la zona ad ovest della ferrovia). Gli altri due assi viari importanti di Legnano sono viale Cadorna/Toselli (che collega l'uscita dell'autostrada con la strada provinciale SP12 "Legnano-Inveruno") e viale Sabotino, che invece collega la SP1 con la strada statale SS527 Bustese.

Legnano è servita dall'Autostrada A8 "Milano-Varese", con propria uscita; dalla SS 33 del Sempione che garantisce il collegamento con Milano (a circa 35 km) e dalla SS 341 Gallaratese che garantisce il collegamento con Varese (a circa 30 km) e Novara (a circa 35 km).

L'aeroporto di Milano-Malpensa dista circa 25 km da Legnano.

**Allegati:**

- Stralcio carta stradale: Inquadramento Regionale.
- Stralcio carta stradale: Inquadramento locale.



## **2.0 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Trattasi del COMPARTO NORD dell'insediamento industriale della Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S. sito in Legnano (MI).

Di tale COMPARTO, oggetto della presente valutazione sono le seguenti tre parti:

1.0 **omissis**

2.0 AREA NORD A2 – IMMOBILE "EX SBAVATORI" NON LOCATO

3.0 **omissis**

Descriviamo di seguito le singole aree stimande.

1.0

**OMISSIS**

OMISSIS

## **2.1 AREA NORD A2 – IMMOBILE “EX SBAVATORI” NON LOCATO**

E' la porzione del COMPARTO NORD, sfitta (non locata), evidenziata sia con il numero 2 che con strisce di colore giallo oblique sulla planimetria allegata.

L'area, su cui insiste l'edificio "ex sbavatori", è condominiale in quanto in comune con il fabbricato "ex fonderia ghisa" e gli edifici "ex manutenzione". Tale area, parzialmente recintata, ha forma irregolare e giacitura degradante da ovest ad est. Confina a nord e ad est con l'AREA "A1"; a sud con via S. Bernardino; ad ovest con le FF.SS. L'accesso all'area in oggetto avviene per auto e pedoni da Piazza Monumento 12 e per camion e/o TIR da una strada posta in prossimità del Cimitero di Legnano, ubicata a sud del COMPARTO NORD.

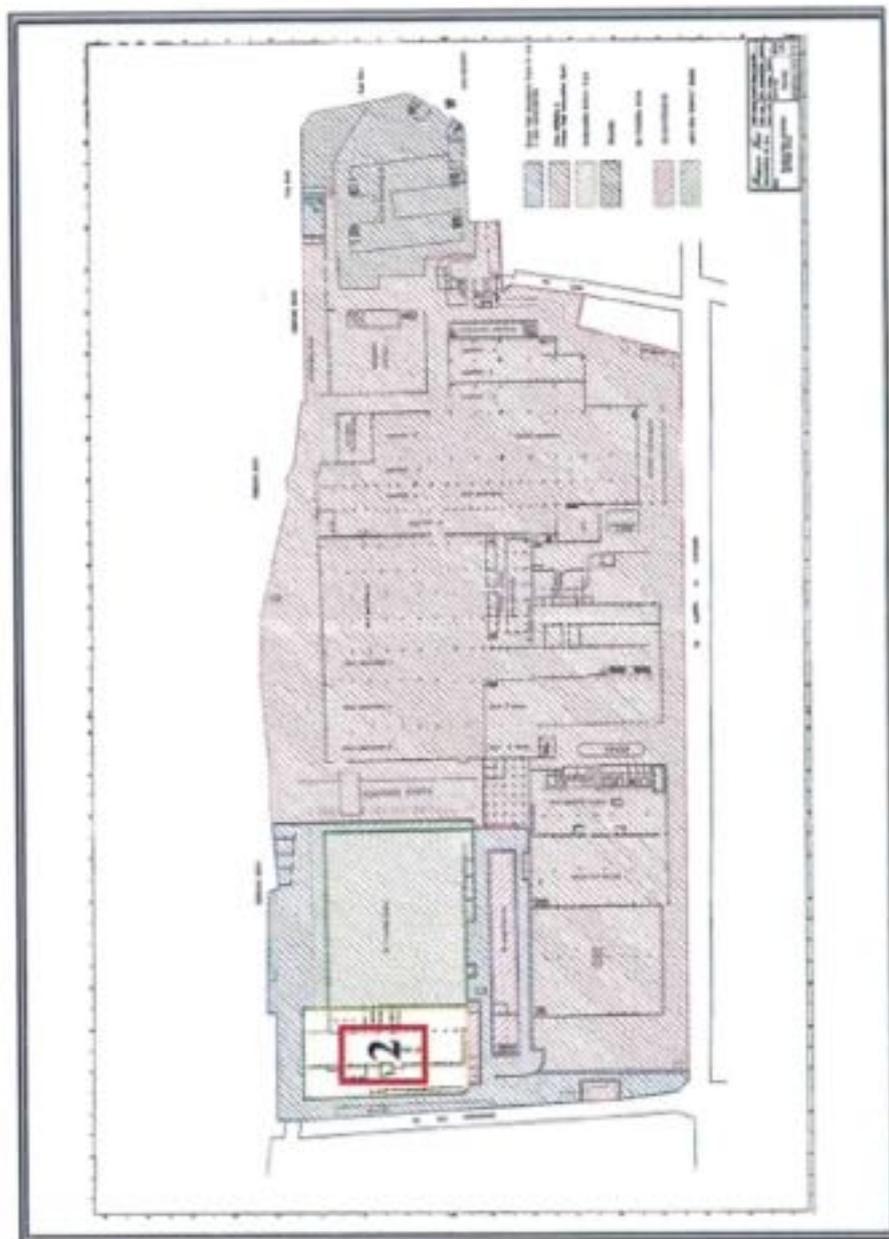
Il complesso edilizio "ex sbavatori" consta di dodici (12) corpi di fabbrica di diversa destinazione d'uso, di differente tipologia costruttiva, di varie altezze e stato manutentivo. I fabbricati non sono utilizzati e versano in uno stato manutentivo scadente.

Si allega un prospetto riepilogativo dei fabbricati esistenti, identificabili con il numero matricola Franco Tosi, con la relativa destinazione d'uso, epoca di costruzione, altezza e tipologia costruttiva.

### **Allegati:**

- Planimetria generale COMPARTO NORD.
- Prospetto riepilogativo fabbricati.
- Planimetria generale COMPARTO NORD con matricola fabbricati.
- Fotografie.

