



città di

CERNUSCO SUL NAVIGLIO

UFFICIO TECNICO
URBANISTICA

OGGETTO:

Piano di lottizzazione
Via Tonale- Via Aquileia/Pasubio

Progettista:
Arch. Gianpiero Vergani

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 73034/2022 del 23-12-2022
Allegato 2 - Class. 6.7 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

TAVOLA	DESCRIZIONE:	DATA
	Allegato B RELAZIONE URBANISTICA	DICEMBRE 2022
il Responsabile del procedimento	il Direttore dell'Area Tecnica	

RELAZIONE URBANISTICA

1) SITUAZIONE URBANISTICA

Con delibera consiliare n. 130 del 16 dicembre 2009 è stato definitivamente approvato il PL denominato "Via Aquileia/Pasubio e via Tonale - Villa Alari (parte)"; I contenuti di tale convenzione prevedevano all'art. 1, comma 2, che l'efficacia del PL è definita in 7 (sette) anni dalla sua approvazione consiliare, e quindi con scadenza il 16 dicembre 2016, termine prorogato ex lege, a norma dell'art. 3, comma 3bis, d.l. 69/2013; tale termine per effetto di disposizioni legislative è stato più volte prorogato e, con l'ultima disposizione D.lgs.n 21 del 21/03/2022 "decreto ucraina", la nuova scadenza è fissata al 16 dicembre 2023.

Successivamente la sentenza Tar Lombardia, Mi, II, n. 1738 del 1 agosto 2017 ex art. 2932 c.c., ha prodotto gli effetti costituiti dalla stipula in forma definitiva della bozza di convenzione sottoscritta in data 15 luglio 2009, tra il Comune e la Lottizzante.

L'appello è tuttora pendente, tuttavia, nelle more della decisione del Consiglio di Stato, le Parti hanno convenuto un nuovo accordo integrativo/modificativo dell'originaria convenzione e del vigente PL in epigrafe, di cui la presente convenzione, unitamente ai suoi elaborati e atti, costituisce variante ai sensi dell'art. 14, comma 1, lr 12/2005; benché la sentenza sia esecutiva nonostante l'impugnativa in appello, le Parti non hanno dato seguito ai suoi effetti, i quali sono confermati e recepiti nei termini disciplinati dalla convenzione;

2) ELENCO ALLEGATI

L'Operatore ha presentato, in data 09/11/2020 prot. nn. 53959/53960/53961/53962/53963/53964 e successive integrazioni di cui l'ultima prot. n. _____ del _____, la proposta di variante al piano di lottizzazione, ai sensi dell'art. 13 L.R. n. 12 del 11/03/2005, in conformità al P.G.T. vigente e corredata dagli elaborati tecnici seguenti:

Allegati

- **All. A.** Bozza di variante alla convenzione urbanistica
- **All. B.** Relazione urbanistica

- **All. C.** Relazione illustrativa generale
- **All. D1.** Valutazione previsionale di clima acustico riguardante le aree site in via Aquileia/via Pasubio;
- **All. D2.** Valutazione previsionale di clima acustico riguardante le aree site in via Tonale;
- **All. E.** Piano di indagine ambientale riguardante la porzione del parco di Villa Alari oggetto di cessione al Comune di Cernusco sul Naviglio;
- **All. F1.** Progetto di fattibilità tecnica e economica. Riqualificazione giardino ala ovest Villa Alari. Relazione illustrativa, computo metrico estimativo e quadro economico
- **All. F2.** Progetto di fattibilità tecnica e economica. Realizzazione nuovo parcheggio pubblico di via Tonale. Computo metrico estimativo e quadro economico
- **All. G.** Linee guida per la progettazione

Elaborati grafici

- **Tav. 1.** Inquadramento territoriale
- **Tav. 2.** Stato di fatto: planimetria e fotografie
- **Tav. 3.** Estratto catastale: estratto di mappa e superfici
- **Tav. 4.** Strumenti urbanistici: PRG - PGT
- **Tav. 5.** Azionamento e calcoli planivolumetrici
- **Tav. 6.** Ambito Villa Alari: planimetria cessioni e servitù
- **Tav. 7.** Ambito Villa Alari: planimetria servitù annullate
- **Tav. 8.** Progetto di fattibilità tecnica e economica. Realizzazione nuovo parcheggio pubblico di via Tonale. Planimetria stato di progetto
- **Tav. 9.** Apertura passo carraio lato ovest Villa Alari. Stato di fatto
- **Tav. 10.** Apertura passo carraio lato ovest Villa Alari. Sovrapposizioni
- **Tav. 11.** Apertura passo carraio lato ovest Villa Alari. Stato di progetto
- **Tav. 12.** Apertura passo carraio lato ovest Villa Alari. Particolare ingresso carraio e recinzione lato sud
- **Tav. 13.** Apertura passo carraio lato ovest Villa Alari. Fotoinserimenti

- **Tav. 14.** Progetto di fattibilità tecnica e economica. Riqualificazione giardino ala ovest Villa. Planimetria stato di fatto
- **Tav. 15.** Progetto di fattibilità tecnica e economica. Riqualificazione giardino ala ovest Villa. Planimetria sovrapposizioni
- **Tav. 16.** Progetto di fattibilità tecnica e economica. Riqualificazione giardino ala ovest Villa. Planimetria stato di progetto

3) INTERVENTI AREE PRIVATE

La convenzione prevede la realizzazione sulle aree previste in permuta la realizzazione di interventi di edilizia residenziale per una volumetria complessiva di 6.000,00 mc suddivisi in 2.700,00 mc per l'area di via Aquileia/Pasubio e di 3.300,00 mc per l'area di via Tonale, il tutto come meglio descritto negli elaborati grafici allegati alla deliberazione di approvazione.

4) OPERE PUBBLICHE

La convenzione prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (OUP) che saranno scomputabili e riguardano un intervento di sistemazione del parcheggio di via Tonale e relativa viabilità.

Per effetto della normativa vigente in materia, la convenzione prevederà l'esecuzione diretta dell'opera da parte del Comune a fronte del versamento degli oneri di urbanizzazione/costi per la sua realizzazione. Rimangono in carico all'operatore la progettazione delle suddette opere mediante la presentazione del progetto definitivo/esecutivo successivamente alla stipula e che verrà approvato dal Comune.

Per la porzione di parco lato ovest di Villa Alari che verrà ceduto al Comune, è inoltre prevista la realizzazione diretta da parte dell'operatore secondo le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza di Milano recepite negli elaborati progettuali allegati al piano attuativo e oggetto dei seguenti pareri che si allegano alla presente relazione:

- prot. comunale n. 6695 in data 03/02/2020
- prot. comunale n. 9951 del 24/02/2021 e successiva nota di chiarimento inviata dal Comune alla Soprintendenza in data 18/03/2021 prot. n.14225.

5) AGGIORNAMENTO ELABORATI PERITALI

La proposta di piano attuativo relativa all'aggiornamento del PL "Aquileia-Pasubio-Tonale-Alari" approvato prevedeva negli accordi convenzionali la permuta fra operatore e Amministrazione Comunale della titolarità delle aree site in via Tonale/Aquileia con le "ali" della Villa Alari.

La determinazione dei valori riguardanti i beni in permuta tra Comune e Operatore privato, era stata affidata e redatta nel 2009 dal Cimep ma, dovendosi rivedere gli accordi convenzionali e valutato il tempo intercorso, l'amministrazione ha provveduto ad affidare l'incarico di aggiornamento di tali elaborati peritali.

Questi si allegano in copia alla presente relazione come redatti e sottoscritti dall'ing. Pietro Brianza e depositati ai prot. n. 42078 del 05/08/2021 e successivo prot. 1439 del 11/01/2022.

6) CRONOPROGRAMMA

Si allega cronoprogramma inerente agli interventi edilizi ed alle opere di urbanizzazione.

7) DETERMINAZIONE CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

TABELLA 1 - Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione (D.C.C. n. 28 del 26/04/2021) dovuti e stima contributo sul costo di costruzione

SLP	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	Stima C.C.C.
Residenziale Via Tonale mc 3.300,00	€/mc 22,99	€/mc 36,35	
Totale parziale	€ 75.867,00	€ 119.955,00	€ 50.000,00
Residenziale Via Aquileia/Pasubio mq 2.700,00	€/mc 22,99	€/mc 36,35	
Totale parziale	€ 62.073,00	€ 98.145,00	€ 41.000,00
TOTALE	€ 137.940,00 (1)	€ 218.100,00 (2)	€ 91.000,00 (2)

(1) Importo parzialmente scomputabile

(2) Importo da versare al rilascio del titolo edilizio delle opere private

TABELLA 2 - Costi provvisori delle opere di urbanizzazione PRIMARIA - opere a scomputo

Descrizione	Valore OUP al netto sconto 20%	Importo scomputabile	Valore opere con IVA e somme a disposizione a garanzia
Opere di urbanizzazione primaria parcheggio di via Tonale)	€ 26.273,00	€ 26.273,00	€ 36.634,00

TABELLA 3 - Raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti

Descrizione	OO. UU. 1°
Oneri dovuti	€ 137.940,00
Opere a scomputo	€ 26.273,00
Conguagli provvisori da corrispondere	€ 111.667,00



**REDAZIONE DI ELABORATI PERITALI NECESSARI PER
L'AGGIORNAMENTO DEGLI ACCORDI CONVENZIONALI DEL
PIANO ATTUATIVO DENOMINATO AQUILEIA – PASUBIO –
TONALE – VILLA ALARI**

sito nella Città di Cernusco sul Naviglio (MI)



AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 73034/2022 del 23-12-2022
Allegato 2 - Class. 6.7 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Citta di Cernusco sul Naviglio (MI)

Il Tecnico

04 Agosto 2021

Pietro Brianza Ingegnere



1. PREMESSA	3
2. INTRODUZIONE	3
3. ITER AMMINISTRATIVO	3
3.1. AREA OGGETTO DI PERIZIA	4
3.2. STATO DI FATTO DEI LUOGHI	5
4. RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO - VIA AQUILEIA	6
4.1. PREMESSA	6
4.2. RENDITA ATTUALE DELL'AREA	6
4.3. PROCEDURA DI CALCOLO: STIMA DEL VALORE	7
4.3.1. <i>Aggiornamento Indici degli Oneri di urbanizzazione</i>	7
4.3.2. <i>Aggiornamento dei progetti dell'Operatore VAL.IM</i>	8
4.3.3. <i>Aggiornamento del Costo di Costruzione e indici:</i>	8
4.3.4. <i>Valutazione di stima</i>	9
5. CONCLUSIONE	10
6. ALLEGATI	11



1. PREMESSA

La scrivente società ProgettoB20 srl redige il presente documento peritale di aggiornamento delle precedenti perizie necessarie per la stipula di mutati e nuovi accordi convenzionali derivanti dal piano attuativo denominato Aquileia – Pasubio – Tonale – Villa Alari sito nel Comune della Città di Cernusco sul Naviglio (MI), in forza al disciplinare n. repertorio 3950 del 14.04.2021 - protocollo 18341/2021 del 12.04.2021.

2. INTRODUZIONE

Con la presente perizia si vuole stabilire il valore delle opere soggette a permuta tra:

- L'operatore economico VAL.IM S.r.l. con sede in Via Venini, n.37 Milano, proprietario di parte del complesso denominato "Villa Alari", individuato nelle N.T.C. del Comune censuario di Cernusco sul Naviglio ai mappali n. 1 del foglio n.36 parte, della superficie complessiva di circa 450 mq.
- Il Comune di Cernusco sul Naviglio proprietario di un'area, individuata nelle N.T.C. del Comune censuario di Cernusco sul Naviglio ai mappali n. 220,307,309,141 del foglio n.11, della superficie di mq 1.450 mq in Via Aquileia/ Pasubio e di 2.230 mq in Via Tonale per una superficie complessiva di mq 3.680 mq.

Premesso che il Comune è proprietario del corpo centrale della Villa Alari, della cappella e della portineria, la quale come è precisato nella delibera di indirizzo di Giunta n. 421 del 22 dicembre 2008, non si presta ad un utilizzo ottimale per la mancanza di collegamenti orizzontali, è volontà dell'amministrazione Comunale acquisire completamente il piano terreno delle "Ali" della Villa per ricomporre l'organismo edilizio e renderne migliorabile la fruizione pubblica, per poter accogliere strutture logistiche, di rappresentanza e didattiche.

Per tale motivo, la Giunta Comunale con la delibera del n.421 del 22 dicembre 2008, ha espresso l'indirizzo di procedere all'acquisizione delle "Ali", in permuta con altre aree comunali attualmente destinate a standard.

3. ITER AMMINISTRATIVO

Si riepiloga di seguito l'iter amministrativo riguardante il PL, i cui atti, adottati dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 84 del 27.07.2009 e definitivamente approvati nella seduta del 16.12.2009 con la deliberazione n° 130, avevano per oggetto la permuta, tra l'Operatore VAL.IM. S.r.l. ed il Comune di Cernusco sul Naviglio, della proprietà delle seguenti aree:

- quanto alla proprietà del Comune da trasferire all'Operatore, trattasi di n.2 aree libere site in via Tonale (denominata "Lotto A") ed in via Aquileia/via Pasubio (denominata "Lotto B") alle quali è assegnata la capacità edificatoria pari ad una SLP complessiva di mq 2.000,00 a destinazione residenziale;
- quanto alla proprietà dell'Operatore da trasferire al Comune, trattasi di porzioni del complesso edilizio di Villa Alari, corrispondenti alle cosiddette "ali".

Successivamente all'approvazione del PL:

- la società VAL.IM. S.r.l. ha presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (n. registro generale 2807 del 2012) contro il Comune di Cernusco sul Naviglio ed



altri Enti per l'annullamento degli atti amministrativi relativi al parere negativo espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano in ordine all'istanza della VAL.IM. S.r.l. per la "realizzazione di un nuovo passo carraio in via Cavour e opere connesse per accesso al compendio vincolato di Villa Alari ala ovest", e, in subordine, per l'accertamento della risoluzione per impossibilità sopravvenuta della bozza di Convenzione in data 15 luglio 2009.

- Il Comune di Cernusco sul Naviglio ha presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (n. registro generale 1461 del 2015) contro la società VAL.IM. S.r.l. per l'accertamento dell'obbligo di concludere la Convenzione urbanistica afferente al PL.

In merito ai due ricorsi di cui sopra, la sentenza emanata dal TAR per la Lombardia (sentenza n° 1738 del 01.08.2017) ha valore costitutivo, ex art. 2932 cod. civ., in relazione alla stipula, quale contratto definitivo, della bozza di Convenzione sottoscritta tra il Comune e la società VAL.IM. S.r.l. in data 15.07.2009.

Da ciò conseguiva nello specifico la validità della permuta delle aree previste dallo schema di convenzione, permuta che incontrava ed incontra a tutt'oggi le esigenze e le volontà di entrambe le parti, fatte salve le procedure amministrative di cui sopra.

Successivamente, sia VAL.IM. S.r.l. sia il Comune di Cernusco sul Naviglio hanno presentato due distinti ricorsi in appello al Consiglio di Stato, per l'annullamento della sentenza del TAR per Lombardia, limitatamente ad alcuni punti che ponevano obblighi in capo a VAL.IM. S.r.l. ed al Comune nei confronti dell'altra parte.

