

Rozzano – Lombardei

## 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 – Lombardei

## 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



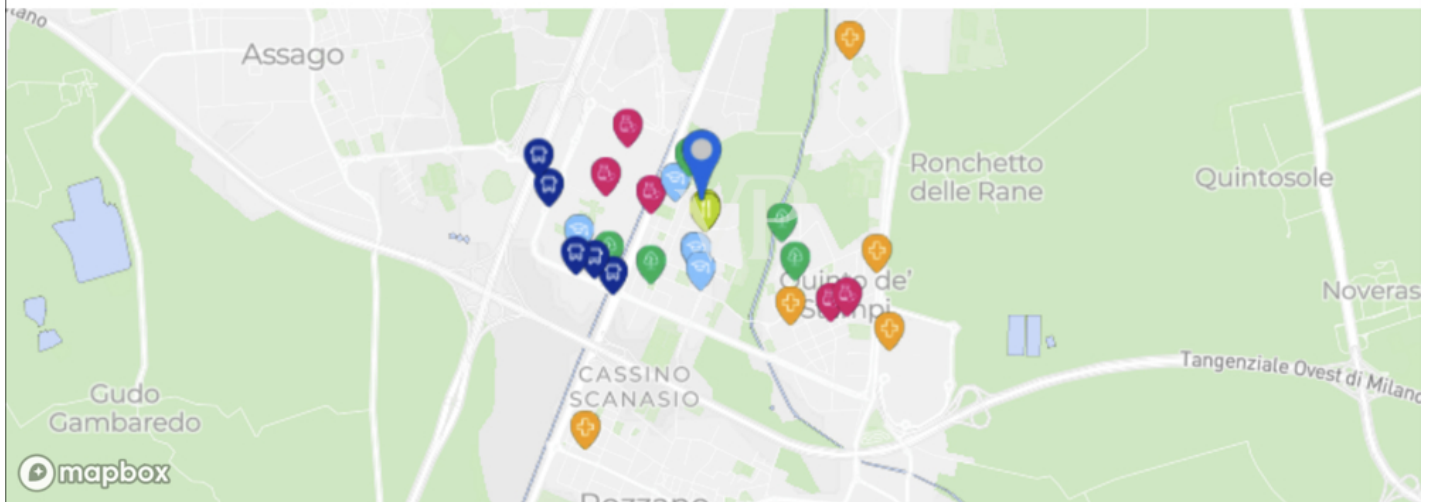
CODICE OGGETTO: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardei

## 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

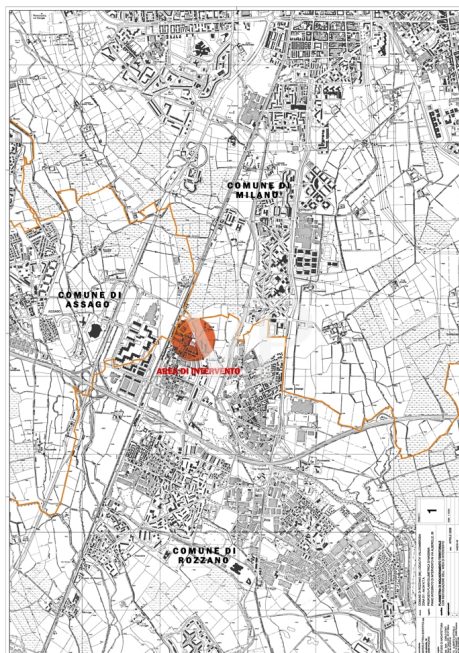
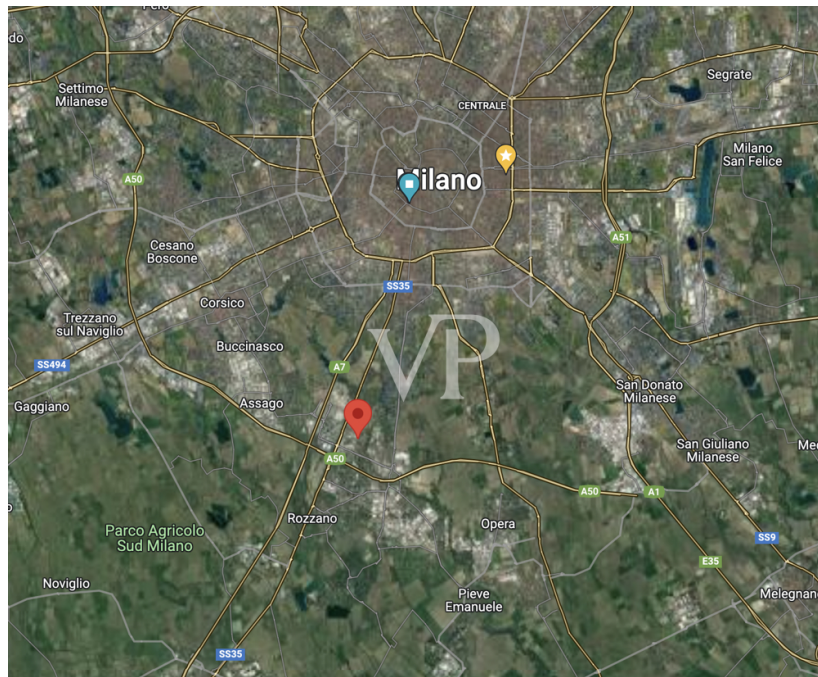
-----  
mq. 9328  
=====

\*\*\*\*\* 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 – Lombardesi**

## 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)