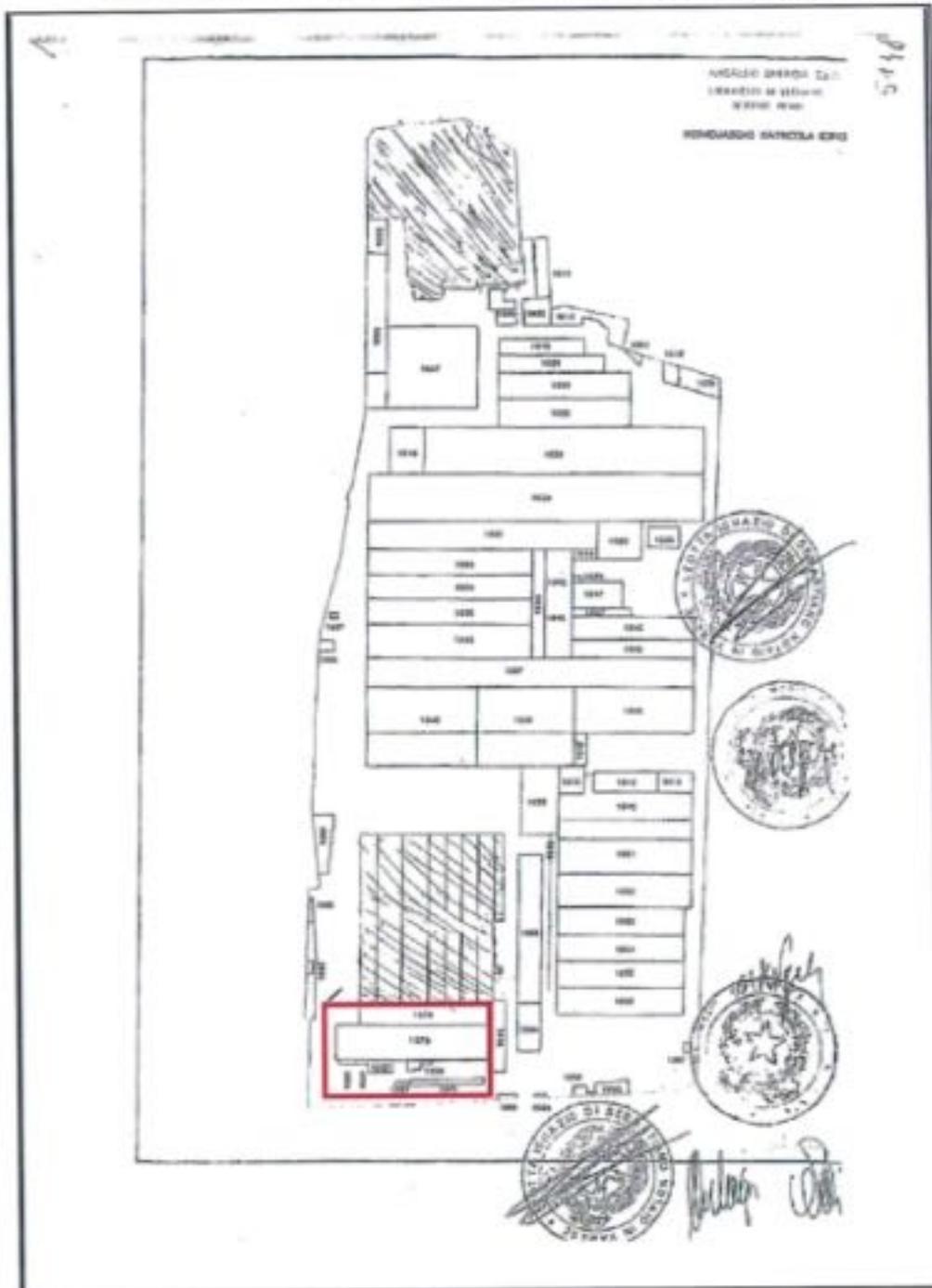
Planimetria generale COMPARTO NORD



Prospetto riepilogativo fabbricati

| MATRICOLA FRANCO TOSI | DENOMINAZIONE IMMOBILE           | ANNO DI COSTRUZ. | ALTEZZA | TIPOLOGIA |
|-----------------------|----------------------------------|------------------|---------|-----------|
| 1052                  | Locale ex impianto idroelettrico | 1957             | 8,32    | c.a.      |
| 1057                  | Locale pompa idroelettrica       | 1958             | 8,18    | manufatto |
| 1058                  | Area ex impianto idroelettrico   | 1958             | 9,30    |           |
| <b>omissis</b>        |                                  |                  |         |           |
| 1078-79               | Interrati - Deposito             | 1918             |         | c.a.      |
| 1078-79               | Terra - Campate servizi          | 1918             | 11,50   | c.a.      |

Planimetria generale COMPARTO NORD con matricola fabbricati



### Fotografie Esterne



Fotografie Interne



OMISSIS

3.0 CONSISTENZA EDILIZIA

OMISSIS

**AREA NORD A2 – IMMOBILE "EX SBAVATORI" NON LOCATO**

– Fabbricati:

| MATRICOLA<br>FRANCO<br>TOSI | DENOMINAZIONE<br>IMMOBILE    | SUP. COP.<br>MQ | SUP. TOT.<br>MQ |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1052                        | Locale ex impianto idroblast | 122             | 122             |
| 1057                        | Locale pompa idroblast       | 16              | 16              |
|                             |                              |                 |                 |
|                             |                              |                 |                 |
|                             |                              |                 |                 |
|                             |                              |                 |                 |
|                             |                              |                 |                 |
|                             |                              |                 |                 |
| 1078-79                     | Interrati - Deposito         |                 | 1.985           |
| 1078-79                     | Terra - Campale servizi      | 3.150           | 3.150           |
| <b>TOTALE FABBRICATI</b>    |                              | <b>3.988</b>    | <b>6.973</b>    |

**OMISSIS**

**NOTE:**

- **Superficie lorda (coperta e totale):** espressa in mq, è la somma delle superfici lorde di tutti i livelli fuori ed entro terra qualunque sia la loro destinazione d'uso, misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato ed alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi;
- la superficie del terreno dell'Area A1 (locata) e quella dei fabbricati (Area A1, A2 e A3) sono state desunte dalla documentazione fornita dal Cliente e da REAG verificate a campione sulle planimetrie in dwg;
- gli edifici "ex sbavatori" insistono su di un'area condominiale.

**omissis**

4.0

OMISSIS

## **5.0 SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Legnano (MI) ha approvato con Deliberazione di C.C. n. 29 dell'8.03.2017 il "PROCEDIMENTO DI AGGIORNAMENTO E DI ATTUALIZZAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE (P.G.7.2.0)".

Gli atti della variante parziale diffusa al vigente PGT acquisteranno efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione (BURL).

La Legge Regionale 12/2005 all'art. 13 c. 12 dispone che le misure di salvaguardia, in essere dall'adozione della variante al P.G.T., trovano applicazione fino alla pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul BURL (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia).

Nel Piano delle Regole, le aree oggetto della valutazione sono azionate come segue:

- Aree D – Aree del tessuto consolidato delle attività produttive (Art. 16).
- Aree D1 – Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni (Art. 16.1).

Nel Documento di Piano, il complesso industriale della Franco Tosi è inserito nell'Ambito AT14.

### **Allegati:**

- Stralcio di P.G.T. – N.T.A. del Piano delle Regole.
- Stralcio di P.G.T.- Documento di Piano (Ambiti).

## P.G.T. - N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE

Comune di Legnano - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione - TITOLO 2° DISCIPLINA DELLE AREE

circoscritti e nel restauro e risanamento conservativo di detti edifici, senza modificare le destinazioni d'uso, e sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

In pendenza dell'approvazione dei piani attuativi possono altresì essere ammessi, tramite Permesso di Costruire convenzionato, interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati all'insediamento di servizi di interesse pubblico o generale **art. 58 1°**.

### Art. 16 - Aree D - Aree del tessuto consolidato delle attività produttive

#### 16.1 Definizione

Sono le aree stabilmente occupate da attività di produzione di beni e servizi, coerentemente collocate nel contesto territoriale e urbano.