Con istanza protocollata in data 05.11.2019, la società VAL.IM. S.r.l. ha presentato alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano richiesta di autorizzazione ex art. 21 del D.lgs. 42/2004 per la realizzazione di alcune opere presso il compendio storico-architettonico di Villa Alari (limitatamente alle aree di proprietà), consistenti in particolare nella realizzazione di nuovo accesso carraio privato lungo via Cavour e nella nuova delimitazione degli ambiti da destinarsi a parco, oltre alla realizzazione di accesso carraio secondario di servizio lungo il perimetro sud delle aree pertinenziali private.

Unitamente alla realizzazione delle suddette opere, l'istanza prevedeva inoltre la cessione a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio di una porzione di area a parco/a giardino, attualmente di proprietà della società VAL.IM. S.r.l.

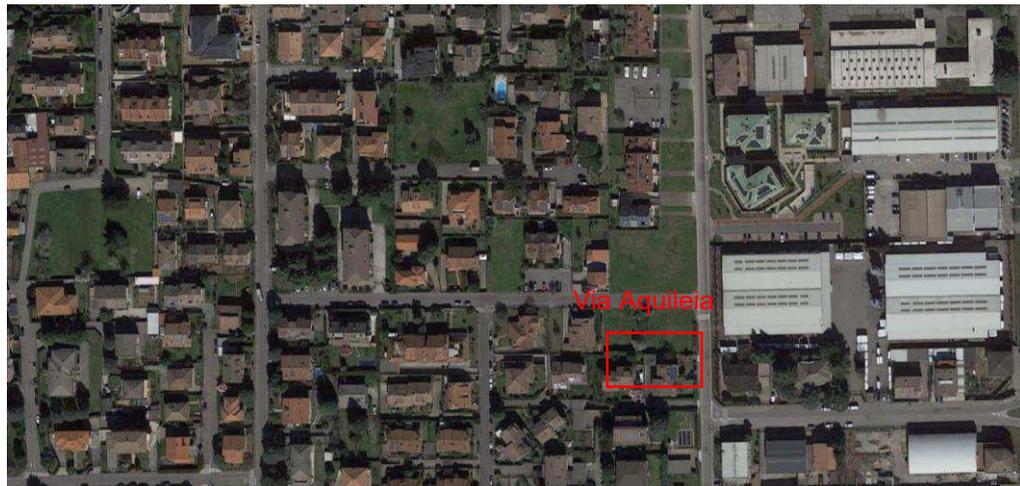
Con riscontro fornito in data 03.02.2020, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano ha autorizzato la realizzazione delle opere proposte dal richiedente VAL.IM. S.r.l., con alcune condizioni in ordine alle caratteristiche tecniche del cancello a delimitazione del nuovo accesso carraio su via Cavour ed alle modalità esecutive del proposto intervento di conservazione e consolidamento del muro di cinta esistente, mentre non è stata autorizzata la realizzazione di accesso carraio di servizio delimitato da cancello apribile sul perimetro sud delle aree di proprietà, venendo richiesta, in sostituzione, la formazione di siepi estese a tutto il perimetro della recinzione.

Di tutto tale iter lo scrivente prende atto, ritenendo validi e condivisi gli obblighi e le condizioni.

3.1. AREA OGGETTO DI PERIZIA

L'oggetto del presente elaborato peritale è:

- area di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio e così censita:
Via Aquileia / Via Pasubio: foglio 11, mapp. 220 – 307 parte



(fig.01 Ortofoto – Via Aquileia)

Pertanto:

- Aree oggetto di attuazione secondo l'intervento di permuta a favore della Società VAL.IM. Srl.:
Via Aquileia / Via Pasubio: foglio 11, mapp. 220 – 307 parte

3.2. STATO DI FATTO DEI LUOGHI

Di seguito vengono riportate le fotografie del lotto oggetto di perizia:



(fig.03 Viste mapp. 220-307)



4. RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO - VIA AQUILEIA

4.1. PREMESSA

La presente relazione di stima analitica è mirata alla determinazione del **più probabile valore economico** dell'area sita in Comune di Cernusco sul Naviglio e censita al Catasto terreni di detto Comune al foglio 11 mapp. 220, 307.

Tale valutazione parte dalle condizioni poste dalla Perizia CIMEP 2009 ed assunte da entrambe le parti già nell'anno 2009, e successivamente approvate mediante Deliberazione C.C. n.130 del 16.12.2009.

Nello specifico considerato che è intenzione dell'Operatore VAL.IM srl procedere edificando sul Lotto di Via Aquileia un volume complessivo di mc 2.700, (in aumento rispetto a quanto previsto nel 2009, dove si prevedeva di edificare un volume complessivo pari a 1800mc), si è proceduto, di conseguenza, a redigere stima mirata al più probabile valore dell'area in aggiornamento al documento del 2009.

Elementi costituenti la Perizia di Stima CIMEP del 2009:

- A) scheda di valutazione requisito di edificabilità e stato di fatto dei luoghi;
- B) schede di valutazione del valore venale;
- C) copia del certificato di destinazione urbanistica del Comune di Cernusco Sul Naviglio in data 30/07/2008;
- D) estratto planimetrico catastale;
- E) visura catastale sintetica dell'immobile;
- F) estratto P.R.G.
- G) rilievo fotografico;
- H) rilevazione OSMI-Borsa immobiliare di Milano- n.34- secondo semestre 2008;
- I) ortofoto

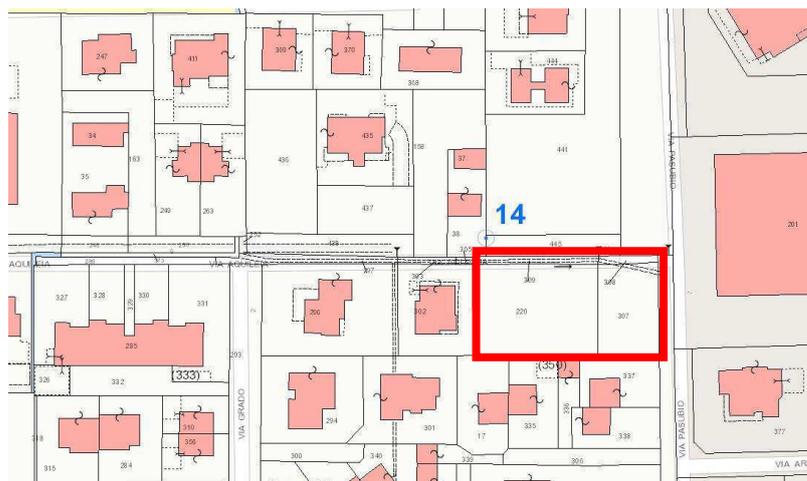
Elementi costituenti la Perizia di Stima del 2021 - attualizzazione:

- A) procedura di calcolo Perizia CIMEP 2009;
- B) aggiornamento progetto edificazione lotto via Aquileia – nov.2020 – a firma dell'arch. Gianpiero Vergani e consegnati al protocollo comunale N. 53963/2020 del 09.11.2020
- C) Aggiornamento ed attualizzazione dei costi di costruzione, oneri di costruzione approvati e validi all'atto di emissione della presente perizia di stima.

4.2. RENDITA ATTUALE DELL'AREA

Mediante procedura di verifica attraverso Catasto, si rilevano le seguenti rendite per i lotti di proprietà del Comune di Cernusco s/N (Mi):

- Foglio 11 mapp.220 -Seminativo irriguo di cls. 1 – superficie catastale mq. 920 – Reddito Dominicale € 8.98– Reddito Agrario € 8.79;
- Foglio 11 mapp.307-Seminativo irriguo di cls. 1 – superficie catastale mq. 450 – Reddito Dominicale € 4.39– Reddito Agrario € 4.30;



(fig.04 Estratto Mappa catastale – Foglio 11, mappale 141)

4.3. PROCEDURA DI CALCOLO: STIMA DEL VALORE

4.3.1. Aggiornamento Indici degli Oneri di urbanizzazione

Con delibera n. 28 del 26-04-2021 sono stati varianti ed aggiornati gli Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria, che pertanto vengono impiegati nell'attualizzazione effettuata mediante la presente perizia.

In particolare, risultano aggiornati gli oneri come segue:

	Anno 2009	Anno 2021
Oneri di Urbanizzazione primaria	14,09 €	22,99 €
Oneri di Urbanizzazione secondaria	21,41 €	36,35 €

URBANIZZAZIONE	COSTO BASE COMUNALE €/mc	ZONE OMOG. PREV. P.R.G.	CAMPI URBANISTICI P.G.T.	PARAMETRI D'INCIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE €/mc.	PARAMETRI D'INCIDENZA RISTRUTTURAZIONI	RISTRUTTURAZIONE €/mc.
PRIMARIA	28,74	A	CAMPI DELLA CONSERVAZIONE	0,6	17,24	0,4	6,90
		B	CAMPI DELL'ADEGUAMENTO a2)-a3)-a4)-a5)	0,8	22,99		9,20
		VP	CAMPI DELL'ADEGUAMENTO a1)	0,9	25,86		10,35
		C	CAMPI DELLA MODIFICAZIONE	1	28,74		11,50
		E	AMBITI AGRICOLI	1	28,74		11,50
SECONDARIA	36,35	A	CAMPI DELLA CONSERVAZIONE	1	36,35	0,4	14,54
		B	CAMPI DELL'ADEGUAMENTO a2)-a3)-a4)-a5)	1	36,35		14,54
		VP	CAMPI DELL'ADEGUAMENTO a1)	1	36,35		14,54
		C	CAMPI DELLA MODIFICAZIONE	1,05	38,17		15,27
		E	AMBITI AGRICOLI	1	36,35		14,54

(fig.05 Estratto Tabella oneri di urbanizzazione residenziale dal 2021 – fonte comune di Cernusco sul Naviglio)



4.3.2. Aggiornamento dei progetti dell'Operatore VAL.IM

Secondo progetti consegnati in emissione novembre 2020 e redatti a firma del progettista arch. Giampiero Vergani, risultano le seguenti modifiche al progetto depositato nel 2009:

Anno 2009	Anno 2021
1800 mc	2700 mc

4.3.3. Aggiornamento del Costo di Costruzione e indici:

La perizia di stima redatta in attualizzazione a quella del 2009 del CIMEP necessariamente ha previsto una rivalutazione del Costo di Costruzione. L'indice misura le variazioni nel tempo dei costi diretti che occorre sostenere per la costruzione di un fabbricato ad uso abitativo.

La procedura di attualizzazione parte dai codici ISTAT per il Costo di Costruzione con base 2010 (ritenuta una buona approssimazione per il progetto redatto e consegnato alla fine del 2009) e con i seguenti coefficienti:

- base 2010 – 2015 1,062
- base 2015 – 2021 1,06

Giu-2014	105.7	106.8	107.1	106.4	104.1	102.1	102.6	106.6	102.1	91.4	99.3	109.9	98.3	101.9	102.4	104	134.6
Lug-2014	106.1	107.9	108.3	107.5	103.8	101.6	102.6	106.3	102.5	90.2	98.1	105.5	98.8	101.7	102.3	104.4	135.9
Ago-2014	106.4	107.9	108.3	107.5	104.3	99.3	102.4	106.6	103	89.4	102.2	107.6	99.1	101.5	102.5	103.5	135.8
Set-2014	106.3	107.9	108.3	107.5	104.2	101.1	102.1	106.1	103	90.7	101.6	107.6	99.8	101.7	98.4	103.5	134.3
Ott-2014	106.1	107.9	108.3	107.5	103.8	100.8	101.9	105.9	103.5	92.4	98.1	106.1	99.8	102.3	99.2	102.4	134.7
Nov-2014	106.1	107.9	108.3	107.5	103.6	102.6	102.4	105.2	103.5	90.6	96	106.2	100	101.8	99.8	101.9	133.3
Dic-2014	106.2	107.9	108.3	107.5	103.8	101.6	101.5	105.4	103	89.7	96.6	106.7	100.6	102.1	99.8	105	132.9
Gen-2015	106.2	107.8	108.2	107.4	103.9	102	100.7	105.3	102.5	91.4	96.7	108.3	100.7	102.4	100	105.3	133.9
Feb-2015	106	107.8	108.2	107.4	103.5	101.8	101.2	105.4	102	89.6	94.8	105.8	99.9	102.2	101.6	104.3	134.1
Mar-2015	106	107.8	108.2	107.4	103.5	102.5	101	104.8	100.3	87.4	93.7	105.7	101.4	102.2	101.1	104.1	132.3
Apr-2015	105.9	107.8	108.2	107.4	103.4	101.8	101.5	105	100.7	89.1	95.5	105.7	100.4	102	101.1	104.4	132.1
Mag-2015	106	107.8	108.2	107.4	103.5	100.8	101.5	105.3	101.4	87.8	97.6	106.8	99.9	102.1	100.4	105.4	132.1
Giu-2015	106	107.8	108.2	107.4	103.5	100.6	100.9	105.7	101.6	86.1	96.4	108	100	102.9	100	106.9	131.7
Lug-2015	106.8	109.5	109.9	109.1	103.2	100.9	101.6	105.8	102.8	87.5	92.2	106.8	99.7	102.8	100.1	108.9	132.5
Ago-2015	106.9	109.5	109.9	109.1	103.5	101.6	102	106.7	103	88.3	91.7	108.3	99.4	103.3	100.6	108.6	132
Set-2015	106.9	109.5	109.9	109.1	103.5	100.2	102.3	105.4	103.3	88.8	91.6	110.2	99.6	104.3	99.8	108.2	131.7
Ott-2015	106.6	109.5	109.9	109.1	102.6	100.5	101.7	105.2	103	86.9	87.2	105.9	99.9	104.3	98	107.4	130.7
Nov-2015	106.6	109.5	109.9	109.1	102.6	100.3	101.9	105.1	102.9	87.7	85.8	106.5	100.3	104	98	106.4	130.1
Dic-2015	106.6	109.5	109.9	109.1	102.6	100.3	101.9	105.1	102.9	87.7	85.8	106.5	100.3	104	98	106.4	130.1

(fig.06 Estratto Tabella codici ISTAT rivalutazione dei costi di Costruzione 2010-2015 fonte sito ISTAT)

Giu-2020	Lug-2020	Ago-2020	Set-2020	Ott-2020	Nov-2020	Dic-2020	Gen-2021	Feb-2021	Mar-2021	Apr-2021	Mag-2021	Giu-2021
▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼
102.9	103	103.1	104	104	104	104.1	104.7	104.9	105.4	106	106.6 (p)	107.5
102.6	102.7	102.9	103.7	103.9	103.4	104.4	106.9	107.8	108	109.2	110.9 (p)	113

(fig.07 Estratto Tabella codici ISTAT rivalutazione dei costi di Costruzione 2015-2021 fonte sito ISTAT)

Conseguentemente ai coefficienti precedenti, l'aggiornamento del costo di costruzione risulta:

Anno 2009	Anno 2021
301,60 €/mc	339,52 €/mc

La modifica dell'aliquota applicabile al 10% come si evince nella Det. Dir. 1525/2020 in allegato

Anno 2009	Anno 2021
368,48 €	413,65 €



4.3.4. Valutazione di stima

Nella presente tabella, risulta l'aggiornamento e l'attualizzazione della procedura di calcolo già assunta ed approvata nel 2009 dalle parti, vengono riassunti i dati geometrici e urbanistici in parte reperiti dalla perizia del CIMEP del 2009 e in parte attualizzati mediante le procedure precedentemente indicate.

STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE DI AREA EDIFICABILE COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO – VIA AQUILEIA			
RIF		PERIZIA 2009	AGG. 2021
DATI AREA E IPOTETICO EDIFICIO			
1	Superficie di riferimento	1450	1.24
2	Indice fondiario mc/mq	1.24	1.24
3	Altezza interpiano m	3	3
DATI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE			
4	Oneri di Urbanizzazione primaria €/mc	€ 14,09	22,99
5	Oneri di urbanizzazione secondaria €/mc	€ 21,41	36,35
6	Contributo sul costo di costruzione (€/mq 368,48) Aliquota applicabile 10%	€ 368,48	413,65
DATI RELATIVI A ONERI FINANZIARI URBANISTICI, UTILI DELL'IMPREDITORE, SPESE E TASSE NOARILI, ONERI PER LA SICUREZZA D.LGS 81/2008			
7	Oneri urbanistici frazionati nel tempo - 3,00% interesse annuo	0,03	0,03
8	Utili dell'imprenditore immobiliare spese tasse etc. - 20,00%	0,20	0,20
9	Spese e tasse notarili - 3,00%	0,03	0,03
10	Oneri per la sicurezza D.Lgs 81/08 - 1,00%	0,01	0,01
DATI RELATIVI AI COSTI DI COSTRUZIONE			
11	Costo di costruzione dell'edificio €/mc	€ 301,60	€ 339,52
12	Costo di costruzione degli accessori e box (60% di RIF.11) €/mc	€ 180,96	€ 203,71
13	Vendita per mq commerciale degli alloggi €/mq	€ 2.850,00	€ 3.075,00
14	Vendita per ciascun box €/cad	€ 21.000,00	€ 28.125,00
STIMA DELL'IPOTETICO EDIFICIO			
15	Volume edificabile mc	1800	2700
16	Volume degli accessori mc (RIF.15x0,10)	180	270
17	Superficie dei box interrati mc (RIF.15).10= mq	180	270
18	N. box (inc. 25mq a box)	8	11
19	Volume dei box (RIF.17 x 2,40m) mq	432	648
20	Volume accessori e box (RIF.16 + RIF.19) mc	612	918
21	Superficie lorda di pavimento (RIF.15 : 3m) mq	600	900
22	Superficie netta vendibile (RIF.21 x 0,90) mq	540	810
23	Superficie balconi (RIF.21 x 0,10) mq	60	90
24	Superficie parti comuni (RIF.21 x 0,04) mq	24	36
25	Superficie commerciale vendibile (RIF.22+RIF.24+50%RIF.23) mq	594	891
COSTI DI REALIZZAZIONE DELL'IPOTETICO EDIFICIO			
27	Costo di costruzione volume residenziale (RIF.15xRIF.11) €	€ 542.880,00	€ 916.696,31
28	Costo di costruzione box e accessori (RIF.20xRIF.12)	€ 110.747,52	€ 187.006,05
29	Totale costo di costruzione dell'edificio (RIF.27+RIF.28)	€ 653.627,52	€ 1.103.702,36
30	Oneri di urbanizzazione prim. e second. (RIF.15 x RIF.04+RIF.05)	€ 63.900,00	€ 160.218,00
31	Superficie netta residenziale (RIF.21x0,85) mq	510	765



32	Superficie accessori (RIF.23+RIF.24+RIF.17)	264	396
33	Superficie complessiva (RIF.31+RIF.32x0,60) mq	668,4	1002,6
34	Contributo costo di costruzione (RIF.33xRIF.06x0,10) €	€ 24.629,20	€ 41.472,55
35	Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (RIF.30+RIF.34)	€ 88.529,20	€ 41.472,55
36	1° rata oneri: 1/2 al ritiro del PdC (RIF.35/2) €	€ 44.264,60	€ 100.845,27
37	Interessi legali sulle successive 2 rate (6 e 12 mesi)	€ 995,95	€ 2.269,02
38	Oneri finanziari edili riferiti al periodo di relazione dell'intervento (RIF.29)x0,08 €	€ 52.290,20	€ 88.296,19
39	Costo aree urb. Second. Non cedute (RIF. 26 x € 102,56 delib. G.C. 416/2008)	€ 32.614,08	€ 32.614,08
40	Oneri della sicurezza D.Lgs. 81/2008 (RIF.29xRIF.10)	€ 6.536,28	€ 11.037,02
41	Totale costi di realizzazione (RIF.29+RIF.35+RIF.37+RIF.38+RIF.39+RIF.40)	€ 834.593,23	€ 1.439.609,22
RICAVI DALLA VENDITA DELL'IPOTETICO EDIFICIO			
42	Vendita degli alloggi (RIF.25xRIF.13) €	€ 1.692.900,00	€ 2.739.825,00
43	Vendita dei box (RIF.18xRIF.14) €	€ 168.000,00	€ 309.375,00
44	TOTALE RICAVI (RIF.42+RIF.43)	€ 1.860.900,00	€ 3.049.200,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'AREA			
45	Utili dell'imprenditore immobiliare, tasse, spese di accatastamento e promozionali (RIF.44xRIF.08) €	€ 372.180,00	€ 609.840,00
46	Valore dell'area (RIF.44 - (RIF.41+RIF.45)) €	€ 654.126,77	€ 999.750,78
47	Spese e tasse notarili (RIF.46xRIF.09) €	€ 19.623,80	€ 29.992,52
48	Valore dell'area al netto delle spese notarili	€ 634.502,96	€ 969.758,26
49	Valore di un metro quadrato di area (RIF.48/RIF.01) €/mq	€ 437,59	€ 713,06
50	Valore di un metro cubo edificabile (RIF.48/RIF.15) €/mc	€ 352,50	€ 359,17
		valore area	
		2009	2021
		€ 634.500,00	€ 969.750,00

Richiamata la sovraesposta relazione, il valore più probabile dell'area risulta pari ad **€ 969.750,00**

5. CONCLUSIONE

In conclusione rispetto alle considerazioni sopra riportate, mediante la presente Perizia di stima si aggiorna alla data di emissione del presente documento il valore di stima in **€ 969.750,00**.

Anno 2009	Anno 2021
€ 634.500,00	€ 969.750,00



6. ALLEGATI

- **Perizia CIMEP** prot. 2939 del 24.06.2009
Protocollo Comune Cernusco s/N (Mi) n. 40786 del 25.06.2009
- **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° 1525 del 17-12-2020**
AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI, AI SENSI DELL'ART. 16 - COMMA 9, DEL D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ART. 48 - COMMI 1 E 2, DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 – ANNO 2021.
- **Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale NR. 28 DEL 26-04-2021**
OGGETTO: AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PER IL TRIENNIO 2021 – 2023, AI SENSI DELL'ART. 44 L.R. 12/2005 E MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE PER MANCATA CESSIONE DI AREE A SERVIZI, AI SENSI DELL'ART. 46 L.R. 12/2005 E S.M.I. – IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE



**REDAZIONE DI ELABORATI PERITALI NECESSARI PER
L'AGGIORNAMENTO DEGLI ACCORDI CONVENZIONALI DEL
PIANO ATTUATIVO DENOMINATO AQUILEIA – PASUBIO –
TONALE – VILLA ALARI**

sito nella Città di Cernusco sul Naviglio (MI)



AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 73034/2022 del 23-12-2022
Allegato 2 - Class. 6.7 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Citta di Cernusco sul Naviglio (MI)

Il Tecnico

04 Agosto 2021

Pietro Brianza Ingegnere



1. PREMESSA	3
2. INTRODUZIONE	3
3. ITER AMMINISTRATIVO	3
3.1. AREA OGGETTO DI PERIZIA	4
3.2. STATO DI FATTO DEI LUOGHI	5
4. RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO - VIA TONALE.....	6
4.1. PREMESSA.....	6
4.2. SCHEDA VALUTAZIONE REQUISITO EDIFICABILITA'	6
4.3. PROCEDURA DI CALCOLO: STIMA DEL VALORE	7
4.3.1. <i>Aggiornamento Indici degli Oneri di urbanizzazione</i>	7
4.3.2. <i>Aggiornamento dei progetti dell'Operatore VAL.IM</i>	7
4.3.3. <i>Aggiornamento del Costo di Costruzione:</i>	8
4.3.4. <i>Valutazione di stima di trasformazione dell'area</i>	9
5. CONCLUSIONE	11
6. ALLEGATI.....	12



1. PREMESSA

La scrivente società ProgettoB20 srl redige il presente documento peritale di aggiornamento delle precedenti perizie necessarie per la stipula di mutati e nuovi accordi convenzionali derivanti dal piano attuativo denominato Aquileia – Pasubio – Tonale – Villa Alari sito nel Comune della Città di Cernusco sul Naviglio (MI), in forza al disciplinare n. repertorio 3950 del 14.04.2021 - protocollo 18341/2021 del 12.04.2021.

2. INTRODUZIONE

Con la presente perizia si vuole stabilire il valore delle opere soggette a permuta tra:

- L'operatore economico VAL.IM S.r.l. con sede in Via Venini, n.37 Milano, proprietario di parte del complesso denominato "Villa Alari", individuato nelle N.T.C. del Comune censuario di Cernusco sul Naviglio ai mappali n. 1 del foglio n.36 parte, della superficie complessiva di circa 450 mq.
- Il Comune di Cernusco sul Naviglio proprietario di un'area, individuata nelle N.T.C. del Comune censuario di Cernusco sul Naviglio ai mappali n. 220,307,309,141 del foglio n.11, della superficie di mq 1.450 mq in Via Aquileia/ Pasubio e di 2.230 mq in Via Tonale per una superficie complessiva di mq 3.680 mq.

Premesso che il Comune è proprietario del corpo centrale della Villa Alari, della cappella e della portineria, la quale come è precisato nella delibera di indirizzo di Giunta n. 421 del 22 dicembre 2008, non si presta ad un utilizzo ottimale per la mancanza di collegamenti orizzontali, è volontà dell'amministrazione Comunale acquisire completamente il piano terreno delle "Ali" della Villa per ricomporre l'organismo edilizio e renderne migliorabile la fruizione pubblica, per poter accogliere strutture logistiche, di rappresentanza e didattiche.

Per tale motivo, la Giunta Comunale con la delibera del n.421 del 22 dicembre 2008, ha espresso l'indirizzo di procedere all'acquisizione delle "Ali", in permuta con altre aree comunali attualmente destinate a standard.

3. ITER AMMINISTRATIVO

Si riepiloga di seguito l'iter amministrativo riguardante il PL, i cui atti, adottati dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 84 del 27.07.2009 e definitivamente approvati nella seduta del 16.12.2009 con la deliberazione n° 130, avevano per oggetto la permuta, tra l'Operatore VAL.IM. S.r.L. ed il Comune di Cernusco sul Naviglio, della proprietà delle seguenti aree:

- quanto alla proprietà del Comune da trasferire all'Operatore, trattasi di n.2 aree libere site in via Tonale (denominata "Lotto A") ed in via Aquileia/via Pasubio (denominata "Lotto B") alle quali è assegnata la capacità edificatoria pari ad una SLP complessiva di mq 2.000,00 a destinazione residenziale;
- quanto alla proprietà dell'Operatore da trasferire al Comune, trattasi di porzioni del complesso edilizio di Villa Alari, corrispondenti alle cosiddette "ali".

Successivamente all'approvazione del PL:

- la società VAL.IM. S.r.l. ha presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (n. registro generale 2807 del 2012) contro il Comune di Cernusco sul Naviglio ed altri Enti per l'annullamento degli atti amministrativi relativi al parere negativo espresso dalla



Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano in ordine all'istanza della VAL.IM. S.r.l. per la "realizzazione di un nuovo passo carraio in via Cavour e opere connesse per accesso al compendio vincolato di Villa Alari ala ovest", e, in subordine, per l'accertamento della risoluzione per impossibilità sopravvenuta della bozza di Convenzione in data 15 luglio 2009.

- Il Comune di Cernusco sul Naviglio ha presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (n. registro generale 1461 del 2015) contro la società VAL.IM. S.r.l. per l'accertamento dell'obbligo di concludere la Convenzione urbanistica afferente al PL.

In merito ai due ricorsi di cui sopra, la sentenza emanata dal TAR per la Lombardia (sentenza n° 1738 del 01.08.2017) ha valore costitutivo, ex art. 2932 cod. civ., in relazione alla stipula, quale contratto definitivo, della bozza di Convenzione sottoscritta tra il Comune e la società VAL.IM. S.r.l. in data 15.07.2009.

Da ciò conseguiva nello specifico la validità della permuta delle aree previste dallo schema di convenzione, permuta che incontrava ed incontra a tutt'oggi le esigenze e le volontà di entrambe le parti, fatte salve le procedure amministrative di cui sopra.

Successivamente, sia VAL.IM. S.r.l. sia il Comune di Cernusco sul Naviglio hanno presentato due distinti ricorsi in appello al Consiglio di Stato, per l'annullamento della sentenza del TAR per Lombardia, limitatamente ad alcuni punti che ponevano obblighi in capo a VAL.IM. S.r.l. ed al Comune nei confronti dell'altra parte.

Con istanza protocollata in data 05.11.2019, la società VAL.IM. S.r.l. ha presentato alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano richiesta di autorizzazione ex art. 21 del D.lgs. 42/2004 per la realizzazione di alcune opere presso il compendio storico-architettonico di Villa Alari (limitatamente alle aree di proprietà), consistenti in particolare nella realizzazione di nuovo accesso carraio privato lungo via Cavour e nella nuova delimitazione degli ambiti da destinarsi a parco, oltre alla realizzazione di accesso carraio secondario di servizio lungo il perimetro sud delle aree pertinenziali private.

Unitamente alla realizzazione delle suddette opere, l'istanza prevedeva inoltre la cessione a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio di una porzione di area a parco/a giardino, attualmente di proprietà della società VAL.IM. S.r.l.

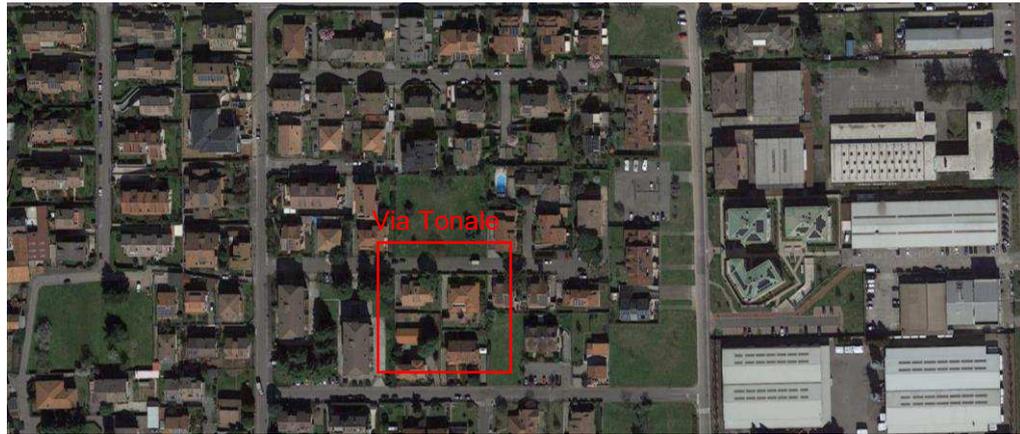
Con riscontro fornito in data 03.02.2020, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano ha autorizzato la realizzazione delle opere proposte dal richiedente VAL.IM. S.r.l., con alcune condizioni in ordine alle caratteristiche tecniche del cancello a delimitazione del nuovo accesso carraio su via Cavour ed alle modalità esecutive del proposto intervento di conservazione e consolidamento del muro di cinta esistente, mentre non è stata autorizzata la realizzazione di accesso carraio di servizio delimitato da cancello apribile sul perimetro sud delle aree di proprietà, venendo richiesta, in sostituzione, la formazione di siepi estese a tutto il perimetro della recinzione.

