

Rozzano – Lombardie

## Area edificabile in zona sud ovest di Milano

**CODICE OGGETTO: Immo-2021-322**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 3.000.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 9.300 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardi**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardi

## A colpo d'occhio

|                 |               |                        |                          |
|-----------------|---------------|------------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO  | Immo-2021-322 | Prezzo d'acquisto      | 3.000.000 EUR            |
| DISPONIBILE DAL | 15.05.2024    | Tipo di oggetto        | Trama                    |
|                 |               | Compenso di mediazione | Soggetto a provvigioni   |
|                 |               | Superficie commerciale | ca. 9.300 m <sup>2</sup> |

CODICE OGGETTO: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardia

## La proprietà



PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CON VOLUMI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE



FOTO AEREA CON PERIMTRAZIONE AREA D' INTERVENTO

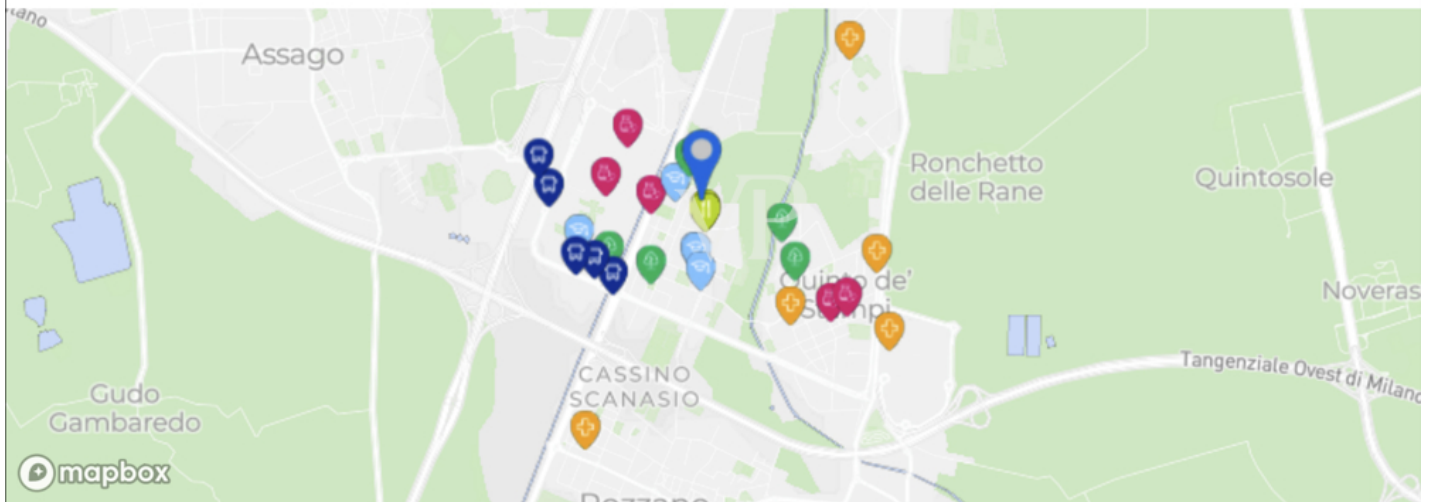
CODICE OGGETTO: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

## La proprietà



CODICE OGGETTO: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardie

## La proprietà



### Farmacie

| m     | Nome  |
|-------|---|
| 331   | Farmacia Valleambrosia - aperta 7 giorni su 7 |
| 559   | Farmacia Assago - Milanofiori S.R.L.          |
| 600   | Progine Farmaceutici                          |
| 1,138 | Farmacia Comunale N.1                         |
| 1,194 | Sisthema Srl                                  |

### Cibo e bevande

| m   | Nome                                |
|-----|-------------------------------------|
| 195 | Pizzeria D'Asporto - Mister Pizza   |
| 203 | Ristorante Rikscio Di Zhou Hongyuan |
| 213 | Trattoria Delle Rose                |
| 216 | Filocamo Stefano                    |
| 219 | Bar Tabacchi La Valle Dell'Eden     |

