

Rozzano – Lombardie

## Zone de construction au sud-ouest de Milan

CODE DU BIEN: Immo-2021-322



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

PRIX D'ACHAT: 3.000.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 9.300 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardie

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardie

## En un coup d'œil

|                        |               |                              |                               |
|------------------------|---------------|------------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | Immo-2021-322 | Prix d'achat                 | 3.000.000 EUR                 |
| Disponible à partir du | 15.05.2024    | Type d'objet                 | Plot                          |
|                        |               | Commission pour le locataire | Sous réserve de la commission |
|                        |               | Surface total                | ca. 9.300 m <sup>2</sup>      |
|                        |               | Surface de plancher          | ca. 0 m <sup>2</sup>          |

CODE DU BIEN: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardia

## La propriété



PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CON VOLUMI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE



FOTO AEREA CON PERIMTRAZIONE AREA D' INTERVENTO

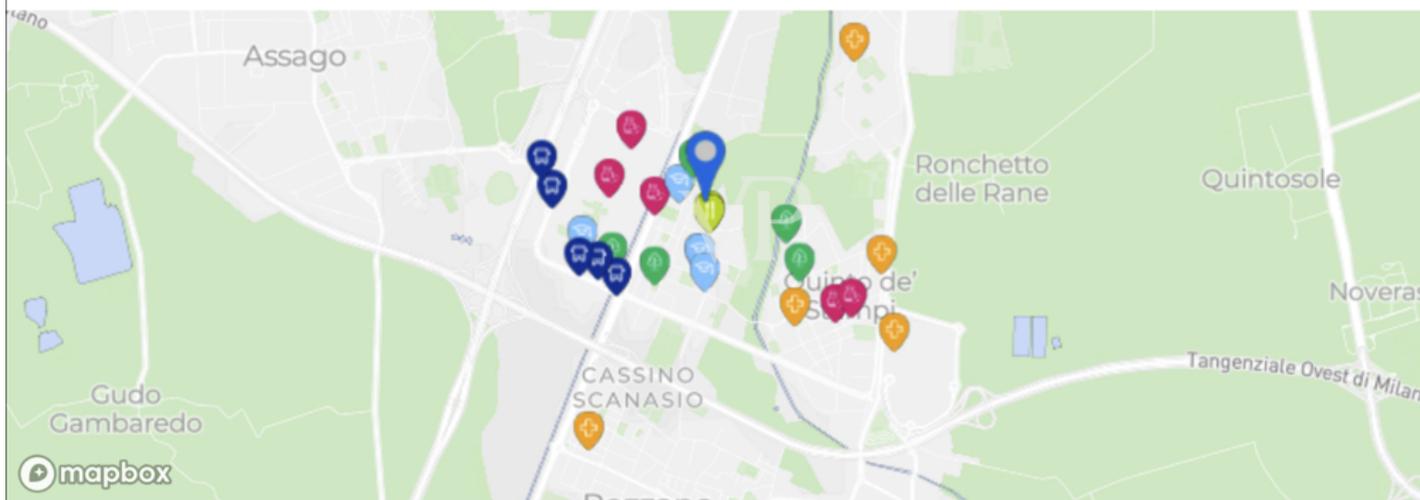
CODE DU BIEN: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardie

## La propriété



CODE DU BIEN: 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                 |

CODE DU BIEN: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardie

## La propriété



CODE DU BIEN: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardie

## La propriété



CODE DU BIEN: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardie

## La propriété

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

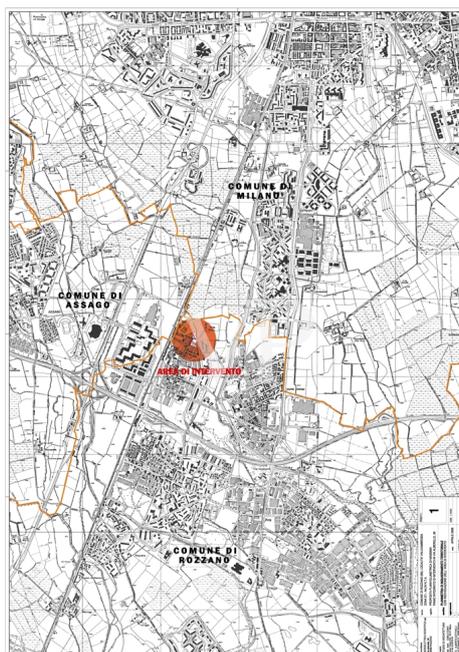
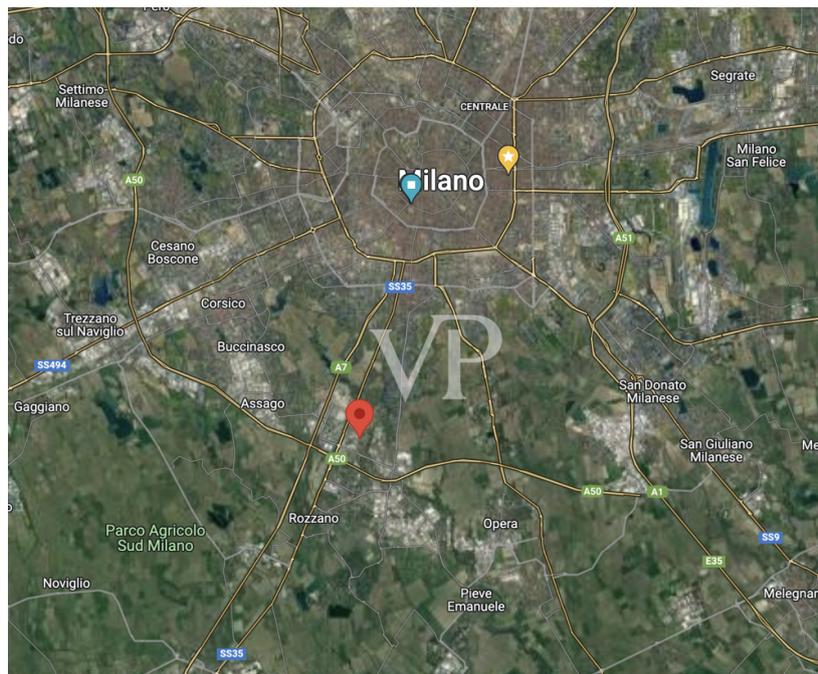
-----  
mq. 9328