Di tutto tale iter lo scrivente prende atto, ritenendo validi e condivisi gli obblighi e le condizioni.

3.1. AREA OGGETTO DI PERIZIA

L'oggetto del presente elaborato peritale è:

- area di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio e così censita:
Via Tonale: foglio 11, mapp. 141



(fig.01 Ortofoto Via Tonale – Via Aquileia)

3.2. STATO DI FATTO DEI LUOGHI

Di seguito vengono riportate le fotografie del lotto oggetto di perizia:



(fig.02 Viste mapp. 141)



4. RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO - VIA TONALE

4.1. PREMESSA

La presente relazione di stima analitica è mirata alla determinazione del **più probabile valore economico** dell'area sita in Comune di Cernusco sul Naviglio e censita al Catasto terreni di detto Comune al foglio 11 mapp. 141.

Tale valutazione parte dalle condizioni poste dalla Perizia CIMEP 2009 ed assunte da entrambe le parti già nell'anno 2009, e successivamente approvate mediante Deliberazione C.C. n.130 del 16.12.2009.

Nello specifico considerato che è intenzione dell'Operatore VAL.IM srl procedere edificando sul Lotto di Via Aquileia un volume complessivo di mc 3300 (in aumento rispetto a quanto previsto nel 2009, dove si prevedeva di edificare un volume complessivo pari a 4200 mc), si è proceduto, di conseguenza, a redigere stima mirata al più probabile valore dell'area in aggiornamento al documento del 2009.

Elementi costituenti la Perizia di Stima CIMEP del 2009:

- A) scheda di valutazione requisito di edificabilità e stato di fatto dei luoghi;
- B) schede di valutazione del valore venale;
- C) copia del certificato di destinazione urbanistica del Comune di Cernusco Sul Naviglio in data 30/07/2008;
- D) estratto planimetrico catastale;
- E) visura catastale sintetica dell'immobile;
- F) estratto P.R.G.
- G) rilievo fotografico;
- H) rilevazione OSMI-Borsa immobiliare di Milano- n.34- secondo semestre 2008;
- I) ortofoto

Elementi costituenti la Perizia di Stima del 2021 - attualizzazione:

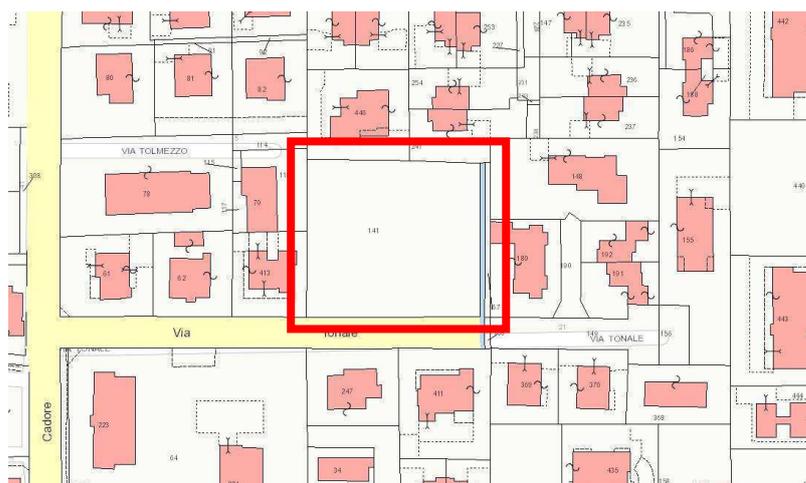
- A) procedura di calcolo Perizia CIMEP 2009;
- B) aggiornamento progetto edificazione lotto via Tonale– nov.2020 – a firma dell'arch. Gianpiero Vergani e consegnati al protocollo comunale N. 53963/2020 del 09.11.2020
- C) Aggiornamento ed attualizzazione dei costi di costruzione, oneri di costruzione approvati e validi all'atto di emissione della presente perizia di stima.

4.2. SCHEDA VALUTAZIONE REQUISITO EDIFICABILITA'

Proprietà catastale: Comune di Cernusco Sul Naviglio.

Foglio 11 mapp.141 -Seminativo irriguo di cis. 1 – superficie catastale mq. 2230 – Reddito

Dominicale € 21.77 – Reddito Agrario € 21,31;



(fig.04 Estratto Mappa catastale – Foglio 11, mappale 141)

4.3. PROCEDURA DI CALCOLO: STIMA DEL VALORE

4.3.1. Aggiornamento Indici degli Oneri di urbanizzazione

Con delibera n. 28 del 26-04-2021 sono stati varianti ed aggiornati gli Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria, che pertanto vengono impiegati nell'attualizzazione effettuata mediante la presente perizia.

In particolare, risultano aggiornati gli oneri come segue:

	Anno 2009	Anno 2021
Oneri di Urbanizzazione primaria	14,09 €	22,99 €
Oneri di Urbanizzazione secondaria	21,41 €	36,35 €

URBANIZZAZIONE	COSTO BASE COMUNALE €/mc	ZONE OMOG. PREV. P.R.G.	CAMPI URBANISTICI P.G.T.	PARAMETRI D'INCIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE €/mc.	PARAMETRI D'INCIDENZA RISTRUTTURAZIONI	RISTRUTTURAZIONE €/mc.
PRIMARIA	28,74	A	CAMPI DELLA CONSERVAZIONE	0,6	17,24	0,4	6,90
		B	CAMPI DELL'ADEGUAMENTO a2)-a3)-a4)-a5)	0,8	22,99		9,20
		VP	CAMPI DELL'ADEGUAMENTO a1)	0,9	25,86		10,35
		C	CAMPI DELLA MODIFICAZIONE	1	28,74		11,50
		E	AMBITI AGRICOLI	1	28,74		11,50
SECONDARIA	36,35	A	CAMPI DELLA CONSERVAZIONE	1	36,35	0,4	14,54
		B	CAMPI DELL'ADEGUAMENTO a2)-a3)-a4)-a5)	1	36,35		14,54
		VP	CAMPI DELL'ADEGUAMENTO a1)	1	36,35		14,54
		C	CAMPI DELLA MODIFICAZIONE	1,05	38,17		15,27
		E	AMBITI AGRICOLI	1	36,35		14,54

(fig.04 Estratto Tabella oneri di urbanizzazione residenziale dal 2021 – fonte comune di Cernusco sul Naviglio)

4.3.2. Aggiornamento dei progetti dell'Operatore VAL.IM

Secondo progetti consegnati in emissione novembre 2020 e redatti a firma del progettista arch. Giampiero Vergani, risultano le seguenti modifiche al progetto depositato nel 2009:

Anno 2009	Anno 2021
4200 mc	3300 mc



4.3.3. Aggiornamento del Costo di Costruzione:

La perizia di stima redatta in attuazione a quella del 2009 del CIMEP necessariamente ha previsto una rivalutazione del Costo di Costruzione. L'indice misura le variazioni nel tempo dei costi diretti che occorre sostenere per la costruzione di un fabbricato ad uso abitativo.

La procedura di attuazione parte dai codici ISTAT per il Costo di Costruzione con base 2010 (ritenuta una buona approssimazione per il progetto redatto e consegnato alla fine del 2009) e con i seguenti coefficienti:

- base 2010 – 2015 1,062
- base 2015 – 2021 1,06

Giu-2014	105.7	106.8	107.1	106.4	104.1	102.1	102.6	106.6	102.1	91.4	99.3	109.9	98.3	101.9	102.4	104	134.6
Lug-2014	106.1	107.9	108.3	107.5	103.8	101.6	102.6	106.3	102.5	90.2	98.1	105.5	98.8	101.7	102.3	104.4	135.9
Ago-2014	106.4	107.9	108.3	107.5	104.3	99.3	102.4	106.6	103	89.4	102.2	107.6	99.1	101.5	102.5	103.5	135.8
Set-2014	106.3	107.9	108.3	107.5	104.2	101.1	102.1	106.1	103	90.7	101.6	107.6	99.8	101.7	98.4	103.5	134.3
Ott-2014	106.1	107.9	108.3	107.5	103.8	100.8	101.9	105.9	103.5	92.4	98.1	106.1	99.8	102.3	99.2	102.4	134.7
Nov-2014	106.1	107.9	108.3	107.5	103.6	102.6	102.4	105.2	103.5	90.6	96	106.2	100	101.8	99.8	101.9	133.3
Dic-2014	106.2	107.9	108.3	107.5	103.8	101.6	101.5	105.4	103	89.7	96.6	106.7	100.6	102.1	99.8	105	132.9
Gen-2015	106.2	107.8	108.2	107.4	103.9	102	100.7	105.3	102.5	91.4	96.7	108.3	100.7	102.4	100	105.3	133.9
Feb-2015	106	107.8	108.2	107.4	103.5	101.8	101.2	105.4	102	89.6	94.8	105.8	99.9	102.2	101.6	104.3	134.1
Mar-2015	106	107.8	108.2	107.4	103.5	102.5	101	104.8	100.3	87.4	93.7	105.7	101.4	102.2	101.1	104.1	132.3
Apr-2015	105.9	107.8	108.2	107.4	103.4	101.8	101.5	105	100.7	89.1	95.5	105.7	100.4	102	101.1	104.4	132.1
Mag-2015	106	107.8	108.2	107.4	103.5	100.8	101.5	105.3	101.4	87.8	97.6	106.8	99.9	102.1	100.4	105.4	132.1
Giu-2015	106	107.8	108.2	107.4	103.5	100.6	100.9	105.7	101.6	86.1	96.4	108	100	102.9	100	106.9	131.7
Lug-2015	106.8	109.5	109.9	109.1	103.2	100.9	101.6	105.8	102.8	87.5	92.2	106.8	99.7	102.8	100.1	108.9	132.5
Ago-2015	106.9	109.5	109.9	109.1	103.5	101.6	102	106.7	103	88.3	91.7	108.3	99.4	103.3	100.6	108.6	132
Set-2015	106.9	109.5	109.9	109.1	103.5	100.2	102.3	105.4	103.3	88.8	91.6	110.2	99.6	104.3	99.8	108.2	131.7
Ott-2015	106.6	109.5	109.9	109.1	102.6	100.5	101.7	105.2	103	86.9	87.2	105.9	99.9	104.3	98	107.4	130.7
Nov-2015	106.6	109.5	109.9	109.1	102.6	100.3	101.9	105.1	102.9	87.7	85.8	106.5	100.3	104	98	106.4	130.1

(fig.06 Estratto Tabella codici ISTAT rivalutazione dei costi di Costruzione 2010-2015 fonte sito ISTAT)

Giu-2020	Lug-2020	Ago-2020	Set-2020	Ott-2020	Nov-2020	Dic-2020	Gen-2021	Feb-2021	Mar-2021	Apr-2021	Mag-2021	Giu-2021
▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼
102.9	103	103.1	104	104	104	104.1	104.7	104.9	105.4	106	106.6 (p)	107.5
102.6	102.7	102.9	103.7	103.9	103.4	104.4	106.9	107.8	108	109.2	110.9 (p)	113

(fig.07 Estratto Tabella codici ISTAT rivalutazione dei costi di Costruzione 2015-2021 fonte sito ISTAT)

Conseguentemente ai coefficienti precedenti, l'aggiornamento del costo di costruzione risulta:

Anno 2009	Anno 2021
301,60 €/mc	339,52 €/mc

La modifica dell'aliquota applicabile al 10% come si evince nella Det. Dir. 1525/2020 in allegato

Anno 2009	Anno 2021
368,48 €	413,65 €



4.3.4. Valutazione di stima di trasformazione dell'area

Nella presente tabella, risulta l'aggiornamento e l'attualizzazione della procedura di calcolo già assunta ed approvata nel 2009 dalle parti, vengono riassunti i dati geometrici e urbanistici in parte reperiti dalla perizia del CIMEP del 2009 e in parte attualizzati mediante le procedure precedentemente indicate.

STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE DI AREA EDIFICABILE COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO – VIA TONALE			
RIF		PERIZIA 2009	AGG. 2021
DATI AREA E IPOTETICO EDIFICIO			
1	Superficie di riferimento	2230	2230
2	Indice fondiario mc/mq	1,9	1,9
3	Altezza interpiano m	3	3
DATI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE			
4	Oneri di Urbanizzazione primaria €/mc	€ 14,09	22,99
5	Oneri di urbanizzazione secondaria €/mc	€ 21,41	36,35
6	Contributo sul costo di costruzione (€/mq 368,48) Aliquota applicabile 10%	€ 368,48	413,65
DATI RELATIVI A ONERI FINANZIARI URBANISTICI, UTILI DELL'IMPREDITORE, SPESE E TASSE NOARILI, ONERI PER LA SICUREZZA D.LGS 81/2008			
7	Oneri urbanistici frazionati nel tempo - 3,00% interesse annuo	0,03	0,03
8	Utili dell'imprenditore immobiliare spese tasse etc. - 20,00%	0,20	0,20
9	Spese e tasse notarili - 3,00%	0,03	0,03
10	Oneri per la sicurezza D.Lgs 81/08 - 1,00%	0,01	0,01
DATI RELATIVI AI COSTI DI COSTRUZIONE			
11	Costo di costruzione dell'edificio €/mc	€ 301,60	€ 339,52
12	Costo di costruzione degli accessori e box (60% di RIF.11) €/mc	€ 180,96	€ 203,71
13	Vendita per mq commerciale degli alloggi €/mq	€ 2.850,00	€ 3.075,00
14	Vendita per ciascun box €/cad	€ 21.000,00	€ 28.125,00
STIMA DELL'IPOTETICO EDIFICIO			
15	Volume edificabile mc	4200	3300
16	Volume degli accessori mc (RIF.15x0,10)	420	330
17	Superficie dei box interrati mc (RIF.15).10= mq	420	330
18	N. box (inc. 25mq a box)	17	13
19	Volume dei box (RIF.17 x 2,40m) mq	1008	792
20	Volume accessori e box (RIF.16 + RIF.19) mc	1428	1122
21	Superficie lorda di pavimento (RIF.15 : 3m) mq	1400	1100
22	Superficie netta vendibile (RIF.21 x 0,90) mq	1260	990
23	Superficie balconi (RIF.21 x 0,10) mq	140	110
24	Superficie parti comuni (RIF.21 x 0,04) mq	56	44
25	Superficie commerciale vendibile (RIF.22+RIF.24+50%RIF.23) mq	1386	1089

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
 Protocollo Arrivo N. 73034/2022 del 23-12-2022
 Allegato 2 - Class. 6.7 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