### Scuole

| m   | Nome                                      |
|-----|---|
| 162 | Scuola dell'infanzia di via Monte Abetone |
| 465 | Scuola                                    |
| 468 | Scuola Primaria Via Alberelle             |
| 589 | Scultura Valleambrosia                    |
| 846 | Scuola nautica Spotornoli Milano          |

### Ospedali

| m     | Nome                      |
|-------|---------------------------|
| 987   | CPS Rozzano               |
| 1,212 | Artsana (S.P.A.)          |
| 1,284 | Operatore Socio Sanitario |
| 1,537 | Humanitas Medical Care    |
| 1,754 | Centro Fisioterapia       |

### Parchi

| m   | Nome               |
|-----|--------------------|
| 149 | Parco comunale     |
| 586 | Divertilandia      |
| 633 | Parco Deadwhospeak |
| 740 | Parco pubblico     |
| 796 | Area Cani 1        |

### Trasporti

| m     | Nome                                     |
|-------|--|
| 829   | ROZZANO-Valleambrosia-SS35 (Milanofiori) |
| 846   | MILANOFIORI Via Gran S. Bernardo         |
| 929   | ROZZANO-Milanofiori Gran S.Bernardo      |
| 962   | ASSAGO Milanofiori Forum M2              |
| 1,032 | Assago Milanofiori Forum                 |

CODICE OGGETTO: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardia

## La proprietà



CODICE OGGETTO: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardia

## La proprietà





CODICE OGGETTO: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardesi

## La proprietà

|                         |  |            |
|-------------------------|--|------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE |  | 9.300,00mq |
| SL ESISTENTE            |  | 5.345,00mq |
| SL MAX EDIFICABILE      |  | 9.300,00mq |
| INDICE MAX              |  | 1mq/mq     |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

### 1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

|   |            |   |     |  |             |
|---|------------|---|-----|--|-------------|
| SL ESISTENTE  |            |   |     |  | 5.345,00mq  |
| PREMIALITA' - RIGENERAZIONE ED EFFICIENTAMENTO +25% | 5.345,00mq | * | 25% |  | 1.336,25mq  |
| SL DISPONIBILE                                      |            |   |     |  | 6.681,25mq  |
| VOLUME  | 6.681,25mq | * | 3   |  | 20.043,75mc |

|                             |             |   |         |     |              |
|-----------------------------|-------------|---|---------|-----|--------------|
| ONERI PRIMARIA E SECONDARIA | 20.043,75mc | * | 58,72 € | 60% | 470.787,60 € |
|-----------------------------|-------------|---|---------|-----|--------------|

|                   |  |  |              |     |              |
|-------------------|--|--|--------------|-----|--------------|
| COSTO COSTRUZIONE |  |  | 231.131,80 € | 20% | 185.704,80 € |
|-------------------|--|--|--------------|-----|--------------|

|          |            |   |            |                    |            |
|----------|------------|---|------------|--------------------|------------|
| STANDARD | 1.336,25mq | / | 35         |                    | 38,18      |
|          | 38,18      | * | 45,23mq/ab |                    | 1.726,82mq |
|          | 1.726,82mq | - | 2.700,00mq | (area in cessione) | -973,18mq  |

|                         |        |   |          |  |        |
|-------------------------|--------|---|----------|--|--------|
| MONETIZZAZIONE STANDARD | 0,00mq | * | 120,00 € |  | 0,00 € |
|-------------------------|--------|---|----------|--|--------|

|                               |  |  |  |  |              |
|-------------------------------|--|--|--|--|--------------|
| TOTALE ONERI RISTRUTTURAZIONE |  |  |  |  | 656.492,40 € |
|-------------------------------|--|--|--|--|--------------|

\*\*art. 17, comma 4-bis, del Testo Unico dell'Edilizia, come riformato dal D.L. Semplificazioni convertito in legge e del nuovo comma 7-ter introdotto, in sede di conversione, dalla L. n. 120/2020 all'art. 10 del D.L. Semplificazioni.