=====

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

CODE DU BIEN: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardie

## La propriété



**CODE DU BIEN: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardie**

## Une première impression

La zone à vendre en via Alberelle 56 est située dans le hameau de Rozzano appelé Valleambrosia. VON POLL REAL ESTATE propose une zone constituée d'un ensemble de compartiments artisanaux/manufacturiers désaffectés, principalement orientés le long de la via Alberelle, à réaménager en zone résidentielle, comme le plan directeur de Rozzano le permet. Sur la zone, il existe un projet qui a reçu l'approbation de la municipalité en 2017, pour un volume à construire de 27 900 mètres cubes, comprenant des logements et, dans une faible mesure, des commerces. Cette volumétrie a été reconfirmée par la municipalité de Rozzano, où elle est située. Cette zone se trouve à la limite de la municipalité d'Assago et à quelques centaines de mètres du métro.

CODE DU BIEN: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardie

## Détails des commodités

La zone de la via Alberelle est située dans le hameau de Rozzano appelé Valleambrosia. La superficie du terrain est de 9 100 mètres carrés, sur laquelle est autorisée une superficie maximale de 9 300 mètres carrés pour les bâtiments, soit 27 900 mètres cubes.

### OBJECTIFS PUBLICS DU PROJET

Liaison cycliste et piétonne entre la Via Monviso et le rond-point de la Via Alberelle, avec des places de stationnement desservant également le quartier.

Les normes qualitatives à atteindre pour obtenir des primes volumétriques supplémentaires, dans les limites de la volumétrie déjà prévue par le DDP expiré, par rapport à ce qui a déjà été autorisé avec l'application de l'art. 40 bis sont les suivantes :

1. Création d'une piste cyclable éclairée reliant via Franchi Maggi et via Aspromonte sur le côté nord.
2. Achèvement de l'éclairage public de la piste cyclable/piétonnière reliant via Aspromonte et via Monte Pollino.
3. Réaménagement d'autres espaces publics existants dans le quartier de Valleambrosia.

Afin de mettre en œuvre le projet de rénovation du bâtiment, il est nécessaire de préparer une convention de permis de construire (PCC).

Si un nouveau projet de construction s'ajoute au projet de rénovation, il est nécessaire de préparer un plan d'intervention intégré (PII).

**CODE DU BIEN: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardie**

## Tout sur l'emplacement

Ce complexe immobilier est situé à quelques minutes de la sortie Assago Milanofiori de l'autoroute A7 Gênes-Milano, de la sortie Tangenziale Ovest (route orbitale ouest), Rozzano, et à quelques centaines de mètres de la station de métro M2, à proximité de la frontière entre les villes de Milan et Rozzano. Dans les environs immédiats se trouve le centre d'affaires et commercial de Milanofiori, point de référence pour le shopping et les affaires à Milan, où de nombreuses entreprises et marques nationales et internationales ont choisi d'établir leurs bureaux et leurs espaces d'exposition ; le Forum d'Assago, qui accueille les plus importants concerts à venir en Italie, des matchs passionnés du championnat national de basket-ball et des spectacles de patinage. Les grands espaces verts du Parco Regionale Agricolo di Milano Sud (parc agricole régional de Milan Sud) entourent toute la zone de Valleambrosia avec des pistes cyclables, des résidences historiques et des zones naturelles. La zone sur laquelle se trouvent aujourd'hui des entrepôts industriels désaffectés avec d'importantes zones de verdure bien entretenues sera dans un avenir proche transformée en usage résidentiel. En effet, un projet de développement architectural est actuellement à l'étude, qui prévoit la construction de plusieurs bâtiments résidentiels de taille moyenne, disposés de manière à créer un lieu indépendant, en contact direct avec les espaces verts adjacents qui font partie du parc agricole de Milan Sud.

**CODE DU BIEN: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardie**

## Plus d'informations

Les interventions doivent être concentrées dans la zone située le long de la Via Alberelle avec un volume maximum déterminé en fonction de l'indice foncier initialement établi par le DDP. La possibilité de prévoir un volume plus grand, par rapport à l'existant désaffecté, augmenté conformément à l'art. 40 bis de la LR 12/2005, à mettre en œuvre selon les modalités précisées par la résolution du CC n. 5 du 22 février 2021, jusqu'à 9 328 m<sup>2</sup>, correspondant au maximum admissible calculé en cohérence avec le DDP précédent, sera autorisée au prorata de la réalisation d'ouvrages de niveau qualitatif au service du quartier. Le projet doit prévoir des espaces adéquats pour le stationnement sur rue et des aires de stationnement à usage public, des espaces de rassemblement en plein air, intégrés dans la conception des zones vertes attenantes, ainsi que la mise en place de pistes cyclables et piétonnes pour faciliter les déplacements transversaux dans le quartier et la connexion avec le PII 2 adjacent, à Via Monviso.

CODE DU BIEN: Immo-2021-322 - 20089 Rozzano – Lombardie

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1 Milan  
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)