COSTI DI REALIZZAZIONE DELL'IPOTETICO EDIFICIO			
27	Costo di costruzione volume residenziale (RIF.15xRIF.11) €	€1.266.720,00	€ 120.406,60
28	Costo di costruzione box e accessori (RIF.20xRIF.12)	€ 258.410,88	€ 228.562,95
29	Totale costo di costruzione dell'edificio (RIF.27+RIF.28)	€1.525.130,88	€1.348.969,55
30	Oneri di urbanizzazione prim. e second. (RIF.15 x RIF.04+RIF.05)	€ 149.100,00	€ 195.822,00
31	Superficie netta residenziale (RIF.21x0,85) mq	1190	935
32	Superficie accessori (RIF.23+RIF.24+RIF.17)	616	484
33	Superficie complessiva (RIF.31+RIF.32x0,60) mq	1559,6	1225,4
34	Contributo costo di costruzione (RIF.33xRIF.06x0,10) €	€ 57.468,14	€ 50.688,67
35	Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (RIF.30+RIF.34)	€ 206.568,14	€ 246.510,67
36	1° rata oneri: 1/2 al ritiro del PdC (RIF.35/2) €	€ 103.284,07	€ 123.255,34
37	Interessi legali sulle successive 2 rate (6 e 12 mesi)	€ 2.323,89	€ 2.773,25
38	Oneri finanziari edili riferiti al periodo di relazione dell'intervento (RIF.29)x0,08 €	€ 122.010,47	€ 107.917,56
39	Costo aree urb. Second. Non cedute (RIF. 26 x € 102,56 delib. G.C. 416/2008)	€ 76.099,52	€ 76.099,52
40	Oneri della sicurezza D.Lgs. 81/2008 (RIF.29xRIF.10)	€ 15.251,31	€ 13.489,70
41	Totale costi di realizzazione (RIF.29+RIF.35+RIF.37+RIF.38+RIF.39+RIF.40)	€ 1.947.384,21	€1.795.760,24
RICAVI DALLA VENDITA DELL'IPOTETICO EDIFICIO			
42	Vendita degli alloggi (RIF.25xRIF.13) €	€3.950.100,00	€3.348.675,00
43	Vendita dei box (RIF.18xRIF.14) €	€ 357.000,00	€ 365.625,00
44	TOTALE RICAVI (RIF.42+RIF.43)	€ 4.307.100,00	€3.714.300,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'AREA			
45	Utili dell'imprenditore immobiliare, tasse, spese di accatastamento e promozionali (RIF.44xRIF.08) €	€ 861.420,00	€ 742.860,00
46	Valore dell'area (RIF.44 - (RIF.41+RIF.45)) €	€ 1.498.295,79	€1.175.679,76
47	Spese e tasse notarili (RIF.46xRIF.09) €	€ 44.948,87	€ 35.270,39
48	Valore dell'area al netto delle spese notarili	€ 1.453.346,91	€1.140.409,36
49	Valore di un metro quadrato di area (RIF.48/RIF.01) €/mq	€ 651,73	€ 511,39
50	Valore di un metro cubo edificabile (RIF.48/RIF.15) €/mc	€ 346,03	€ 345,58
		valore area	
		2009	2021
		€ 1.453.500,00	€ 1.140.500,00

Richiamata la sovraesposta relazione, il valore più probabile dell'area risulta pari ad **€ 1.140.500,00**



5. CONCLUSIONE

In conclusione rispetto alle considerazioni sopra riportate, mediante la presente Perizia di stima si aggiorna alla data di emissione del presente documento il valore di stima in € 1.140.500,00.

Anno 2009	Anno 2021
€ 1.453.500,00	€ 1.140.500,00



6. ALLEGATI

- **Perizia CIMEP** prot. 2939 del 24.06.2009
Protocollo Comune Cernusco s/N (Mi) n. 40786 del 25.06.2009
- **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° 1525 del 17-12-2020**
AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI, AI SENSI DELL'ART. 16 - COMMA 9, DEL D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ART. 48 - COMMI 1 E 2, DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 – ANNO 2021.
- **Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale NR. 28 DEL 26-04-2021**
OGGETTO: AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PER IL TRIENNIO 2021 – 2023, AI SENSI DELL'ART. 44 L.R. 12/2005 E MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE PER MANCATA CESSIONE DI AREE A SERVIZI, AI SENSI DELL'ART. 46 L.R. 12/2005 E S.M.I. – IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE



**REDAZIONE DI ELABORATI PERITALI NECESSARI PER
L'AGGIORNAMENTO DEGLI ACCORDI CONVENZIONALI DEL
PIANO ATTUATIVO DENOMINATO AQUILEIA – PASUBIO –
TONALE – VILLA ALARI**

sito nella Città di Cernusco sul Naviglio (MI)



Citta di Cernusco sul Naviglio (MI)
03 Dicembre 2021

Il Tecnico
Pietro Brianza Ingegnere

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 73034/2022 del 23-12-2022
Allegato 2 - Class. 6.7 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



1. PREMESSA	3
2. INTRODUZIONE	3
3. ITER AMMINISTRATIVO	3
3.1. AREA OGGETTO DI PERIZIA	4
4. RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO – VILLA ALARI	5
5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	6
5.1. SCHEDA CATASTALE	6
5.2. STIMA DEI LAVORI NON ESEGUITI SECONDO ACCORDI CONVENZIONALI	7
5.3. STIMA DEGLI ONERI GENERATI DA MANCATE CESSIONI	9
5.4. STIMA DELLE OPERE “A FINIRE” PRESSO LE ALI OGGETTO DI PERMUTA	9
5.5. STIMA DELLE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE	11
5.5.1. <i>Valorizzazione servitù mediante perizia CIMEP 2009 (allegato all'approvazione del PL DCC 130/2009)</i>	12
5.5.2. <i>Valorizzazione complessiva servitù attualizzate al 2021</i>	14
6. GIARDINO/PARCO	15
7. LOCALE TECNICO INTERRATO	15
8. CONCLUSIONI	16
9. ALLEGATI	19



1. PREMESSA

La scrivente società ProgettoB20 srl redige il presente documento peritale di aggiornamento delle precedenti perizie necessarie per la stipula di mutati e nuovi accordi convenzionali derivanti dal piano attuativo denominato Aquileia – Pasubio – Tonale – Villa Alari sito nel Comune della Città di Cernusco sul Naviglio (MI), in forza al disciplinare n. repertorio 3950 del 14.04.2021 - protocollo 18341/2021 del 12.04.2021.

2. INTRODUZIONE

Con la presente perizia si vuole stabilire il valore delle opere soggette a permuta tra:

- L'operatore economico VAL.IM S.r.l. con sede in Via Venini, n.37 Milano, proprietario di parte del complesso denominato "Villa Alari", individuato nelle N.T.C. del Comune censuario di Cernusco sul Naviglio ai mappali n. 1 del foglio n.36 parte, della superficie complessiva di circa 450 mq.
- Il Comune di Cernusco sul Naviglio proprietario di un'area, individuata nelle N.T.C. del Comune censuario di Cernusco sul Naviglio ai mappali n. 220,307,309,141 del foglio n.11, della superficie di mq 1.450 mq in Via Aquileia/ Pasubio e di 2.230 mq in Via Tonale per una superficie complessiva di mq 3.680 mq.

Premesso che il Comune è proprietario del corpo centrale della Villa Alari, della cappella e della portineria, la quale come è precisato nella delibera di indirizzo di Giunta n. 421 del 22 dicembre 2008, non si presta ad un utilizzo ottimale per la mancanza di collegamenti orizzontali, è volontà dell'amministrazione Comunale acquisire completamente il piano terreno delle "Ali" della Villa per ricomporre l'organismo edilizio e renderne migliorabile la fruizione pubblica, per poter accogliere strutture logistiche, di rappresentanza e didattiche.

Per tale motivo, la Giunta Comunale con la delibera del n.421 del 22 dicembre 2008, ha espresso l'indirizzo di procedere all'acquisizione delle "Ali".

3. ITER AMMINISTRATIVO

Si riepiloga di seguito l'iter amministrativo riguardante il PL, i cui atti, adottati dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 84 del 27.07.2009 e definitivamente approvati nella seduta del 16.12.2009 con la deliberazione n° 130, avevano per oggetto la permuta, tra l'Operatore VAL.IM. S.r.L. ed il Comune di Cernusco sul Naviglio, della proprietà delle seguenti aree:

- quanto alla proprietà del Comune da trasferire all'Operatore, trattasi di n.2 aree libere site in via Tonale (denominata "Lotto A") ed in via Aquileia/via Pasubio (denominata "Lotto B") alle quali è assegnata la capacità edificatoria pari ad una SLP complessiva di mq 2.000,00 a destinazione residenziale;
- quanto alla proprietà dell'Operatore da trasferire al Comune, trattasi di porzioni del complesso edilizio di Villa Alari, corrispondenti alle cosiddette "ali".

Successivamente all'approvazione del PL sono intervenuti diversi atti di natura giudiziale e stragiudiziale di cui si omette il dettaglio in quanto depositati in atti comunali, che qui si richiamano integralmente sebbene non riportati.



Con istanza protocollata in data 05.11.2019, la società VAL.IM. S.r.l. ha presentato alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano richiesta di autorizzazione ex art. 21 del D.lgs. 42/2004 per la realizzazione di alcune opere presso il compendio storico-architettonico di Villa Alari (limitatamente alle aree di proprietà), consistenti in particolare nella realizzazione di nuovo accesso carraio privato lungo via Cavour e nella nuova delimitazione degli ambiti da destinarsi a parco, oltre alla realizzazione di accesso carraio secondario di servizio lungo il perimetro sud delle aree pertinenziali private.

Unitamente alla realizzazione delle suddette opere, l'istanza prevedeva inoltre la cessione a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio di una porzione di area a parco/a giardino, attualmente di proprietà della società VAL.IM. S.r.l.

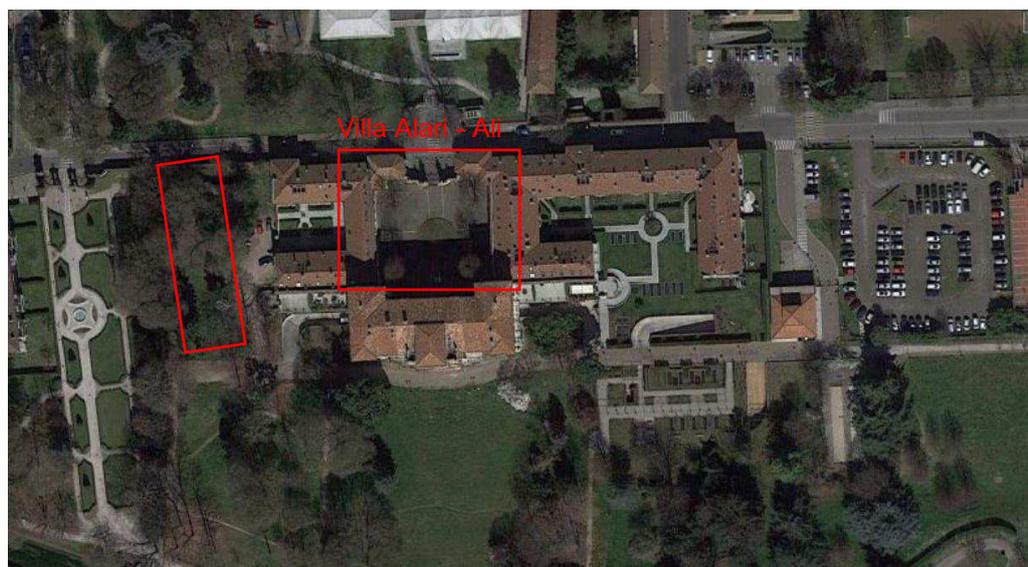
Con riscontro fornito in data 03.02.2020, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano ha autorizzato la realizzazione delle opere proposte dal richiedente VAL.IM. S.r.l., con alcune condizioni in ordine alle caratteristiche tecniche del cancello a delimitazione del nuovo accesso carraio su via Cavour ed alle modalità esecutive del proposto intervento di conservazione e consolidamento del muro di cinta esistente, mentre non è stata autorizzata la realizzazione di accesso carraio di servizio delimitato da cancello apribile sul perimetro sud delle aree di proprietà, venendo richiesta, in sostituzione, la formazione di siepi estese a tutto il perimetro della recinzione.

Di tutto tale iter lo scrivente prende atto, ritenendo validi e condivisi gli obblighi e le condizioni.

Successivamente in data 09/11/2020 con protocollo n 53959 e successivi l'operatore ha presentato una proposta di PA relativo all'aggiornamento del PL approvato nel 2009, redatto per conto dell'Operatore VAL.IM dall'architetto G. Vergani consegnato il 09.11.2020 al prot. n. 5963/2020.

3.1. AREA OGGETTO DI PERIZIA

L'oggetto della presente perizia sono le cosiddette "ALI" della Villa Alari, di proprietà della società VAL.IM. Srl., come evidenziata in rosso nell'ortofoto sottostante. Tali aree si sviluppano all'interno del foglio 36, mapp. 72 – 73 – 89 parte del Comune di Cernusco sul Naviglio.



(fig.01 Ortofoto Via Alari)

L'area evidenziata è l'oggetto di attuazione della permuta tra il Comune di Cernusco s/N (Mi) e l'Operatore privato VAL.IM e risulta suddiviso in:



- Porzione di Villa Alari, denominata "ALI";
- Giardino di pertinenza della Villa Alari. foglio 36, mapp. 72 – 73 – 89 parte.

4. RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO – VILLA ALARI

La presente relazione completa la valutazione estimativa volta a definire i più probabili valori di stima dei beni e delle opere che il Comune di Cernusco sul Naviglio intende permutare con la società VAL.IM Srl per il comparto della "Villa Alari".

La valutazione effettuata parte dalla perizia estimativa redatta dal CIMEP nel 2009, la quale riguardava, in sintesi:

- la definizione più probabile del valore di mercato dei corpi di fabbrica (lato Est e Ovest) al piano terra del cortile d'onore della Villa;
- la qualificazione economica delle servitù attive e passive;
- la valutazione economica riguardante i costi delle opere nuove e di ristrutturazione della portineria e cappella. Tali opere rientravano nella permutazione di cui trattasi tra il Comune e l'Operatore Privato.

La Perizia esistente valutava tali beni immobili:

- Corpi di fabbrica (lato est e ovest) posti al piano terra quali parti immobiliari dei due edifici e due piani fuori terra posti a lato del corpo centrale della storica "Villa Alari". denominati "Ali" dell'edificio settecentesco. Le unità immobiliari, in questione, di raccordo alla villa sono stati considerati nell'analisi peritale con l'esclusivo accesso e godimento sul "cortile d'onore", mentre le proprietà sovrastanti (secondo piano "Ali") avranno accesso a servitù dai "cortili" laterali adiacenti alle "Ali". Tali beni ad uso terziario costituiscono collegamento con l'edificio principale della villa nonché cappella gentilizia e portineria in fregio a via Cavour;
- servitù carraie e di passaggio, vengono descritte e modificate nei paragrafi successivi;
- Resoconto degli interventi effettuati sui corpi denominati "Ali".

La presente perizia recepisce il precedente documento redatto nel 2009 dal C.I.M.E.P ed acquisito al protocollo comunale al n. 2009/2939 del 24.06.2009.

Ritenuto valido tale documento, ancorchè allegato ed approvato mediante Delibera C.C. 130 del 16.12.2009, è stato valutato di ritenere valido il procedimento di valutazione, aggiornando tale importo alla data odierna di redazione ed emissione del documento di stima.

La stima in sintesi si suddivideva in 3 fasi:

- valutazione delle unità immobiliare dei corpi di fabbrica posti a piano terra all'interno del cortile d'onore della "Villa Alari";
- stima della manutenzione straordinaria dei fabbricati quali: cappella e portineria;
- stima delle servitù attive e passive

Oggetto della presente Perizia è dunque l'attualizzazione ed aggiornamento del documento del 2009, richiamato ed inteso integralmente valido, con valutazione delle esigenze sopravvenute da parte del comune, che necessariamente vengono inserite in ambito di permuta.