\*\*\*art. 44 comma 8 della L.R. 12/2005

### SUPERFICI PARTICELLE CATASTALI

le superfici al catasto terreni sono le seguenti:

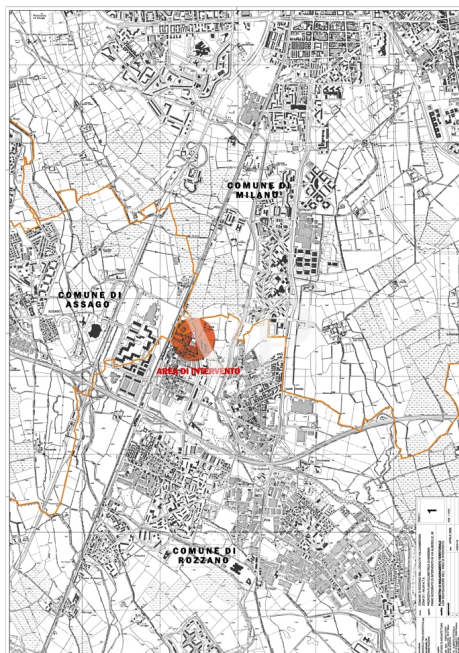
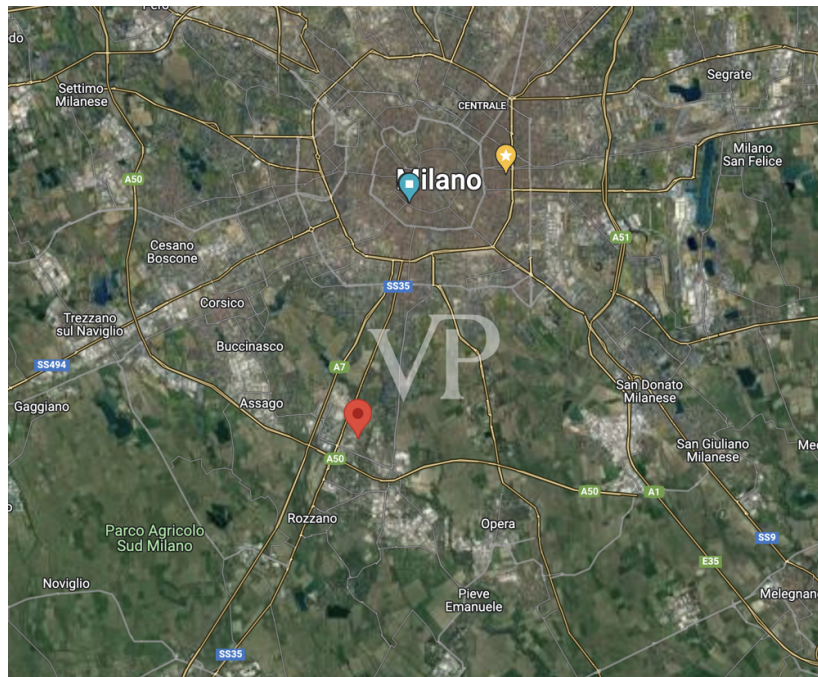
|                         |     |      |
|-------------------------|-----|------|
| Foglio 1 particella 18  | mq. | 190  |
| Foglio 1 particella 19  | mq. | 880  |
| Foglio 1 particella 20  | mq. | 37   |
| Foglio 1 particella 45  | mq. | 450  |
| Foglio 1 particella 126 | mq. | 1680 |
| Foglio 1 particella 171 | mq. | 5591 |
| Foglio 1 particella 172 | mq. | 170  |
| Foglio 1 particella 178 | mq. | 330  |

-----  
mq. 9328  
=====

\*\*\*\*\* Rimango escluse le superfici dei fossi in quanto catastalmente non identificati e la superficie della particella 125 in quanto non compresa per intero

CODICE OGGETTO: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardia

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardi**

## Una prima impressione

L'area in vendita di via Alberelle 56 si trova ubicata nella frazione di Rozzano denominata Valleambrosia. La VON POLL REAL ESTATE propone un'area che consiste in un insieme di comparti artigianali/produttivi in stato di dismissione che si affacciano principalmente lungo la via Alberelle, da riqualificare in area residenziale, in quanto il piano regolatore di Rozzano lo permette. Sull'area insiste un progetto che ha ricevuto l'approvazione del Comune nel 2017, per una volumetria da edificare pari a 27.900 metri cubi, tra residenziale e, in piccola parte, commerciale. Tale volumetria è stata riconfermata dal Comune di Rozzano ove è sito. Tale area risulta essere al confine con il Comune di Assago e a poche centinaia di metri dalla metropolitana.