In base alla differente localizzazione ed alla diversa vocazione funzionale le aree D sono ripartite in due sottoclassi:

Aree D1 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni

Aree D2 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione e vendita di beni e servizi

#### 16.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni funzionali principali, compatibili ed escluse per le due sottoclassi sono riportate nel prospetto che segue:

|                    | area D1 |   | area D2 |  |
|--------------------|---------|---|---------|--|
| <b>Principali</b>  | GI 2    | Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale  | GI 3    | Attività terziarie di produzione di servizi  |
|                    |         |   | GI 5    | Commercio al dettaglio, alle condizioni stabilite al successivo art. 19 e seguenti |
| <b>Compatibili</b> | GI 3    | Attività terziarie di produzione di servizi   | GI 2    | Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale                   |
|                    | GI 4    | Pubblico esercizi e locali di intrattenimento e svago   | GI 4    | Pubblico esercizi e locali di intrattenimento e svago                              |
|                    |         |   | GI 6    | Attività ricettive <b>art. 58 1°</b>   |
| <b>Escluse</b>     | GI 1    | Residenze   | GI 1    | Residenze  |
|                    | GI 5    | Commercio al dettaglio, ad eccezione delle attività di vicinato (GI 5.1) e delle attività di vendita e affitto di spazi e servizi aventi SLP inferiore a 200 mq <b>art. 58 1°</b> |         |  |
|                    | GI 6    | Attività ricettive <b>art. 58 1°</b>  |         |  |

La destinazione d'uso residenziale (GI 1) rimane esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4.

#### 16.3 Prescrizioni particolari per le attività di produzione manifatturiera

La destinazione di parte della SLP a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, è ammessa entro il limite del 40% della SLP, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (GI 2).

Nel caso di insediamenti composti da più edifici distesi, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto percentuale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 40% della SLP complessiva realizzata, o non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria. In tal caso dovranno essere rispettati le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenti, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

#### 16.4 Modalità di intervento

- 16.4.1 Titolo abilitativo semplice: per interventi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano;
- 16.4.2 Piano attuativo: il ricorso al piano attuativo è obbligatorio nei seguenti casi:
- Per gli interventi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti all'art. 27, comma 1, § 1°, della LR 12/05, riguardanti una SF di estensione superiore a mq 10.000;
  - quando l'intervento di riuso dell'area e dei fabbricati comporta l'integrale conversione della destinazione d'uso da un gruppo funzionale principale ad uno complementare o compatibile.

Nella tavola di Piano (RP.01) sono individuati i comparti per i quali l'attuazione degli interventi descritti al precedente 16.4.2 (art. 81) è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata.

Le indicazioni per la pianificazione attuativa sono contenute nell'Appendice 1 alle presenti Norme.

Ai piani attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari all'indice fondiario. I piani attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano de Servizi.

#### 16.5 Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Ut = 1,0 mq/mq  
Rc = 70%  
Ht = m 20,00  
Dc = H22, con un minimo di m 5  
Df = m 10  
Ds = m 5, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

#### 16.6 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Per gli insediamenti produttivi esistenti e attivi per i quali l'indice Ut o il rapporto Rc consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP e della Sc esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indici e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP e della Sc pari al 10%. In tal caso la documentazione presentata per l'ottenimento del titolo abilitativo deve essere integrata con atto di asservimento analogo a quello di cui all'art. 5.4.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Nel solo caso di interventi promossi da enti pubblici o da società partecipate in maniera maggioritaria da enti pubblici, finalizzati all'insediamento e allo sviluppo di attività produttive o di servizio alle stesse, che riguardino edifici esistenti alla data del 09/10/2016, per i quali l'indice Ut non consente ulteriori ampliamenti, è comunque consentito all'interno dei fabbricati esistenti l'incremento della SLP, anche oltre il limite del 30% indicato al capoverso precedente, purché non ne vengano modificate le sagome e il sedime. (art. 39)

Altezze maggiori di quelle indicate sono consentite sulla base di necessità funzionali dell'attività produttiva o per la presenza di particolari impianti tecnologici, escludendo nei casi non adiacenti-aree residenziali. Dette maggiori altezze sono consentite a condizione che per dati rilevanti o impianti sia garantita una distanza dai fabbricati residenziali eventualmente presenti sui lotti adiacenti pari all'altezza realizzata. (art. 45 - 39.16)

Le attività commerciali sono soggette alle disposizioni di cui ai successivi art. 19 e seguenti.

**16.7 Mitigazioni**

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando l'entità dell'intervento lo consenta. Adeguate interventi di mitigazione dovranno inoltre essere previsti lungo i fronti dei lotti prospicienti gli spazi pubblici o la campagna.

**16.8 Aree D2bis dei distributori di carburante per autotrazione**

Il Piano delle Regole riconosce le principali aree degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione identificandole come Aree D2bis.

In queste aree è consentita la conservazione delle SLP esistenti ed il suo ampliamento fino ad un massimo del 20%, purché siano rispettati il rapporto di copertura e le distanze fissate nel presente articolo.

A queste aree si applicano inoltre le disposizioni contenute all'art. 22 delle presenti norme.

**Art. 17 Ambito di compensazione dell'asta ferroviaria**

**17.1 Definizione**

Il Piano delle Regole individua l'ambito interessato dall'impatto dell'ampliamento della ferrovia e dalla installazione delle relative barriere acustiche.

All'interno di detto ambito saranno individuati i lotti di più diretta influenza dell'ampliamento ferroviario, da assoggettare ad un Piano Particolareggiato di attuazione, definito sulla base di studi specialistici, da approvare secondo le procedure di legge.

Sono da considerare escluse a tutti gli effetti del presente ambito i fabbricati destinati all'attività manifatturiera (Gf 2) ricadenti nelle aree individuate dal Piano come D1 e D2.

**17.2 Contenuti dello strumento particolareggiato di attuazione**

Il Piano Particolareggiato avrà di massima i seguenti contenuti:

- individuazione degli immobili che risultano compromessi dall'impatto acustico o dall'incombenza delle barriere anti rumore;
- valutazione dello stato di consistenza degli immobili interessati e del loro stato di occupazione come sedi residenziali o produttive;
- individuazione degli edifici da considerare non più utilizzabili a seguito dell'ampliamento della ferrovia e dei quali prevedere la demolizione con l'applicazione delle compensazioni disposte nel presente articolo ed il trasferimento al comune della proprietà delle relative aree;
- master plan del nuovo spazio pubblico comprendente la nuova sistemazione della viabilità e dei parcheggi ed il disegno del parco lineare da ricavare lungo l'asta ferroviaria;
- ripartizione dell'area in unità di intervento e programma di attuazione;
- piano finanziario e dimostrazione della fattibilità economica dell'intervento.

**17.3 Capacità edificatoria di compensazione**

Al fine di compensare la cessione degli immobili individuali, il Piano Particolareggiato attribuisce a questi un indice di edificabilità fondiaria pari a

$I_{f} = 0,50 \text{ mc/mq}$

da sommare alla capacità propria ricavata dall'applicazione dell'indice di zona o dalla misura della SLP esistente.

La capacità edificatoria così ottenuta potrà essere trasferita negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano ovvero nelle aree individuate dal presente Piano delle Regole.