In particolare:

- aggiornamento delle servitù esistenti, attive e passive, con le attuali e mutate esigenze del Comune di Cernusco s/N;



- valutazione estimativa di beni quali il parco lato Ovest, che negli intenti di permuta verrà ceduto al Comune dall'Operatore Privato VAL.IM;
- valutazione estimativa delle occorrenti sistemazioni di un piccolo locale tecnico presente all'interno del cortile interno di Villa Alari, valutazione occorrente per ritenere completamente asservito l'intendimento tra il Comune di Cernusco s/N (Mi) e l'operatore VALIM;
- Verifica e valutazione delle opere non eseguite presso le "ALI" con riferimento ai Computi Metrici Estimativi allegati alla Delibera C.C. 130 del 16.12.2009;
- Valutazione delle opere da eseguire presso le "Ali" al fine di renderle "finite" con finiture consone alla Villa adiacente – si ricorda che le ali sono annesse alla Villa stessa e collegate a quest'ultima – e con dotazioni impiantistiche di base. Il tutto come da art.4 p.to 4a) dell' *Allegato 1 – Relazione* alla Delibera C.C. 130 del 16.12.2009 che prevede la permuta della "ali" [...] *previa ricostruzione a propria cura e carico degli stessi, e restauro delle facciate, il tutto finalizzato ad un uso pubblico [...].*

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile in oggetto si sviluppa con un corpo centrale principale e due Ali. Quest'ultime sono l'oggetto della presente perizia e sono oggetto di permuta da parte dell'attuale proprietario VAL.IM.

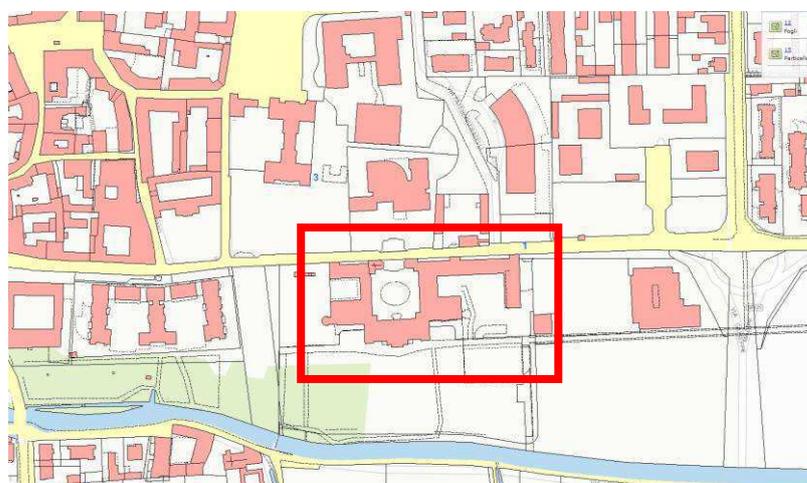
Le "Ali" si sviluppano in due corpi di fabbrica posti al piano terra (lato est ed ovest) a coronamento al cortile d'onore della Villa. In conclusione di tali corpi, si collegano all'edificio la Cappella e la Portineria prospicienti a Via Cavour.

Le unità in questione verrebbero cedute dalla Società privata al Comune di Cernusco sul Naviglio, secondo protocollo d'intesa precedentemente citato.

Tale permuta permette di eliminare la servitù esistente per l'accesso alle "Ali" da parte del privato. All'intersezione infine tra il corpo centrale e l'ala EST della villa, al piano seminterrato, vi è il piccolo Locale Tecnico che il comune intende acquistare dalla Società privata, in modo da eliminare effettivamente e completamente la servitù di passaggio nel cortile della villa da parte della società.

5.1. SCHEDA CATASTALE

Proprietà catastale: Comune di Cernusco Sul Naviglio.
Foglio 36 mapp.1



(fig.02 Estratto Mappa catastale – Foglio 36, mappale 1)



5.2. STIMA DEI LAVORI NON ESEGUITI SECONDO ACCORDI CONVENZIONALI

Per la determinazione del valore di stima economica delle aree oggetto di permuta tra le parti, si è proceduto, come detto, ritenendo valido il procedimento di stima già agli atti ed approvato, vale a dire il documento redatto nel 2009 dal C.I.M.E.P. documento acquisito al protocollo comunale in data 24.06.2009 al numero 2009/2939.

Partendo da tale stima, effettuata nel 2009, si è proceduto con una precisa attualizzazione dei valori individuati. Tale attualizzazione consiste nel rivalutare l'importo della Villa con il metodo della rivalutazione ISTAT, aggiornando mediante coefficienti individuati da ISTAT stesso il valore degli immobili oggetto di Permuta presso Villa Alari.

Pertanto:

	2009	2021
VALORE ALI	perizia CIMEP	Aggiornamento coeff. ISTAT
	€ 1.883.500,00	€ 2.120.293,62

Per poter effettuare una stima di perizia dell'immobile in oggetto, si è proceduto al sopralluogo conoscitivo, in modo da constatare lo stato dei luoghi e l'effettiva consistenza dell'immobile. Risultava di fondamentale interesse, visti gli accordi convenzionali, verificare precisamente l'effettiva realizzazione delle opere edili presso le ALI, la portineria e le facciate esterne.

Tali opere restavano in capo all'operatore privato VAL.IM. Da un primo sopralluogo questi ultimi non risultavano completati o del tutto eseguiti.

Si precisa che i computi oggetto di verifica di rispondenza tra lo stato di fatto e lo stato di progetto sono i seguenti:

- CME 378A – Sistemazioni esterna portineria e demolizione edifici
- CME 378B – Completamento portineria
- CME 378C – Collegamenti tra Uffici e Villa Alari

Le opere descritte nel CME precedenti **non riguardano le opere di "ristrutturazione" previste dall'art. 4 p.to 4a) dell'allegato1 – Relazione alla Delibera C.C. 130 del 16.12.2009**, ma rientrano negli accordi convenzionali. Allo stesso modo preme sottolineare che i Computi metrici richiamati non concorrono alla quantificazione di stima della Villa.

Si precisa altresì che nel conteggio delle opere non eseguite rientrano anche quelle relative al documento CME 378 B. Tale documento, sebbene originariamente previsto in compensazione, scontato del 20% come accordi convenzionali, risulta relativo a mancate cessioni per totali 830mq previste invece dai medesimi obblighi di Convenzione.

Di seguito vengono riportate alcune immagini effettuate in sito:



(fig.03 Viste esterne delle Ali)



(fig.04 Viste interne delle Ali)



(fig.05 Viste interne delle Ali)

Gli interventi da eseguirsi sulle ALI in capo all'operatore Privato erano regolati mediante computi metrici estimativi. Il programma integrato oltre alla permuta delle "Ali" aveva infatti come obiettivo la ristrutturazione e la sistemazione delle stesse, le quali, in ambito di Convenzione, sarebbero state da permutare completamente finite.

Come si evince dalle fotografie riportate in precedenza, gli interventi a carico della Società non sono stati del tutto completati ed anzi paiono in stato iniziale. Per tale motivo, sulla base delle lavorazioni previste dai tre CME 378 A-378 B-378 C si è stabilito quali opere il Comune di Cernusco/N dovrà eseguire in proprio conto per completare i locali e pertanto rientrare negli accordi convenzionali.

Si può vedere nelle tabelle sottostanti che viene qui esposta anche l'IVA, precedentemente non esposta nelle valutazioni, poiché questa voce risulta essere un "costo" per il Comune, precedentemente non ricompresa negli accordi.

Di seguito le risultanze di tale attività:

	2009	2021	Costi/Valori
ESTERNI CHIESA E PORTINERIA CME 378A			
lavori previsti*	€ 123.558,69	€ 139.092,49	€ 123.558,69
CME 378A lavori non eseguiti*	€ 20.600,00	€ 23.189,83	€ 23.189,83



PERIZIA PIANO ATTUATIVO VILLA ALARI VIA AQUILEIA/PASUBIO/TONALE

COLLEGAMENTO ALI-VILLA CME 378C lavori previsti*	€ 6.142,04	€ 6.914,22	€ 6.914,22
CME 378C lavori non eseguiti*	€ 4.025,00	€ 4.531,02	€ 4.531,02
IVA lavori (10%) - costo per comune lavori non eseguiti	€ 2.462,50	€ 2.772,09	€ 2.772,09
Sommano complessivi lavori + IVA			€ 30.492,94

* I compunti metrici estimativi vengano allegati alla presente perizia:

- CME 378 A
- CME 378 C

In conclusione i lavori non eseguiti, compresa IVA di legge, ammontano a: **€ 30.492,94**

5.3. STIMA DEGLI ONERI GENERATI DA MANCATE CESSIONI

Gli accordi presi nel 2009 tra la Società e il Comune prevedevano che gli oneri derivanti dal Computo Metrico estimativo 378 B e quantificati in € 135.973,83 andassero in compensazione con l'importo dovuto dall'operatore al comune per mancata cessione di totali 830 mq.

A seguito però del sopralluogo eseguito in loco, sono stati verificati gli stati dei luoghi ed è stata riscontrata la mancata esecuzione di parti d'opera che riguardano anche l'originale previsione del CME 378 B.

Di conseguenza, per ritrovare gli accordi iniziali il Comune di Cernusco deve sostenere ulteriori spese per il completamento delle opere anche del CME 378 B.

Si può vedere anche nelle tabelle sottostanti l'esposizione dell'IVA, precedentemente non esposta nelle valutazioni, poiché questa voce risulta essere un "costo" per il Comune, precedentemente non ricompresa negli accordi.

Compensazione per cessioni aree convenzione 2009	2009	2021	Costi/Valori
INTERNO PORTINERIA CME 378B* lavori previsti*	€ 135.973,83	€ 153.068,46	
CME 378B lavori non eseguiti*	€ 75.975,00	€ 85.526,58	€ 85.526,58
IVA lavori (10%) - costo per comune lavori non eseguiti		€ 8.552,66	€ 8.552,66
Sommano complessivi lavori per completamento CME 378B + IVA			€ 94.079,23

* Il compunto metrico estimativo viene allegato alla presente perizia:

- CME 378 B

In conclusione i lavori non eseguiti, compresa IVA di legge, ammontano a: **€ 94.079,23**

5.4. STIMA DELLE OPERE "A FINIRE" PRESSO LE ALI OGGETTO DI PERMUTA

Gli obblighi per l'operatore derivanti dall'Approvazione della Delibera C.C. 130 del 16.12.2009 prevedono la sistemazione delle "Ali" mediante la [...] *ristrutturazione edilizia con parziale demolizione e ricostruzione, finalizzata alla realizzazione di spazi a destinazione terziaria* [...].

In particolare l'Allegato 1-Relazione a detta Delibera prevede specifici obblighi all'art. 4 punto 4a) che determinavano la permuta delle Ali previa ristrutturazione edilizia delle stesse [...] *il tutto finalizzato ad un uso pubblico* [...].

Risulta quindi evidente che la ristrutturazione di cui agli obblighi convenzionali prevedeva opere che ad oggi non risultano ultimate ed in parte eseguite.

Pertanto si necessita quantificare tali interventi al fine di inserire gli oneri nelle valutazioni finali di compensazione, compresi di tutti i costi da sostenere in capo al Comune di Cernusco s/N (Mi).



PERIZIA PIANO ATTUATIVO VILLA ALARI VIA AQUILEIA/PASUBIO/TONALE

In particolare, considerata le necessità di:

- prevedere finiture consone alla tipologia di immobile e tenuto conto che tali "Ali" saranno collegate alla Villa principale;
- prevedere dotazioni impiantistiche che permettano l'installazione di attività di tipo terziario previste tra gli accordi convenzionali

in modo da valutare tutti gli oneri necessari al ritrovamento delle condizioni e pattuizioni regolate dalla Bozza di Convenzione allegata alla Delibera C.C. 130 del 16.12.2009.

Per le valutazioni economiche si utilizzano i prezzi unitari del Prezziario della R.L. ed. 2021 e DEI ed. 2021, nonché prezzi parametrici desunti da prezziari Edili riconosciuti quali quello della provincia di Brescia. In particolare:

OPERE DI NATURA EDILE:

1C.08.060.0020	completamento sottofondo	9,75€/mq*480 = 4.680,00 €
1C.08.050.0020	massetto per pavimento	13,77€/mq*480= 6.609,60 €
155001	pavimento alla veneziana e preparazione	161,80€/mq*480 = 77.664,00€
1C.07.230.0020	finitura pareti h _{media} 150cm	9,34€/mq*((85+89)*1,50)= 2.437,74€
1C.07.710.0060.c	riprese finitura a gesso (20%)	0,20*30,33€/mq*(((85+89)*1,50)+480)= 4.494,91€
1C.24.100.0020.f	primer per tinteggiature	3,05€/mq*(((85+89)*3)+480)= 3.056,10€
1C.24.120.0010.b	tinteggiatura	4,20€/mq*(((85+89)*3)+480)= 10.657,92€

SOMMANO OPERE EDILI 103.150,75€ → **103.500,00€**

OPERE DI NATURA IMPIANTISTICA ELETTRICA:

13.3.2	impianto di nuova costruzione	40,10€/mq*480 = 19.248,00 €
13.3.3/4	supervisione e controllo domotico	43,26€/mq*480 = 20.764,80 €
13.4.23	illuminazione di emergenza	54,00€/cad*20 = 1.080,00 €

SOMMANO OPERE ELETTRICHE 41.092,80€ → **41.500,00€**

ASSISTENZA PER OPERE ELETTRICHE 19% di 41.500,00 → **7.885,00€**

OPERE DI NATURA IMPIANTISTICA IDRAULICA-MECCANICA-AERAULICA:

impianto MECCANICO-AERAULICO di nuova costruzione	100,00€/mq*480 = 48.000,00 €
---	-------------------------------------



SOMMANO OPERE IDRAULICHE-AERAULICHE		48.000,00€
ASSISTENZA PER OPERE IDRAULICHE-AERAULICHE	19% di 48.000,00	→ 9.120,00€

Riassumendo quanto sopra:

EDILI	103.500,00€
ELETTRICHE+ASSISTENZA EDILE	49.385,00€
IDRAULICHE+ASSISTENZA EDILE	57.120,00€

SOMMANO OPERE DI COMPLETAMENTO ALI VILLA ALARI	210.005,00€
---	--------------------

ONERI DELLA SICUREZZA PER COMPLETAMENTI (2% importo lavori)	4.200,10€
--	------------------

Totale Lavori + O.S.	214.205,10€
-----------------------------	--------------------

IVA10% = 21.420,51€

TOTALE OPERE DI COMPLETAMENTO "ALI"	235.625,61€
arrotondabili a	236.000,00€

corrispondente al più probabile costo da sostenere nel 2021 dal Comune di Cernusco s/N (Mi) per rendere *finite le ALI oggetto di permuta*, secondo accordi convenzionali di cui all'art. 4 p.to 4a) dell'Allegato 1 - Relazione alla Delibera di G.C. 130 del 16.12.2009.