**CODICE OGGETTO: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardi**

## Dettagli dei servizi

L'area di via Alberelle si trova ubicata nella frazione di Rozzano denominata Valleambrosia.

Ha una superficie fondiaria di 9.100 metri quadrati, su cui è ammessa un'edificabilità massima di 9.300 metri quadrati pari a 27.900 metri cubi.

**OBIETTIVI PUBBLICI DI PROGETTO:**

Connessione ciclopedonale ed eventualmente viabilistica fra via Monviso e la rotonda di via Alberelle con previsione di parcheggi a servizio anche del quartiere.

Gli standard qualitativi da realizzare per ottenere bonus volumetrici integrativi, nei limiti della volumetria già prevista dal DDP scaduto, rispetto a quanto già ammesso con l'applicazione dell'art. 40 bis, sono:

1. Realizzazione di pista ciclabile illuminata di collegamento fra via Franchi Maggi e via Aspromonte lato nord.
2. Completamento dell'illuminazione pubblica del percorso ciclopedonale di collegamento fra via Aspromonte e via Monte Pollino.
3. Riqualificazione di ulteriori spazi pubblici esistenti nel quartiere di Valleambrosia.

Per l'attuazione del progetto di ristrutturazione edilizia è necessario istruire una pratica di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

Qualora al progetto di ristrutturazione si aggiunga il progetto di nuova costruzione è invece necessario elaborare un Piano Integrato di Intervento (PII).

**CODICE OGGETTO: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardi**

## Tutto sulla posizione

Questo compendio immobiliare è situato a pochi minuti dall'uscita Assago Milanofiori dell'autostrada A7 Genova-Milano, dall'uscita della Tangenziale Ovest, uscita Rozzano e a poche centinaia di metri dalla stazione della Metropolitana Linea M2, in adiacenza con il confine tra la Città di Milano e quella di Rozzano. Nelle immediate vicinanze si segnala il centro direzionale e commerciale di Milanofiori, punto di riferimento per lo shopping e per il business a Milano, ove molte aziende e brand nazionali ed internazionali hanno scelto di stabilire i loro uffici e spazi espositivi; il Forum di Assago che ospita i concerti più importanti in arrivo in Italia, appassionati incontri dei campionati nazionali di basket e show di pattinaggio. Le grandi superfici verdi del Parco Regionale Agricolo di Milano Sud circondano l'intera zona di Valleambrosia con piste ciclopedonali, dimore storiche e aree naturalistiche. L'area su cui sono presenti oggi dei capannoni industriali dismessi con significative zone a verde curato sarà oggetto in un prossimo futuro di una trasformazione con cambio di destinazione d'uso in residenziale. È infatti in corso di studio un progetto architettonico di valorizzazione che prevede l'insediamento di alcune palazzine residenziali di medio taglio, disposte tra loro in modo da realizzare un luogo autonomo indipendente, a diretto contatto con aree verdi adiacenti facenti parte del parco agricolo sud Milano.

**CODICE OGGETTO: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardi**

## Ulteriori informazioni

Gli interventi dovranno essere concentrati nell'area lungo la via Alberelle prevedendo una volumetria massima determinata in coerenza con l'indice fondiario stabilito originariamente dal DDP. La possibilità di prevedere la maggiore volumetria, rispetto a quella esistente dismessa, incrementata ai sensi dell'art. 40 bis della LR 12/2005, da attuare secondo le modalità precisate dalla delibera del CC n. 5 del 22 febbraio 2021, fino a 9.328 mq, corrispondente al massimo ammissibile calcolato in coerenza con il precedente DDP, sarà ammessa in proporzione alla realizzazione di opere di standard qualitativo a servizio del quartiere. Il progetto dovrà prevedere adeguati spazi per la sosta su strada e aree a parcheggi a uso pubblico, spazi di aggregazione all'aria aperta, integrati nel progetto delle aree verdi pertinenziali, oltre alla previsione di percorsi ciclabili e pedonali per favorire gli spostamenti trasversali all'interno del quartiere e il collegamento con l'adiacente PII 2, in corrispondenza della via Monviso.

**CODICE OGGETTO: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1 Milano  
E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)