**17.4 Disciplina transitoria**

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, nelle aree comprese nell'ambito di compensazione sono consentiti interventi che comportino incremento della SLP esistente determinata in base alle disposizioni dettate dalle presenti norme per le diverse zone, con esclusione di qualunque intervento che possa determinare un incremento della SLP esistente. Gli stessi possono essere realizzati nei limiti consentiti, subordinatamente alla sottoscrizione da parte dei proponenti di atto unilaterale d'obbligo nel quale gli stessi assumano l'impegno ad adeguarsi alle previsioni future dell'Ambito, anche, ove occorresse, demolendo a propria cura e spese le nuove superfici realizzate e a non avanzare alcuna richiesta nei confronti del Comune riferita alle superfici medesime. **Ann. 91**

P.G.T. – DOCUMENTO DI PIANO  
Ambito AT14 – Franco Tosi

Ambito AT14 – Franco Tosi

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



**1.1 Stato attuale**

L'Ambito corrisponde alle aree occupate dagli impianti produttivi della Franco Tosi distribuite sui due lati della ferrovia.

L'attività produttiva è ancora presente nella parte settentrionale dell'insediamento, mentre risultano dismessi gli impianti ad ovest della ferrovia e quelli a sud della via San Bernardino.

Il complesso industriale è costituito da fabbricati di varie epoche, alcuni dei quali di valore architettonico e testimoniale.

**1.2 Obiettivi di intervento**

- Realizzare le condizioni per il rilancio delle attività lavorative nel centro della città, favorendo il riuso dell'area anche per parti separate.
- Migliorare l'accessibilità delle diverse parti del complesso industriale e alla stazione ferroviaria attraverso il completamento ed il rinnovo della rete viaria.
- Riqualificare e ampliare gli spazi pubblici realizzando un rapporto più stretto fra le aree industriali e il contesto urbano e incrementare la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle attività produttive e della città.
- Riqualificare e valorizzare gli spazi e le zone a più ristretto contatto con il contesto urbano, al fine di migliorare la vitalità urbana della città.

Ambito AT14 – Franco Tosi

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



## Ambito AT14 – Franco Tosi

### 2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

#### A - Per il complesso edilizio degli uffici destinati all'ingresso nord.

- \* Realizzare un nuovo tracciato di attraversamento sul prolungamento di via Lega e ampliare lo spazio pubblico a disposizione della stazione;
- \* recuperare i fabbricati esistenti realizzando un ricco assortimento funzionale dal quale non sarà esclusa la residenza.

#### B1 - Per la parte settentrionale a est della ferrovia.

- \* Realizzare un nuovo tracciato di attraversamento sul prolungamento di via Lega e ampliare lo spazio pubblico a disposizione della stazione;
- \* realizzare una nuova strada lungo la ferrovia garantendo un migliore accesso alla stazione e la distribuzione su due fronti dell'insediamento industriale. L'intervento dovrà prevedere il mantenimento per quanto possibile dell'accessibilità ferroviaria al comparto industriale;
- \* aprire nuovi percorsi est-ovest attraverso il complesso industriale coerentemente con la futura ripartizione degli insediamenti produttivi;
- \* adeguare la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle aziende da insediare e delle attrezzature urbane esistenti (cimitero monumentale, stazione ferroviaria e centro città);
- \* prevedere un adeguato raccordo con la viabilità locale nella parte meridionale del comparto produttivo. (art. 26, 31, 47)

#### B2 - Per la parte meridionale a est della ferrovia.

- \* Realizzare nuove consistenti aree di verde pubblico da connettere verso sud col realizzando parco del Clonà e quindi col Castello di Legnano;
- \* realizzare un assortimento funzionale ricco e differenziato in modo da garantire un buon livello di vitalità del nuovo quartiere;
- \* realizzare una nuova strada lungo la ferrovia garantendo un migliore accesso alla stazione e la distribuzione su due fronti dell'insediamento industriale. L'intervento dovrà prevedere il mantenimento per quanto possibile dell'accessibilità ferroviaria al comparto industriale;
- \* prevedere un adeguato raccordo con la viabilità locale nella parte meridionale del comparto produttivo;
- \* adeguare la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle aziende da insediare e delle attrezzature urbane esistenti (cimitero monumentale, piazza del mercato). (art. 26, 33, 47)

#### C - Per il settore a ovest della ferrovia.

- \* Mantenere o estendere e ricucire la maglia degli isolati urbani;
- \* migliorare la dotazione di parcheggi pubblici;
- \* riqualificare il fronte sulla via 20 Settembre.

### 2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

#### Per il settore A

|                                   |   |     |  |
|-----------------------------------|---|-----|--|
| <b>Destinazione principale</b>    | Tutte le attività dei gruppi funzionali da Gf 2 a Gf 6; | 80% | Tutte le destinazioni d'uso descritte nei gruppi funzionali da Gf 2 a Gf 6 sono consentite in quanto compatibili coi fabbricati nei quali verranno collocate e con la dotazione delle necessarie infrastrutture. |
| <b>Destinazioni complementari</b> | Residenza (Gf 1)  | 20% | La presenza di una quota di residenza non può essere esclusa e andrà valutata in relazione all'assortimento funzionale introdotto.   |

### Ambito AT14 – Franco Tosi

#### Per i settori B1 e C

|                                |                            |      |   |
|--------------------------------|----------------------------|------|---|
| <b>Destinazione principale</b> | Attività produttive (GF 2) | 100% | Il reinsediamento delle attività produttive nell'area costituisce l'obiettivo principale dell'individuazione dell'Ambito. |
|--------------------------------|----------------------------|------|---|

|                                   |   |     |   |
|-----------------------------------|---|-----|---|
| <b>Destinazioni complementari</b> | Attività terziarie diverse (GF 3); pubblici esercizi (GF 4) | 30% | La presenza di altre attività del settore terziario appare coerente con l'obiettivo di conseguire una migliore vitalità della strada. |
|-----------------------------------|---|-----|---|

Le destinazioni d'uso descritte nei gruppi funzionali da GF 2 a GF 6 saranno insediabili all'interno del settore B1 esclusivamente nel caso e per le quantità ricomprese nel settore stesso a fronte di demolizioni di fabbricati compresi nel settore A per il prolungamento di via Lega, e l'ampliamento di piazza Duti.

#### Per il settore B2

|                                |   |     |   |
|--------------------------------|---|-----|---|
| <b>Destinazione principale</b> | Attività terziarie diverse (GF 3); pubblici esercizi (GF 4) | 50% | La presenza di attività del settore terziario appare coerente con l'obiettivo di conseguire una migliore vitalità del settore urbano. |
|--------------------------------|---|-----|---|

|                                   |                  |     |  |
|-----------------------------------|------------------|-----|--|
| <b>Destinazioni complementari</b> | Residenza (GF 1) | 50% | La presenza della residenza è anche finalizzata a rendere il comparto abitato durante tutto l'arco della giornata ed è coerente con la realizzazione di estese aree a verde. |
|-----------------------------------|------------------|-----|--|

(art. 26, 33-47)



## Ambito AT14 – Franco Tosi

### 3.1 Capacità edificatoria

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Superficie Territoriale (mq) | 282.330 |
| Ut proprio - minimo (mq/mq)  | 0,40    |
| Ut massimo (mq/mq)           | 0,50    |

|          |                      |
|----------|----------------------|
| SLP (mq) | da 112.930 a 141.160 |
| Rc       | 60%                  |
| H (m)    | 20                   |

In particolare:

#### Per il settore A

Per interventi di ristrutturazione edilizia è previsto il mantenimento delle SLP esistenti e l'eventuale ampliamento ove realizzabile all'interno della sagoma dei fabbricati esistenti.

In caso di demolizione e ricostruzione sono da applicare gli indici esposti nel prospetto sopra riportato. A fronte della demolizione di fabbricati funzionali al prolungamento di via Lega e all'ampliamento di piazza Bui il "master plan" può prevedere la ricostituzione della corrispondente SLP nel settore B1. [\(art. 26, 33, 47\)](#)

#### Per il settore B1

È ammessa la conservazione delle SLP esistenti anche nel caso di integrale demolizione e ricostruzione quando i nuovi fabbricati siano interamente destinati alla produzione manifatturiera o rispettino rigorosamente la ripartizione delle destinazioni d'uso indicata nel prospetto riportato al precedente punto 2.2 [\(per il settore B e C\)](#). In tal caso la capacità edificatoria eventualmente derivante dalla demolizione di fabbricati esistenti potrà essere liberamente ricostituita all'interno di detto settore. È altresì consentita la ricostituzione della SLP demolita nel settore A per realizzare il prolungamento di via Lega e l'ampliamento di piazza Bui. [\(art. 26, 33, 47\)](#)

#### Per il settore B2

In caso di demolizione dei fabbricati esistenti e loro sostituzione con nuovi fabbricati aventi le destinazioni d'uso elencate al precedente paragrafo 2.2, la capacità edificatoria è quella risultante dall'applicazione degli indici esposti nel prospetto sopra riportato. [\(art. 26, 33, 47\)](#)

#### Per il settore C

La capacità edificatoria assegnata è quella risultante dall'applicazione degli indici esposti nel prospetto sopra riportato, a salvo quanto sopra indicato relativamente alla conservazione della SLP esistente nel settore B1. [\(art. 26, 33, 47\)](#)

In caso di parziale conservazione di parte dei fabbricati esistenti la capacità edificatoria residua sarà calcolata tramite l'applicazione delle modalità di calcolo indicate all'art. 7.4 del CTA da applicarsi su ogni singolo settore. [\(art. 26, 33, 47\)](#)

### 3.2 Destinazioni escluse nei settori B1 e C. [\(art. 26, 33, 47\)](#)

|                |  |
|----------------|--|
| Residenza (R1) | Coerentemente con la finalità della riindustrializzazione e le opportunità offerte dal PGT per nuovi insediamenti residenziali la destinazione residenziale viene considerata insostenibile. |
|----------------|--|

La destinazione residenziale è invece consentita nel settore A, come indicato al precedente 2.2. [\(art. 26, 33, 47\)](#)

### 3.3 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), entro il limite di mq 2.000 di SV da insediare nei settori B2 e C. [\(art. 26, 33, 47\)](#)

Nel settore A è consentito l'insediamento di una struttura al piano terra del fabbricato principale per una SV pari a mq 1.000.

### 3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Realizzare la nuova strada lungo il fronte della ferrovia prevedendo un sistema di raccordo con la viabilità locale di via Bosco, via S. Michele del Cano e via Gabriele D'Annunzio. La nuova strada dovrà garantire la funzionalità dello scalo ferroviario di accesso al compendio produttivo, in coerenza con le esigenze di accesso e movimentazione merci.

Realizzare, in corrispondenza della stazione ferroviaria, un'auto stazione per le autolinee urbane e suburbane, oltre a una velocitazione presidiata.

#### Ambito AT14 – Franco Tosi

Nel caso di attuazione attraverso più comparti di piano attuativo, alla presentazione dell'istanza di approvazione del primo piano attuativo dovrà essere prodotto il "master plan" di cui all'art. 13 del CTA limitatamente alle aree poste ad est della ferrovia. Il "master plan" oltre ai contenuti indicati all'art. 10.3 del CTA, dovrà spiegare le modalità e le fasi di realizzazione della nuova strada lungo la ferrovia e (artt. 36, 33, 47) dovrà contenere la ricognizione dei fabbricati esistenti al fine di evidenziarne il valore quale testimonianza dell'architettura del secolo industriale e pertanto meritevoli di conservazione. Gli interventi rivolti al riuso dei fabbricati esistenti del settore A sono consentiti anche in assenza del "master plan" e potranno essere autorizzati con permesso di costruire convenzionato o previa approvazione di un piano attuativo che garantisca il conseguimento degli obiettivi dettati al punto 2.1.

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 5

Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: mq 20.000

Rimangono esclusi dall'obbligo del lotto minimo gli interventi sugli edifici esistenti nel settore A.

- 12.2** **Più nei tessuti edilizi consolidati**  
Nell'ambito del tessuto edilizio consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento.  
Spetta al Piano delle Regole dettare disposizioni per la presentazione di detti PI e stabilire criteri per la conduzione delle relative negoziazioni.

**Art. 13** Destinazioni d'uso

Il Documento di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse, riportandole nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione, raccolte nell'Allegato 1, nelle quali è anche indicata la ripartizione di massima della capacità edificatoria tra le diverse destinazioni funzionali.

Per la definizione delle destinazioni d'uso, il Documento di Piano assume la classificazione operata dal Piano delle Regole.

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle indicazioni del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso e verificata la compatibilità tra le diverse destinazioni ipotizzate e presenti anche nelle aree sottoposte a **disciplina ARPA**.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

Per la compatibilità viabilistica ed ambientale e la contestualità tra le procedure urbanistiche edilizie e quelle amministrative e commerciali si applicano le specifiche norme del Piano delle Regole.

Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico o generale.

**Art. 14** Ambiti di Trasformazione attuali

- 14.1** La presente Variante è integrata dai piani attuativi approvati in attuazione delle previsioni del Documento di Piano 2012 relative agli Ambiti di Trasformazione dallo stesso individuati, vigenti al momento dell'adozione della Variante. Detti piani sono da considerarsi parte integrante del PGT ancorché non allegati agli atti dello stesso.  
Pertanto per detti Ambiti continuano a valere le disposizioni dei relativi piani attuativi con particolare riferimento alla capacità edificatoria realizzabile ed alle utilità pubbliche da garantire.
- 14.2** Nel caso di cessazione, per qualunque motivo, della validità dei piani attuativi, il soggetto attuatore potrà richiedere una nuova adozione del piano attuativo avente gli stessi contenuti del precedente, eventualmente introducendo le modifiche non sostanziali indicate all'art. 14, comma 12, della LR 12/2005. In tal caso il piano attuativo sarà considerato conforme alle previsioni del Documento di Piano.
- 14.3** Quando il soggetto attuatore dovesse richiedere la nuova adozione del piano attuativo introducendo modifiche eccedenti quelle descritte al citato art. 14, comma 12, della LR 12/2005, il piano attuativo stesso sarà considerato in variante al Documento di Piano. In questo caso dovrà comunque essere garantito il conseguimento della finalità pubbliche poste alla base del piano attuativo previgente, elencate nell'Allegato 2 alle presenti Norme.

**Art. 15** Interventi sui fabbricati esistenti

- 15.1** In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti stessi sono assenti con titolo abilitativo semplice e di norma possono consistere nella manutenzione straordinaria o nel restauro e risanamento conservativo di detti edifici senza modificare la destinazione d'uso.

- 15.2** Gli interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti il cambio della destinazione d'uso sono consentiti per l'insediamento di attività classificabili come servizi pubblici o di interesse pubblico e generale e nei casi specificamente indicati nelle schede dei singoli Ambiti di Trasformazione.

**Art. 16** Norme transitorie

- 16.1** **Risparmi**  
Per le aree escluse in seguito a rettifiche, stralci o altre motivazioni, dai comparti di piano attuativo approvati per l'esecuzione degli interventi negli ambiti di trasformazione, fino all'approvazione di una nuova disciplina da introdurre nelle diverse componenti del PGT sono ammesse solamente gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti.
- 16.2** **Fase transitoria**  
Agli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT 2012 non ancora attuati all'entrata in vigore della presente Variante si applicano le disposizioni della LR 31/2014 per la fase transitoria ivi contemplata.

## 6.0 MERCATO IMMOBILIARE

### Il mercato immobiliare della provincia di Milano: industriale

#### Overview

A livello italiano, si ritiene opportuno distinguere il mercato degli immobili produttivi di vecchia concezione da quelli destinati alla logistica. Tale differenziazione è necessaria in quanto l'andamento di domanda/offerta, la capacità attrattiva dell'investimento, la qualità degli spazi è molto diversa e dipende strettamente dall'attività che l'immobile è in grado di ospitare. L'andamento del mercato degli immobili produttivi "tradizionali" è legato indissolubilmente a quello dell'economia manifatturiera, che ha subito forti contraccolpi dalla crisi economica in atto oramai da anni e che ha quindi determinato la massiccia chiusura di aziende ed attività artigiane.

#### Stock

Al 31/12/2015 in provincia di Milano risultano presenti circa 38.150 immobili industriali. Dal 2011 lo stock di immobili industriali presenti sul territorio provinciale è cresciuto del 5,4%, pari ad un incremento medio annuo dell'1,2%. Rispetto al 2014 lo stock è aumentato dello 0,4%.



Mapa



Stock

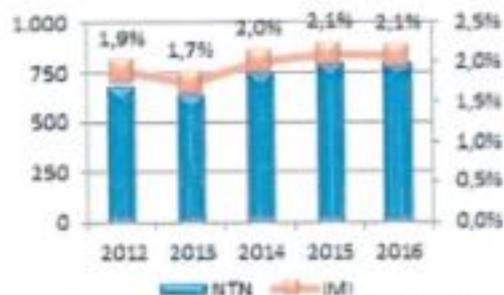
Fonte: elaborazione R&D Dept. REAG su dati Scenari Immobiliari

### Compravendite

Nel 2016 il numero di transazioni normalizzate (NTN) che ha riguardato il territorio provinciale è stato poco meno di 800, mentre quelle relative al Capoluogo sono il 14,5% del totale.

Dal 2012 le compravendite sono aumentate del 16,3%. Su base annua è stato registrato un lieve decremento delle transazioni a livello provinciale dello 0,5%.

Dal 2013 l'IMI<sup>1</sup> è in progressiva ripresa.



Fonte: elaborazione R&D Dept. REAG su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Compravendite

### Prezzi e canoni

Nel 2016 in Provincia di Milano i prezzi hanno registrato una flessione media del 3,4%, mentre i canoni del 3,2%.

I rendimenti lordi si attestano nell'intorno del 7,5%.

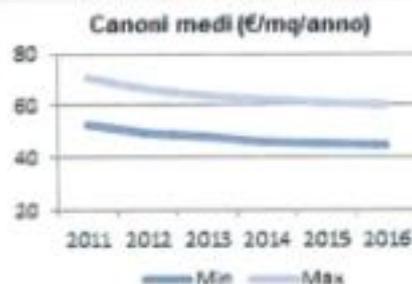


Fonte: elaborazione R&D Dept. REAG su dati Scenari Immobiliari

Prezzi

| LOGISTICO<br>PROVINCIA DI<br>MILANO | Prezzi Medi<br>(€/mq) | Canoni Medi<br>(€/mq/anno) |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
|                                     | Min-Max               | Min-Max                    |
| Capoluogo - zone periferiche        | 640 - 990             | 44 - 77                    |
| Primo hinterland                    | 580 - 870             | 39 - 67                    |
| Secondo hinterland                  | 490 - 800             | 34 - 50                    |
| Resto provincia                     | 430 - 560             | 29 - 46                    |

Fonte: Scenari Immobiliari



Fonte: elaborazione R&D Dept. REAG su dati Agenzia delle Entrate e Nomisma

Canoni

<sup>1</sup> IMI = Intensità del Mercato Immobiliare, ovvero quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

## Outlook Provincia di Milano

- Domanda (scala 1 min, 3 max)
- Prezzi
- Canoni
- Rendimenti



- Zone più dinamiche
- Dimensioni del mercato (scala 1 min, 3 max)
- Investiti

Fonte: dati R&D Dept. REAG

| PROVINCIA DI MILANO | Prezzi (€/mq) | Canoni (€/mq/anno) |
|---------------------|---------------|--------------------|
|                     | Min-Max       | Min-Max            |
| <b>Industriale</b>  | 650 - 810     | 45 - 60            |
| <b>Valori medi</b>  |               |                    |

Fonte: elaborazione R&D Dept. REAG su dati Agenzia delle Entrate e Nomisma

Quotazioni  
Provincia

| Comune di LEGNANO  | Prezzi medi (€/mq) | Canoni medi (€/mq/anno) |
|--------------------|--------------------|-------------------------|
|                    | Min-Max            | Min-Max                 |
| <b>Industriale</b> | 550 - 750          | 40 - 55                 |

Fonte: elaborazione R&D Dept. REAG su dati Nomisma

Quotazioni  
Comune

## 7.0 CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il **Valore di Mercato** ed il **Valore di Pronto Realizzo**, al 15 Marzo 2017, nell'ipotesi di una cessione di ogni singola parte, ipotizzata, del complesso immobiliare in oggetto, considerata in blocco (non frazionata) e nella situazione locativa in essere alla data della stima (locata e/o non locata).

**"Complesso Immobiliare"** (di seguito la **"Proprietà"**) indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**"Immobile"** (di seguito la **"Proprietà"**) indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**"Valutazione"** indica la determinazione del "(...) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione" (RICS Red Book, ed. italiana, Marzo 2009).

**"Valore di Mercato"** indica "(...) l'ammontare stimato cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).

"Valore di Pronto Realizzo" indica "(...) l'ammontare che può ragionevolmente essere ricevuto dalla vendita di una Proprietà in un arco di tempo più breve rispetto al periodo di commerciabilità cui la definizione di Valore di mercato fa riferimento.

Nell'effettuare l'attività di analisi REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri valutativi di seguito illustrati:

- **Metodo Comparativo (o del Mercato):** si basa sul confronto fra la Proprietà ed altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
  
- **Metodo Reddittuale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
  1. Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  
  2. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:
    - a) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
    - b) sulla determinazione del Valore di Mercato della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
    - c) sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

REAG, inoltre:

- ha effettuato un sopralluogo in data 13 e 23 Marzo 2017 sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati necessari allo sviluppo della valutazione;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha determinato il Valore di Mercato della Proprietà nel presupposto del suo massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla Proprietà stesse il massimo valore;
- non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulle Proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale;
- non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente.

**8.0 CONSIDERAZIONI VALUTATIVE - VALUTAZIONE**

**8.1**

**OMISSIS**

## 8.2 AREA NORD A2 - IMMOBILE "EX SBAVATORI" NON LOCATO - CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Nella determinazione dei valori (Valore di Mercato e Valore di Pronto Realizzo) dell'immobile in oggetto si è tenuto conto di quanto segue:

- della sua ubicazione all'interno di un'area condominiale;
- del suo stato manutentivo (scadente);
- della mancanza di impianti;

inoltre:

- nel P.G.T. (Variante approvata) l'area in oggetto (parte del COMPARTO NORD) è azionata come Area di Trasformazione ed oggetto dell'Ambito AT14 (Documento di Piano); nell'ipotesi di mantenere il complesso nello stato fisico attuale, gli unici interventi consentiti sono la manutenzione ordinaria e straordinaria; ogni altro tipo di intervento (demolizione e ricostruzione) è soggetto a piano attuativo (con la realizzazione massima di 5 comparti).

### 8.2.1 VALORE DI MERCATO

REAG ha analizzato il mercato immobiliare locale riferito agli immobili ad uso industriale, nella zona in cui è sita la proprietà oggetto di valutazione.

In base alle indagini effettuate, sono stati rilevati i prezzi/valori di mercato richiesti per immobili comparabili, e sulla base di tali prezzi/valori di mercato è stata costruita una "*griglia comparativi*".

| Scheda comparativa - Capannoni - Valore di Mercato  |  |  |  |  |            |
|---|--|--|--|--|------------|
|   |  |  |  |  |            |
| <p>Caratteristiche e Servizi</p> <p>Descrizione sintetica</p> <p>REPERibilità</p> <p>Compartimenti</p> <p>Disposizione Funzionale</p> <p>Superficie Commerciale</p> <p>Formosa (Cassa)</p> <p>Altezza (Cassa)</p> <p>POSTI COMPLESSIVI (capacità in n°)</p> <p>Foto</p> | <p>21030</p> <p>Capannoni in metallo con tralicci in acciaio e tetti in lamiera ondulata. Sono presenti 4 porte di carico e scarico e un ufficio con bagno.</p> <p>Superficie commerciale</p> <p>10.000 mq</p> <p>1.700 mq</p> <p>100.000 mq</p> <p>40</p> | <p>21031</p> <p>Capannoni in metallo con tralicci in acciaio e tetti in lamiera ondulata. Sono presenti 4 porte di carico e scarico e un ufficio con bagno.</p> <p>Superficie commerciale</p> <p>10.000 mq</p> <p>1.700 mq</p> <p>100.000 mq</p> <p>40</p> | <p>21032</p> <p>Capannoni in metallo con tralicci in acciaio e tetti in lamiera ondulata. Sono presenti 4 porte di carico e scarico e un ufficio con bagno.</p> <p>Superficie commerciale</p> <p>10.000 mq</p> <p>1.700 mq</p> <p>100.000 mq</p> <p>40</p> | <p>21033</p> <p>Capannoni in metallo con tralicci in acciaio e tetti in lamiera ondulata. Sono presenti 4 porte di carico e scarico e un ufficio con bagno.</p> <p>Superficie commerciale</p> <p>10.000 mq</p> <p>1.700 mq</p> <p>100.000 mq</p> <p>40</p> |            |
|   |  |  |  |  |            |
| <p><b>ASSUMEBILI</b></p> <p>Superficie</p> <p>Assistenza e condizioni generali dell'immobile</p> <p>Area esterna</p> <p>Manutenzione</p> <p>Costo di gestione</p> <p>Costo di possesso</p> <p>Costo di gestione</p> <p>Costo di gestione</p> <p>Costo di gestione</p>   | <p><b>INDICAZIONE</b></p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p>  | <p><b>1</b></p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p>  | <p><b>2</b></p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p>  | <p><b>3</b></p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p> <p>Superficie</p>  |            |
| <p><b>TOTALE</b> Superficie totale</p> <p><b>VALORE DI MERCATO UNITARIO (€/mq)</b></p>  |  | <p>210</p>   | <p>210</p>   | <p>210</p>   | <p>210</p> |
| <p style="text-align: right;">Valore di Mercato unitario (€/mq) <b>180</b></p>  |  |  |  |  |            |

**VALORE DI MERCATO**

| MATRICOLA FRANCO TOSI    | DENOMINAZIONE IMMOBILE       | SUP. TOT. MQ | VM EUROMQ | VM EURO        |
|--------------------------|------------------------------|--------------|-----------|----------------|
| 1092                     | Locale es. impianto idrotel. | 122          | 0         | 0              |
| 1057                     | Locale pompa idroplast       | 16           | 0         | 0              |
|                          |                              |              |           |                |
|                          |                              |              |           |                |
|                          |                              |              |           |                |
|                          |                              |              |           |                |
|                          |                              |              |           |                |
|                          |                              |              |           |                |
|                          |                              |              |           |                |
|                          |                              |              |           |                |
|                          |                              |              |           |                |
| 1076-79                  | Interati - Deposito          | 1.985        | 0         | 0              |
| 1078-79                  | Terra - Campate servizi      | 3.150        | 180       | 567.000        |
| <b>TOTALE FABBRICATI</b> |                              | <b>5.973</b> |           | <b>575.000</b> |

*omissis*

## **8.2.2 VALORE DI PRONTO REALIZZO**

Il Valore di Pronto Realizzo è stato quantificato scontando il Valore di Mercato di un opportuno fattore di deprezzamento che tiene conto della trattativa dovuta alla compravendita in un arco di tempo più breve rispetto al periodo di commerciabilità ordinario, in relazione al mercato immobiliare di riferimento e alle caratteristiche della proprietà in oggetto.

Tale fattore di deprezzamento è identificabile come lo sconto applicabile dalla proprietà nel contesto di una politica di Prezzo aggressiva, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del mercato locale, finalizzata alla vendita in un arco temporale (12 mesi) inferiore al periodo ordinario di assorbimento (15-20 mesi).

La ponderazione del fattore di deprezzamento ha considerato lo sconto trattativa medio riscontrato nella zona per immobili assimilabili e la commerciabilità del bene, condizionata da aspetti quali le caratteristiche del contesto in cui è ubicato il bene e la posizione, la liquidità del mercato della microzona di riferimento e le condizioni manutentive, caratteristiche e appeal dell'immobile stesso.

Si riscontra una flessione dell'attività transattiva ed un progressivo calo della domanda a cui si contrappone un accumulo dell'offerta, difficilmente assorbibile dal mercato, in tempi brevi. La continua flessione dei prezzi non è sufficiente a favorire la ripresa del mercato. Così come non sembra produrre alcun effetto la consistente crescita del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Per quanto sopra esposto, si determina un fattore di sconto pari circa al 50% da applicarsi al Valore di Mercato.

**Valore di Pronto Realizzo: Euro 575.000,00 – 50% = Euro 287.500,00**

8.3

OMISSIS

## 9.0 CONCLUSIONI

E' nostra opinione che, al 15 Marzo 2017 il Valore di Mercato e il Valore di Pronto Realizzo della proprietà in oggetto, siano da esprimersi come segue:

1.

*omissis*

### 2. AREA NORD A2 – IMMOBILE "EX SBAVATORI" NON LOCATO

|                              |      |            |
|------------------------------|------|------------|
| • Valore di Mercato:         | Euro | 575.000,00 |
| • Valore di Pronto Realizzo: | Euro | 287.500,00 |

3.

*omissis*



### ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

REAG ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

REAG ha proceduto alla verifica delle aree e delle dimensioni dei beni usati nella presente analisi in base alla documentazione planimetrica fornita.

Tutte le indicazioni concernenti le aree e le dimensioni delle proprietà saranno fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.

Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale.

Le planimetrie, qualora presenti, saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

REAG, non ha eseguito alcuna indagine ambientale.

Se non diversamente indicato nell'incarico, REAG ha presunto la conformità della proprietà e dei beni in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.

REAG inoltre, ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.





La stima di valore che REAG ha eseguito, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

REAG non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

REAG non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

In relazione agli immobili oggetto della Valutazione, REAG non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni fornite dalla proprietà. Del pari non ha eseguito verifiche ipotecarie, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla Proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente.

REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della Proprietà.

I valori espressi non comprendono l'IVA.





DUFF & PHELPS  
Real Estate Advisory Group

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG, salvo che non sia espressamente previsto nella presente offerta, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.





## CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

### **Contratto**

Il Contratto che regola questo incarico, Condizioni Generali di Servizio incluse, riflette interamente gli accordi intercorsi tra REAG ed il Cliente. Esso sostituisce ogni precedente accordo sia verbale sia scritto e non può essere modificato, se non mediante accordo scritto tra le parti.

### **Cedibilità del contratto e del credito**

Nessuna delle Parti potrà cedere, a terzi, in tutto o in parte, il contratto, senza il preventivo consenso scritto dell'altra, secondo il disposto dell'art. 1406 c.c., salvo nel caso di cessione di azienda.

Il Cliente non potrà delegare terzi ad eseguire il pagamento del corrispettivo stabilito a favore di REAG, senza il consenso scritto di REAG.

Il Cliente riconosce di essere stato informato da Reag sull'eventualità di una possibile cessione del credito a titolo definitivo a beneficio di una qualsiasi persona giuridica a scelta di Reag, denominata qui di seguito Cessionario.

Il Cliente consente, sin d'ora e senza riserve a una tale cessione e si impegna a firmare su richiesta di Reag ogni documento necessario alla regolarizzazione giuridica e amministrativa. Detta cessione potrà eventualmente essergli semplicemente notificata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno od attraverso atto stragiudiziale.

A decorrere dall'eventuale cessione del credito il Cliente sarà obbligato di diritto nei confronti del Cessionario al pagamento di qualsiasi somma dovuta secondo il presente Contratto ed al rispetto di ogni suo obbligo.

### **Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente**

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, può utilizzare i risultati dell'incarico svolto da REAG. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto da REAG come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.





### **Comunicazioni**

Le parti hanno avuto facoltà di comunicare e trasferire informazioni, tra loro, a mezzo di registrazioni presso caselle vocali, e-mail e fax, eccetto che tali forme di comunicazione non fossero espressamente escluse nel Contratto. Il Cliente ha avuto l'onere di comunicare e fornire informazioni al team assegnato da REAG allo svolgimento dell'incarico. Il team assegnato all'incarico non era tenuto ad essere al corrente di informazioni fornite ad altri, seppure appartenenti a REAG. Né il Cliente ha potuto presumere che il team assegnato all'incarico fosse al corrente di informazioni fornite a terzi.

### **Corrispettivo**

Il Corrispettivo stabilito a favore di REAG non è condizionato ai risultati dell'incarico, alle opinioni e conclusioni di valore raggiunte, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati dell'incarico.

Il Cliente pagherà le fatture emesse da REAG alle scadenze pattuite.

### **Riservatezza**

REAG si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati, relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità. In tal caso, REAG avvertirà prontamente il Cliente con comunicazione scritta, così che egli possa tutelarsi in maniera adeguata.

REAG si obbliga a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196)".

REAG avrà il diritto di mostrare i files e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità, svolte da enti accreditati ai quali REAG è associata. Sia REAG che gli enti di certificazione garantiranno, per queste forme di accesso ai dati, la stessa riservatezza.

Le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:

- i) Esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;





- ii) Le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a REAG, siano già pubbliche;
- iii) Le informazioni siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il cliente.

REAG ha inoltre facoltà di includere il nominativo del Cliente nel proprio elenco di referenze.

Il Cliente non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, i risultati del lavoro svolto da REAG, il materiale riservato di proprietà di REAG, l'oggetto dell'incarico, del servizio e del ruolo svolto da REAG, fatto salvo il caso in cui i terzi siano espressamente contemplati nel contratto e fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.

Il possesso del rapporto finale – in originale o in copia – non dà dunque il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del rapporto (in particolare, né le conclusioni né la firma o l'identità dei membri di REAG che hanno firmato il rapporto, né l'affiliazione alle organizzazioni professionali dei membri di REAG) può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di REAG.

**Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore.**

Né il Cliente, né REAG sono responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

**Legge applicabile e Foro Competente**

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano.





#### **Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento**

Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire REAG da qualsivoglia conseguenza negativa comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico, fatte salve le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo di REAG. Pertanto, a titolo esemplificativo, il Cliente si impegna a tenere indenne e manlevare REAG da qualsivoglia danno, richiesta e/o pretesa di danno, azione legale, spesa (anche di difesa legale) e/o passività in genere.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dallo svolgimento dell'incarico. La misura massima dell'obbligo di indennizzo ed, in ogni caso del risarcimento, è comunque e sempre, limitata al valore del corrispettivo dell'incarico stabilito a favore di REAG, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo di REAG.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia danno alle persone ed alle cose del Cliente, causato dal personale di REAG o da suoi rappresentati durante l'esecuzione dell'incarico, fatto salvo il caso in cui il danno derivi dal fatto del Cliente. La misura dell'indennizzo, e comunque del risarcimento, è strettamente consequenziale e proporzionale al comportamento ed al fatto del personale di REAG o dei suoi rappresentanti.

Mentre si trovava nella proprietà del Cliente, il personale REAG assegnato all'incarico si è impegnato a conformarsi a tutte le prescrizioni e le procedure di sicurezza richieste dal Cliente.

#### **Indipendenza delle Parti**

REAG ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto, REAG si è riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni. REAG è una Società che rispetta la Legge sulle pari opportunità.





### **Presupposti e circostanze giuridico - legali**

REAG non si è assunta alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. REAG ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure.

### **Limitazioni nell'uso del rapporto**

Il rapporto predisposto da REAG potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nel rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.

### **Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente**

Tutte le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali REAG ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ha citato nel rapporto finale, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica. REAG non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili, a meno che non rientrasse espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni.

### **Assegnazione della proprietà dei documenti**

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da REAG rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.





### **Standard professionali**

REAG ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da REAG, dovranno giudicare l'operato di REAG sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

### **Oneri esclusi**

I servizi offerti da REAG non prevedono che il personale REAG presti testimonianza o presenzi in Tribunale, in udienze o altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto.

### **Codice Etico - Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001**

Il Cliente prende atto che REAG ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto legislativo n. 231/2001 (di seguito "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia del vigente Codice Etico è disponibile su esplicita richiesta del Cliente.

Il Cliente dichiara, per sé ed in relazione a proprie eventuali controllanti e controllate direttamente e/o indirettamente: - di non operare (non avere uffici, attività, investimenti, transazioni) in paesi sensibili e/o soggetti a sanzioni ed embarghi disposti dalle Nazioni Unite, USA, UE e locali; - di non operare con persone o entità che hanno sede e/o attività nei predetti paese; - non essere destinatario di siffatte sanzioni.





DUFF & PHELPS  
Real Estate Advisory Group

### **Reclamo**

Il Cliente potrà manifestare, entro 20 giorni dal termine dell'attività, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo via e-mail all'account [customercare@reag-dp.com](mailto:customercare@reag-dp.com)

Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, REAG esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.

### **Conflitto di interesse**

REAG, decorsi sei mesi dalla data di consegna del rapporto, si riterrà libera di presentare a soggetti terzi offerte per servizi relativi alle stesse proprietà immobiliari oggetto della presente offerta.