5.5. STIMA DELLE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Riassumendo quanto presente nei documenti Convenzionali e nei suoi allegati

Attraverso gli obblighi convenzionali l'Operatore si era impegnato a:

- 4d) A rimuovere la servitù esistente a favore della società all'interno del cortile d'onore, oltre a modificare la servitù di passaggio pedonale esistente sul lato sud delle Villa (giardino), così come riportato nella tav. 7 del PII vigente a pallini rossi, prevedendo un nuovo percorso.
- 4e) A costituire una nuova servitù di passaggio pedonale, a favore del Comune, da localizzarsi sulle due esedre laterali delle Villa, finalizzata esclusivamente ad una eventuale uscita e percorso di sicurezza ai fini antincendio

Attraverso gli obblighi convenzionali il Comune di Cernusco si era impegnato a:

- 5b) Costituire una nuova servitù carraia finalizzata a raggiungimento ad uso saltuario, per carico e scarico, dei locali posti al piano interrato dell'ala Ovest della "Villa", identificati con i numeri U7 e U8 (vedi tav n° 13 del progetto edilizio datato 30.05.2007 ed allegato alla aut. Paesistica n° A.P.26/07);
- 5c) Costituire una nuova servitù carraia e pedonale per accedere sia all'ambito delle autorimesse private (box) poste al piano interrato sia alle altre autorimesse analoghe, ma previste in cessione al Comune, mediante un unico accesso; localizzato in fregio al parcheggio pubblico di via Cavour.

A seguito dell'iter espresso ai paragrafi precedenti, si procede mediante la presente perizia ad aggiornare le valorizzazioni delle servitù espresse nel documento del 2009 redatto dal CIMEP.

L'aggiornamento non ha riguardato la mera valorizzazione economica, ma a seguito di mutate esigenze delle parti, ha riguardato il valore complessivo delle servitù. Si specifica che i valori risultano attualizzati, ancorchè espressione percentuale di un valore immobiliare attualizzato dal 2009 al 2021, secondo la procedura già impiegata.

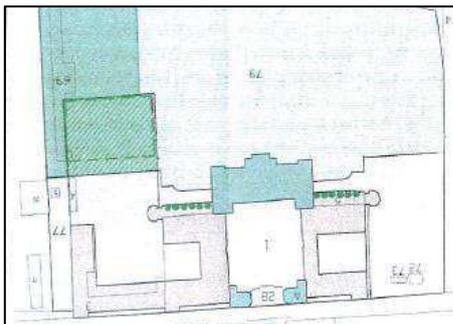


Di seguito verranno riprese le servitù, con numerazione riferita alla Relazione allegato 1 alla Convenzione approvata mediante Delibera di C.C. 130 del 16.12.2009.

5.5.1. Valorizzazione servitù mediante perizia CIMEP 2009 (allegato all'approvazione del PL DCC 130/2009)

Con riferimento ai documenti già agli atti ed alla numerazione delle servitù prese in esame:

- **Art 4 pto 4C)** della Relazione All.1 alla Convenzione: Istituzione delle servitù a favore del Comune (€282.525,00.)



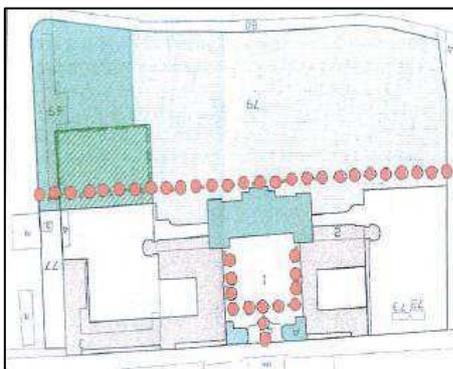
(fig.8 Estratto Convenzione)

Osservazione:

Il Comune di Cernusco s/N (Mi) non intende riconfermare tali servitù invece previste nella Perizia CIMEP del 2009. Tale decisione trova riscontro nelle seguenti osservazioni:

- *L'eliminazione delle servitù a garanzia delle vie di fuga mantiene invariato il valore complessivo di Villa Alari dal momento che tale servizio sarà assolto ed assunto dai collegamenti tra la Villa stessa e le ALI (Vd. CME 378C). A seguito di avvenuta permuta il Comune di Cernusco s/N (Mi) entrerà in possesso di tali aree e sarà possibile sfruttare le ALI come esodo.*
- *La mancata riconferma della servitù, peraltro di complicata attuazione per la commistione del bene pubblico con il bene privato, non viene ritenuto oggi un vincolo per l'utilizzo del bene.*

- **Art 4 pto 4D)** della convenzione: eliminazione servitù attive come sotto riportate. Valutato come incremento del 13% del valore della Villa (€244.855,00.)

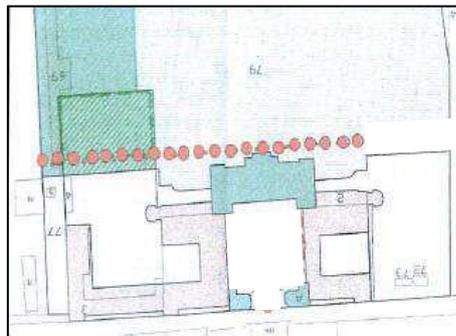


(fig.9 Estratto Convenzione)

Osservazione: l'attualizzazione del valore immobiliare della Villa determina attualizzazione anche del valore della servitù 4D) che diviene pertanto quantificata in € 275.638,17

Tali servitù vengono eliminate nel 2021, come già peraltro nel 2009, poiché l'Operatore non dovrà più accedere al cortile interno. Tale previsione viene altresì confermata dall'intenzione del Comune di Cernusco s/N (Mi) di acquisire il piccolo Locale Tecnico posto in angolo sud-est, accessibile dal cortile stesso della Villa. *L'eliminazione delle servitù incrementano il valore complessivo del bene immobile Villa Alari consentendo la completa fruizione del bene stesso, senza concessioni a terzi.*

- **Art 5 pto 5B)** della convenzione: Istituzione servitù carraia finalizzata al carico e scarico dei locali posti al piano interrato della Villa a favore dell'operatore e pertanto valutata con incidenza negativa sul valore della Villa pari a 5% (€ 94.175,00.)

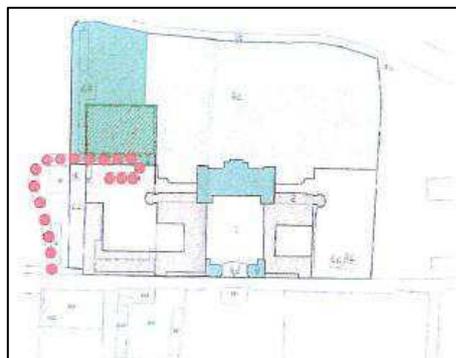


(fig.10 Estratto Convenzione)

Osservazione: l'attualizzazione del valore immobiliare della Villa determina attualizzazione anche del valore della servitù 5B) che diviene pertanto quantificata in € 106.014,68

In aggiornamento al 2009 tale servitù non viene contabilizzata rimanendo invariata la situazione attuale.

- **Art 5 pto 5C)** della convenzione: Istituzione servitù carraia e pedonale su aree di proprietà comunale valutata con incidenza negativa sul valore della Villa pari a 14% (€ 357.080,36.)



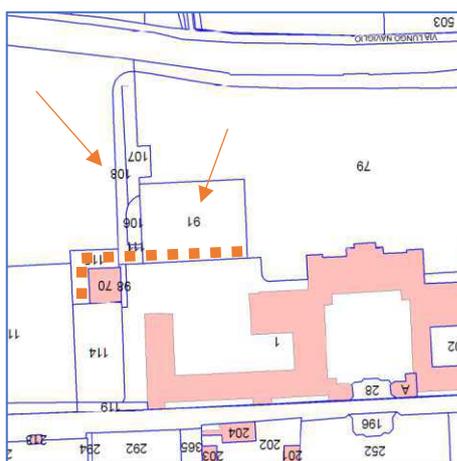
(fig.11 Estratto Convenzione)

Osservazione: l'attualizzazione del valore immobiliare della Villa determina attualizzazione anche del valore della servitù 5C) che diviene pertanto quantificata in € 401.972,50.

Tale servitù viene confermata in quanto necessaria per accesso alle proprietà private. Con riferimento però alle previsioni ed alle indicazioni riportate sulla perizia CIMEP 2009, valutato l'effettivo sviluppo planimetrico della servitù concessa all'Operatore e il reale accesso che avviene attraverso il parcheggio pubblico su via Cavour si necessita aggiornamento della valorizzazione della servitù stessa.

Tale aggiornamento riguarda lo sviluppo planimetrico effettivo della servitù, frazione dell'originale previsione, e corrisponde ad € 267.981,67 (2/3 dell'originale servitù).

La servitù di cui al pto 5C viene istituita solo per il tratto interno al cancello carraio esistente in quanto trattasi di accesso da parcheggio pubblico (con atto di identificazione catastale il comune diventa titolare dei mappali 91 e 108)



L'aggiornamento dello sviluppo planimetrico effettivo della servitù determina una riduzione della servitù concessa all'Operatore, che complessivamente determina un decremento del valore del bene che risulta gravato da servitù passiva.

5.5.2. Valorizzazione complessiva servitù attualizzate al 2021

Sulla base delle valorizzazioni e delle osservazioni precedentemente espresse, si esprimono le seguenti valutazioni complessive:

	2009	2021	Costi/Valori
<i>Istituzione servitù di passo per vie di fuga 4C)</i>	€ 282.525,00	€ 318.044,04	€ 0,00
<i>Eliminazione servitù di passo cortile e passaggio a sud Villa 4D)</i>	€ 244.855,00	€ 275.638,17	€ 275.638,17
<i>Istituzione servitù di passo occasionale a sud Villa 5B)</i>	€ 94.175,00	€ 106.014,68	€ 0,00



Istituzione servitù di passo carraio Ex cam mortuaria 5C)	€ 357.080,36	€ 401.972,50	- € 267.981,67
Somma complessive servitù			- € 310.387,54

6. GIARDINO/PARCO

A seguito degli accordi tra le parti, l'operatore economico VAL.IM cederà al Comune il Giardino/Parco retrostante la Villa.

Tale bene rientra a buon diritto nelle valorizzazioni complessive, che pertanto viene valutato come segue:

- Valorizzazione parco urbano secondo le seguenti ipotesi:
 - pertinenza della Villa Alari
 - valorizzazione alberature ad alto fusto già presenti

Quanto sopra in elenco determina una superficie commerciale pari a circa 30mq.

Utilizzando il Costo per unità di superficie valutato per la villa si ottiene un prezzo di stima pari a

parco urbano **€ 117.690,00**,

Tale parco necessita di interventi di sistemazione prima di renderlo disponibile e pienamente fruibile dal Comune di Cernusco s/N (Mi). Il tutto avverrà secondo il Computo Metrico Estimativo Allegato D1 al P.Esecutivo inerente in Piano di lottizzazione Via Tonale- Via Aquileia/Pasubio acquisito al protocollo comunale N. 11749/2021 del 05.03.2021.

Tale documento indicava interventi di demolizioni e rimozioni – opere a verde – recinzioni ed opere varie per corrispondente a quanto segue:

- Allegato D1 sistemazione parco lato Ovest Villa **€ 61.923,00**

7. LOCALE TECNICO INTERRATO

Si rende necessaria la sistemazione del locale interrato posto in angolo sud-est alla corte. Da una verifica agli atti notarili effettuata dall'Operatore VALIM, risulta che il piccolo locale interrato, compresa la scala di accesso a quest'ultimo, è attualmente di proprietà comunale. Per mero errore compilativo tale area non viene ricompresa nei documenti catastali ad oggi vigenti: la situazione risulta attualmente oggetto di aggiornamento da parte dell'Operatore stesso, come comunicato in propria lettera del 18.11.2021 acquisita al protocollo comunale al n. 62171/2021. Pertanto risultano oggi necessarie, da parte del Comune di Cernusco s/N (Mi), opere di sistemazione per rifunzionalizzazione di tale locale, che risulta attualmente occupato da dotazioni impiantistiche in disuso, finalizzate al suo completo e pieno utilizzo. Pertanto:

Opere di sistemazione e rifunzionalizzazione Locale Tecnico 2021 per utilizzo

- Spese sistemazione scala e ventilazione (iva compresa)*
- rimozione e smaltimento dotazioni esistenti;
 - pulizia generale;
 - ripristino e sistemazione griglia sistema di ventilazione – lato Est;
 - finiture pavimentazione, controsoffitti e pareti;
 - nuova porta in metallo;
 - sistemazione scala d'accesso



PERIZIA PIANO ATTUATIVO VILLA ALARI VIA AQUILEIA/PASUBIO/TONALE

- oneri sicurezza per accantieramento

Sommano complessive acquisizioni e sistemazioni LT compresa IVA € 5.500,00

8. CONCLUSIONI

La seguente Perizia prende come riferimento la perizia effettuata nel 2009 e la attualizza secondo le modifiche normative ed economiche e l'aggiornamento delle permutate e dei computi metrici estimativi riassunti di seguito.

TONALE-AQUILEIA			
	2009	2021	
TONALE	€ 1 453 500,00	€ 1 140 500,00	
AQUILEIA	€ 634 500,00	€ 969 750,00	
TOTALE		€ 2 110 250,00	

VILLA ALARI			
	2009	2021	costi/valori
VALORE ALI			
perizia CIMEP 2009	€ 1 883 500,00	€ 2 120 293,62	
Sommano			€ 2 120 293,62
<i>da CME allegati</i>			
ESTERNI CHIESA E PORTINERIA CME 378A lavori previsti	€ 123 558,69	139 092,49 €	€ 123 558,69
CME 378A lavori non eseguiti	€ 20 600,00	€ 23 189,83	-€ 23 189,83
COLLEGAMENTO ALI-VILLA CME 378C lavori previsti	€ 6 142,04	€ 6 914,22	€ 6 914,22
CME 378C lavori non eseguiti	€ 4 025,00	€ 4 531,02	-€ 4 531,02
IVA lavori (10%) - costo per comune lavori non eseguiti	€ 2 462,50	€ 2 772,09	-€ 2 772,09
Sommano complessivi lavori + IVA			-€ 30 492,94
<i>completamento "ALI" - finiture non eseguite dall'Operatore</i>			
Opere edili		€ 103 500,00	-€ 103 500,00
Opere Impiantistiche Elettriche		€ 49 385,00	-€ 49 385,00
Opere impiantistiche idrauliche		€ 57 120,00	-€ 57 120,00
Oneri della sicurezza per opere di Completamento ALI		€ 4 200,10	-€ 4 200,10
IVA lavori (10%) - costo per comune lavori non eseguiti		€ 21 420,51	-€ 21 420,51
Sommano complessivi lavori			-€ 235 625,61
		<i>arrotondabili a</i>	-€ 236 000,00
Servitù			
Istituzione servitù di passo per vie di fuga 4C)	€ 282 525,00	€ 318 044,04	€ -
Eliminazione servitù di passo cortile e passaggio a sud Villa 4D)	€ 244 855,00	€ 275 638,17	€ 275 638,17
Istituzione servitù di passo occasionale a sud Villa 5B)	-€ 94 175,00	-€ 106 014,68	€ -
Istituzione servitù di passo carraio Ex cam mortuaria 5C)	-€ 357 080,36	-€ 401 972,50	-€ 267 981,67

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
 Protocollo Arrivo N. 73034/2022 del 23-12-2022
 Allegato 2 - Class. 6.7 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



PERIZIA PIANO ATTUATIVO VILLA ALARI VIA AQUILEIA/PASUBIO/TONALE

Sommano complessive servitù	€ 76 124,64	€ 7 656,50
	€ 2 089 325,37	€ 1 861 457,18
Cessione L.T. presso cortile interno Villa Alari		
Spese sistemazione scala e ventilazione (iva compresa)	€ 5 500,00	
Sommano complessivi acquisizioni e sistemazioni LT	€ 5 500,00	€ 5 500,00
		€ 5 500,00
Acquisto parco lato OVEST Villa Alari		
parco - area verde - cessione al COMUNE 2021		
area verde - parco	€ 117 690,00	€ 117 690,00
Sistemazione parco (CME ALLEGATO D1 - Marzo 2021)	€ 61 923,00	€ 61 923,00
Sommano complessivo valore parco ceduto		€ 179 613,00
		€ 179 613,00

Compensazione per cessioni aree convenzione 2009 art 11			
	2009	2021	costi/valori
Compensazione per cessioni aree convenzione 2009			
INTERNO PORTINERIA CME 378B* lavori previsti	€ 135 973,83	€ 153 068,46	€ -
CME 378B lavori non eseguiti	€ 75 975,00	€ 85 526,58	-€ 85 526,58
IVA lavori (10%) - costo per comune lavori non eseguiti		€ 8 552,66	-€ 8 552,66
Sommano complessivi lavori per completamento CME 378B + IVA			-€ 94 079,23
			-€ 94 079,23

RIEPILOGO		
	A favore del Comune di Cernusco s/N	A favore dell'Operatore VALIM
TONALE	€ 1 140 500,00	€ -
AQUILEIA	€ 969 750,00	€ -
ALI - VILLA ALARI	€ -	€ 1 861 457,18
RIFUNZIONALIZZAZIONE LOCALE TECNICO	€ -	€ 5 500,00
ACQUISTO PARCO OPERATORE	€ -	€ 179 613,00
TOTALE	€ 2 110 250,00	€ 2 046 570,18
DIFFERENZA PER PERMUTA AREE ATTUALIZZATA	€ 63 679,82	
COMPENSAZIONI PER MANCATA CESSIONE DI AREE	€ 94 079,23	
A FAVORE DEL COMUNE DI CERNUSCO s/N (MI)	€ 157 759,05	€ -

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
 Protocollo Arrivo N. 73034/2022 del 23-12-2022
 Allegato 2 - Class. 6.7 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



A conclusione pertanto dell'Iter peritale, considerata la complessa evoluzione e l'aggiornamento alle attuali esigenze dell'attività di permuta di aree come da Convenzione approvata mediante Delibera di C.C. 130 del 16.12.2009, unitamente ad altre voci derivanti da mancate Cessioni di aree, nuove e mutate acquisizioni come da prospetto di riepilogo precedente, si ritiene che le compensazioni tra Comune ed Operatore proponente il P.A. siano quelle sopra esposte, fatti salvi ulteriori accordi tra le parti.

Cernusco s/N (Mi), 03 Dicembre 2021

Il Tecnico
Pietro Brianza Ingegnere



9. ALLEGATI

- **Perizie CIMEP** prot. 2939 del 24.06.2009
- **DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.130 DEL 16.12.2009** e relativi allegati
- Progetto **Piano di lottizzazione Via Tonale- Via Aquileia/Pasubio** a firma dell'arch. G. Vergani acquisito al Protocollo comunale N. 53963/2020 del 09-11-2020 e relativi allegati, compreso aggiornamento 2021 con relativi documenti qui richiamati.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

PARERI SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

1. Parere prot. comunale n.6695 del 03/02/2020
2. Parere prot. comunale n.9951 del 24/02/2021
3. Nota di chiarimento trasmessa dal Comune di Cernusco sul Naviglio
alla Soprintendenza prot. comunale n.14225 del 18/03/2021



Ministero

per i beni e le attività culturali

e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI
E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA
DI MILANO

Prot. n. M96.P

Class. Su. 43.04/24

Allegati: vari

Milano 03 FEB. 2020

VALIM s.r.l.
Via Manzoni, 37
20900 MONZA (MI)

E po.

Città di Cernusco sul Naviglio
Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio
via Tizzoni, 2
20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
comune.cernuscoalnaviglio@pec.regione.lombardia.it
c.a. archh. M. Acquati, A. Duca, F. Zurlo

Arch. Gianpiero Vergani
a mezzo mail: vergani.gianpiero@edilvit.it

Proposta al Vs. foglio del 5.11.2019
N. prot. 12241 del 14.11.2019

Oggetto: CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI). Compendio di "Villa Alari ora Visconti di Saliceto con l'annesso parco".

Ambito tutelato ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 con provvedimento del 23/09/1949 e della Parte III, medesimo Decreto, con DGR VIII/3095 del 1.8.2006 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana".

Opere: realizzazione di nuovo accesso carraio privato lungo la via Cavour e nuova delimitazione degli ambiti a parco (estremità settentrionale, porzione ovest).

Istanza di autorizzazione ex art. 21 del D.Lgs. 42/2004

Richiedente: VALIM s.r.l. (Vito Catoio, legale rappresentante).

Progettisti: arch. Gianpiero Vergani; ing. Vito De Luna; dott. agronomo Alessandro Cattaneo.

Autorizzazione ex art. 21 del D.Lgs.42/2004, con prescrizioni.

Con riferimento alla documentazione qui pervenuta con nota a citata a margine in riscontro alla pregressa corrispondenza, visti gli aggiornamenti progettuali e le relazioni di accompagnamento, dato atto della necessità di realizzare il nuovo passo carraio su via Cavour con l'ampiezza e gli arretramenti proposti anche per ragioni di sicurezza stradale, esaminati gli elaborati, richiamati integralmente i contenuti e le motivazioni dei pareri già resi da questo Ufficio riguardo alla sistemazione di questo ambito in modo da evitare il transito veicolare nel parco pubblico retrostante al palazzo, che ha rappresentato una evidente criticità (si rimanda in particolare alle nss. note prot. 7530 del 30.7.2018 e prot. 5923 del 5.6.2019), ritenuto che le opere, purchè realizzate nel pieno rispetto delle prescrizioni e con le esclusioni di seguito riportate, siano compatibili con le finalità di tutela dell'ambito, questa Soprintendenza, per quanto di stretta competenza, le autorizza ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, alle seguenti condizioni:

- *Interventi su via Cavour.*

Il cancello dovrà risultare di foggia del tutto simile a quelli tradizionali. Con tale finalità si eviti l'inserimento della "schermatura in ferro microforato" e si studi, a livello di maggior dettaglio, il nodo di innesto cancello-muratura, nascondendo alla vista, dal lato via, i montanti verticali, da collocarsi dunque dietro la muratura; anche il montante centrale avrà larghezza il più possibile ridotta;

Interventi conservativi e di consolidamento del muro di cinta: la relazione della strutturista dovrà esser integrata con elaborati grafici di progetto (di livello definitivo-esecutivo, in pianta ed in elevato, con sezioni significative; stato di fatto, progetto, raffronto) che illustrino e localizzino, in maniera chiara ed esaustiva, le opere previste - le quali includerebbero anche l'inserimento di sottomurazioni - in relazione allo stato dei luoghi.

Per gli intonaci si proceda per gradi, come segue: sul lato verso strada, fatto salvo il tratto da demolire per il passo



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Corso Magenta, 24 - 20123 Milano - telefono 02.86313.290

PEC: mbac-sabap-mi@mailcert.beniculturali.it

PEC: mbac-sabap-mi@nu-depa-beniculturali.it

Protocollo Arrivo N. 73034/2022 del 23-12-2022

Allegato 2 - Class. 6.7.7

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Protocollo Arrivo N. 6695/2020 del 03-02-2020

Doc. Principale Copia Documento

carraio, si rimuova in primo luogo il solo strato di tinta superficiale (giallo carico) così da ottenere un quadro completo di quanto presente in sottostrato, anche al fine di documentare i materiali storici e le tecniche, in continuità con il lavoro di acquisizione già svolto in occasione dei lavori effettuati sulla facciata. Previa sopralluogo congiunto, alla presenza di restauratore e progettisti, sulla base delle evidenze si valuterà se conservare e consolidare quanto in opera oppure procedere, come da proposta, con rimozione dell'intonaco fino al vivo della muratura e successivo rifacimento (in questo caso con tecnologia tradizionale e malte di calce, senza interposta rete di rinforzo). Il trattamento superficiale e di finitura (granulometrie, colori e tipo di lavorazione – a velatura di calce o silicati) andrà preventivamente campionato, avendo come riferimento non solo le finiture della porzione di villa immediatamente adiacente ma anche gli esiti del restauro nel frattempo eseguito sui fronti padronali, trattandosi di compendio monumentale unitario. Per la parte basamentale, al posto del cemento strolato e/o pietra, si campioni una proposta con lavorazione della fascia a semplice intonaco, eventualmente in lieve aggetto;

- *Sistemazione del giardino.*

La separazione fra zona a calcestre e area prato sia realizzata, solo se strettamente necessaria, con elementi a raso, optando per una soluzione di ridotto impatto visivo, come ad esempio cordolini in ferro inseriti di taglio nel terreno;

Progetto del verde: l'intervento sarà eseguito secondo le specifiche di cui al progetto dell'agronomo (Rif. Elaborato a-00 "Relazione agronomico-paesaggistica di progetto"), con relativo sesto d'impianto ed effetto finale naturaliforme delle siepi, anche in elevato. Stante la proposta di procedere con inserimento di siepi solo sul lato esterno della recinzione (dunque nell'ambito di proprietà pubblica) per le motivazioni illustrate nelle relazioni tecniche di accompagnamento, si fa presente in ogni caso che l'intervento dovrà assicurare un effetto sufficientemente fitto ed un adeguato sviluppo in altezza delle siepi stesse, per la piena schermatura visiva delle ringhiere, delle auto in sosta temporanea e, più in generale, degli elementi che, anche a seguito dei precedenti interventi, hanno generato situazioni di intrusività rispetto ai caratteri propri del compendio storico.

Per la manutenzione, si ricorda che – sempre ai fini dell'effetto naturaliforme - saranno da evitare operazioni con tagli formali; pertanto non è da considerarsi di riferimento quanto rappresentato nella Tav. 03b, "Fotoinserimento 1".

Si confermano infine le ns. precedenti indicazioni riguardo alla recinzione lungo il tratto sud, che dovrà essere completamente chiusa. In tal senso, in piena continuità con il progetto di revisione complessiva di questa porzione di parco, già oggetto di ns. parere in Conferenza dei Servizi (rif. ns. nota prot. 5463 del 7.6.2018 e successivo parere ns. prot. 7530 del 30.7.2018), e con l'occasione da essa strettamente derivante, di dotare la proprietà privata di un nuovo passo carraio con accesso diretto da Cavout nonché di posti auto per sosta temporanea all'interno del giardino, non si ritiene compatibile la richiesta di realizzare un cancello carraio anche sul lato sud, verso il parco pubblico, intervento che pertanto non andrà realizzato. Detta operazione, fatte salve le premesse di cui alla richiamata Conferenza, pregiudicherebbe inoltre la possibilità di realizzare un adeguato progetto del verde, con siepi estese a tutto il perimetro della recinzione, necessarie per schermare i manufatti e le aggiunte derivanti dal frazionamento del compendio.

Resta inteso che gli approfondimenti sopra richiesti dovranno essere sottoposti a questo Ufficio in sede di progetto esecutivo - e comunque prima della realizzazione dei lavori - per la necessaria valutazione e condivisione finale.

A tempo debito, sarà data comunicazione di inizio lavori, completa dei nominativi delle figure professionali responsabili degli interventi (D.L. e imprese incaricate, che dovranno avere comprovata esperienza nel settore del restauro di edifici di interesse storico-artistico per quanto previsto di legge), provvedendo a contattare questo Ufficio, anche tramite mail dei funzionari competenti, al fine di concordare i necessari sopralluoghi, in occasione dei quali saranno predisposte e sottoposte a ns. valutazione finale le campionature di tutte le lavorazioni previste.

Si rammenta infine che le operazioni di smontaggio del tratto di muro interessato dovranno essere effettuate con la massima cautela, sotto attenta supervisione della D.L., al fine di non arrecare danno alle restanti parti, oggetto di conservazione, e più in generale, al bene culturale, ivi compresa dunque la vicina edicola votiva.

Si rimane fin da ora e come sempre a disposizione per incontri interlocutori e sopralluoghi utili a condividere in itinere, con la Proprietà ed il Comune, gli approfondimenti esecutivi e le definizioni progettuali di dettaglio oggetto delle prescrizioni di cui alla presente nota.

Si rammenta che qualsiasi variante al progetto dovrà essere preventivamente approvata da questo Ufficio ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004. La D.L., a lavoro ultimato, consegnerà a questo Ufficio la relazione dell'intervento eseguito e le fotografie di documentazione prima, durante e dopo l'esecuzione delle opere previste, anche con finalità documentale d'archivio.

Responsabile del procedimento

Arch. Carla Crifò



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Corso Magenta, 24 - 20123 Milano - telefono 02.89313.290

PEC: mbac-sabap-mi@mailcert.beniculturali.it

informativa@beniculturali.it

PEC: mbac-sabap-mi@mailcert.beniculturali.it

Protocollo Arrivo N. 73034/2022 del 23-12-2022

Allegato 2 - Class. 6.7



Città di
CERNUSCO
SUL NAVIGLIO
Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2

Telefono 02.92.781

Fax 02.92.78.235

C.A.P. 20063

Codice Fiscale e Partita Iva 01217430154

Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata
Servizio Urbanistica
Telefono: 02.9278.255/Fax 02.9278.408
PEC

17/03/2021

N. PROTOCOLLO GENERALE

Spett.le

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E
PAESAGGIO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO
PALAZZO ARESE-LITTA
C.SO MAGENTA, 24
20123 MILANO
PEC: mbac-sabap-mi@mailcert.beniculturali.it;
sabap-mi@beniculturali.it

ALLA C.A. ARCH. CARLA CRIFO'
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

OGGETTO: COMPENDIO "VILLA ALARI ORA VISCONTI DI SALICETO CON L'ANNESSO PARCO"

opere di realizzazione nuovo accesso carraio privato lungo via Cavour e nuova delimitazione degli ambiti a parco.

Autorizzazione ex art. 21 d.lgs. 42/2004 con prescrizione n° 1196.p del 03/02/2020 e successiva Vs. nota del 24/02/2021 ns prot. 9951

Chiarimenti

Richiamata la precedente corrispondenza intercorsa in merito all'argomento in oggetto e a seguito di quanto chiarito telefonicamente in data odierna, si trasmette in allegato l'aggiornamento della tavola n.22 (ns. prot 11749 del 05/03/2021).

Come si evince dall'elaborato grafico la separazione fra le aree di diretta pertinenza della Villa rispetto a quelle aperte al futuro uso pubblico, poste in continuità con il giardino all'italiana sarà costituita da una recinzione leggera di carattere provvisorio (si veda in legenda tratto B-D e sezione c-c). Tale separazione fra le due porzioni di parco della Villa sarà strettamente funzionale a risolvere nell'immediato la fruibilità del parco da parte della cittadinanza a seguito della cessione prevista da parte dell'operatore privato. Si tratta di esigenze contingenti che trovano soluzione nel carattere provvisorio della recinzione proposta e che verranno rivalutate in sede di definizione della futura destinazione della Villa.

Premesso quanto sopra si chiede Vs. parere in merito alla soluzione rappresentata dalla recinzione leggera di carattere provvisorio come sopra indicato, al fine di poter completare l'iter istruttorio del PA presentato. Ringraziando anticipatamente per la disponibilità si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE INFRASTRUTTURE E
URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA
Arch. Alessandro Duca

IL RESPONSABILE P.O.
SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Francesco Zurlo

L'istruttore direttivo tecnico
Arch. Sara Torriani

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 73034/2022 del 23-12-2022
Allegato 2 - Class. 6.7 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente