

Citta' Metropolitana di Milano

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

**N° 340 del 04 Dicembre 2024**

ALLEGATI: n° 17

ORIGINALE

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M2\_1 - EX KYOCERA" SITO IN VIA VERDI - VIA PASUBIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DELLA L.R. N°12/2005 E S.M.I. - IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.**

Il *quattro* del mese di *Dicembre* dell'anno *duemilaventiquattro* , alle ore *14:30* e seguenti presso questa sede comunale, convocati nei modi e termini di legge, i signori Assessori Comunali, si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'Ordine del Giorno.

*Assume la Presidenza il VICE SINDACO PAOLA LORENA COLOMBO assistito dal SEGRETARIO GENERALE FRANCESCA SARAGÒ.*

Dei Signori componenti della Giunta comunale di questo Comune risultano rispettivamente presenti e assenti:

Cognome e Nome	Referenza	Presente	Assente
RESELLI DANIELE	ASSESSORE	X	
CARENZI GIORGIA	ASSESSORE		X
ERBA MARCO	ASSESSORE		X
COLOMBO PAOLA LORENA	VICE SINDACO	X	
COMITO DEBORA	ASSESSORE	X	
GALBIATI ALESSANDRO	ASSESSORE		X
LEITE ISABELLE	ASSESSORE	X	
FIORILLO ELEONORA	ASSESSORE	X	
		5	3

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.



Atto di Giunta Comunale n° 340 del 04-12-2024

### LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'assessore Alessandro Galbiati;

Vista la proposta di deliberazione in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

Con voti favorevoli	5
Contrari	0
Astenuti	0
Espressi in forma palese	

### DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto allegata;

Successivamente,

### LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza, per le motivazioni indicate nella proposta;

Con voti favorevoli	5
Contrari	0
Astenuti	0
Espressi in forma palese	

### DELIBERA





di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M2\_1 - EX KYOCERA" SITO IN VIA VERDI - VIA PASUBIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DELLA L.R. N°12/2005 E S.M.I. - IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Su proposta dell'assessore Alessandro Galbiati

**PREMESSO CHE:**

- il Comune di Cernusco sul Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n°85 del 29 ottobre 2010 e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. in data 11 maggio 2011, nonché di variante n.1 al PGT approvata dal Consiglio Comunale con delibera n°89 del 19 dicembre 2013 divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. in data 12 febbraio 2014 e successiva variante 2 approvata con delibere di Consiglio Comunale n 46 del 25/07/2022 e 47 del 27/07/2022 divenuta efficace con pubblicazione sul BURL n° 52 del 28 dicembre 2022;
- la convenzione originaria per l'attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata sito in Cernusco sul Naviglio in via Verdi – via Pasubio denominato “Campo della Modificazione m2\_1 – ex Kyocera” è stata stipulata in data 4 aprile 2022 rep. n. 44786/17389, tra il Comune di Cernusco s/N, la società LIVING CERNUSCO S.R.L a rogito Dr. Nicola Francesco Lupo Dubini Notaio in Milano. Tale convenzione ha una durata decennale che, per effetto delle proroghe di legge, ha ora validità fino al 15 agosto 2035 che viene aggiornata con la presente variante.

**CONSIDERATO CHE:**

- a seguito di richiesta pervenuta da parte della società LIVING CERNUSCO s.r.l. con prot. n. 57284 del 27 settembre 2023 è stato dato avvio al procedimento di modifica delle linee guida precedentemente approvate al fine di prevedere la revisione del planivolumetrico del piano volto alla ridefinizione dell'edificio terziario; le stesse sono state approvate con Determinazione Dirigenziale n.1805 del 22 dicembre 2023;
- l'operatore ha presentato in data 29 maggio 2024 con prot. n. 33103 e con successive integrazioni di cui l'ultima in data 08/10/2024 prot. n. 57517 una proposta di variante al Piano Attuativo m2\_1 vigente, avente per oggetto una differente articolazione delle aree in cessione e un intervento di demolizione e ricostruzione per l'edificio terziario, senza aumento del carico urbanistico previsto dal PGT vigente;
- gli elaborati tecnici e normativi per la proposta di variante al Piano attuativo, sono stati redatti da tecnico incaricato iscritto all'albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Milano;



- le aree a cui si riferisce la proposta di variante al piano attuativo, di cui al presente atto, sono ricomprese nel Piano delle Regole del PGT nei campi della modificazione m 2\_1 come disciplinati dall'art. 53 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole;
- l'individuazione catastale delle aree comprese nella variante al piano attuativo è la seguente:
  - foglio 11, mappale 101
  - foglio 11, mappale 571
  - foglio 11, mappale 578
  - foglio 11, mappale 579
  - foglio 11, mappale 586
  - foglio 11, mappale 587
- lo schema di convenzione redatto ai sensi ex art. 28 della legge 1150/42 e s.m.i. e dell'art. 46 della L.R. n 12/2005 e s.m.i., è stato elaborato dal Settore Tecnico ed Innovazione – Servizio Urbanistica del Comune e, come tale, sottoscritto da parte dell'operatore delegato, per adesione al testo;
- il Piano attuativo a cui si riferisce la presente deliberazione, circa gli indici edificatori, le modalità d'intervento e le destinazioni funzionali previste, è conforme alla strumentazione urbanistica vigente (PGT) e coerente con la variante 2 al PGT come richiamata in premessa;
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 260 del 21.10.2024, ha adottato ai sensi dell'art. 14 della L.R. n.12/2005 s.m.i. la variante di Piano Attuativo de quo;
- la deliberazione n. 260 del 21.10.2024 di adozione della variante di Piano Attuativo in parola, unitamente a tutti gli elaborati, sono stati depositati in libera visione al pubblico per 15 (quindici) giorni consecutivi, a decorrere dal giorno 24.10.2024 e fino al giorno 08.11.2024 compreso; gli atti sono stati altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale;  
del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è stata data comunicazione al pubblico mediante Avviso affisso all'albo pretorio dal giorno 24.10.2024 al giorno 08.11.2024 compreso;  
nei successivi 15 (quindici) giorni consecutivi decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, ovvero dal giorno 09.11.2024 al giorno 24.11.2024 compreso, sono stati aperti i termini per la presentazione delle osservazioni;
- nei termini stabiliti dalla legge non sono pervenute osservazioni;
- gli Elaborati della variante al Piano Attuativo, come depositati a seguito dell'istruttoria al protocollo del Comune in data 08/10/2024 prot. n. 57517, sono del tutto identici a quelli precedentemente adottati, integrati con la perizia stragiudiziale redatta dal Geom. A. Bottichio (prot. n.52396 del 13 settembre 2024), e sono individuati come segue:



**Allegati;**

- ALLEGATO 1 – Relazione Tecnica
- ALLEGATO 2 – Schema di Convenzione
- ALLEGATO 3 - Relazione Urbanistica
- ALLEGATO 3a – Perizia stragiudiziale
- ALLEGATO 4 – Computo metrico estimativo
- ALLEGATO 5 – Quadro economico
- ALLEGATO 6 - Autocertificazione IAP
- ALLEGATO 7 – Dichiarazione Clima Acustico

**Elaborati grafici**

- TAVOLA 1 – Planivolumetrico Piano Attuativo
  - TAVOLA 2 – Planivolumetrico di modifica
  - TAVOLA 3 – Tavola comparativa planivolumetrico
  - TAVOLA 4 – Individuazione aree in permuta e aree assoggettate ad uso pubblico
  - TAVOLA 5 – Individuazione aree verdi soggette a manutenzione in carico all'Operatore
  - TAVOLA 6 – Verifica superficie permeabile e superficie coperta
  - TAVOLA 7 – Suddivisione delle opere di urbanizzazione primaria
  - TAVOLA 8 – Simulazioni di progetto
  - TAVOLA 9 – Prospetti edificio terziario
- l'Operatore ha dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e le obbligazioni previste dalla convenzione allegata al presente atto (sottoscritta per adesione al testo), nonché quanto riportato negli elaborati tecnici e normativi facenti parte del progetto urbanistico;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

VISTA la proposta di variante al Piano Attuativo di Iniziativa Privata in argomento;

VISTI:

- la legge urbanistica n.1150/1942 e s.m.i.;
- la L.R. n° 12/2005 e s.m.i.;
- il parere espresso dal Servizio urbanizzazioni primarie e viabilità in data 20/06/2024;
- il parere della Commissione per il paesaggio in data 26/09/2024;

PRESO ATTO delle autocertificazioni presentate in data 08/10/2024 prot. n. 57517 sottoscritte da tecnico abilitato relative al Clima Acustico e alle indagini ambientali, queste ultime, nelle more del parere in corso di acquisizione da parte di Arpa;

RICORDATO CHE:



- le previsioni della variante al Piano attuativo hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e che lo stesso fissa in via definitiva gli indici urbanistico edilizi per l'attuazione del piano stesso;
- i trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali, relativamente alla permuta di aree a servizi, sono disciplinati all'art. 13 della convenzione urbanistica mentre, per le opere di urbanizzazione primaria a scomputo, si rimanda alla convenzione originaria;
- si provvederà alla pubblicazione della presente proposta di deliberazione e dei relativi allegati tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio allo spazio "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 c.1) lett. a) del D.lgs. n.33/2013 come da modifiche introdotte dal D.lgs. n.97/2016;
- le opere di urbanizzazione previste sono in corso di realizzazione (permesso di costruire n. LLPP 03/2022 rilasciato in data 8 giugno 2023) e ricomprese nel Programma triennale delle OO.PP. 2024/2026;

DATO ATTO CHE, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000, il presente atto non comporta costi per l'Ente.

Le opere di urbanizzazione primaria (OUP) saranno scomputabili e, come esplicitato nella Relazione urbanistica richiamata negli allegati, nel caso di realizzazione diretta da parte dell'operatore delle opere di urbanizzazione può ammettersi l'applicabilità dello scomputo indistinto dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione, sia primaria che secondaria. Dal confronto preventivo tra i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione resta una quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria che verranno corrisposti dall'Operatore al Comune secondo le modalità stabilite dalla convenzione;

RITENUTA la variante al Piano Attuativo stesso meritevole di approvazione per le motivazioni sopra esposte;

DATO ATTO CHE il Responsabile del Procedimento riferito all'oggetto della presente deliberazione, ai sensi degli artt. 4 e seguenti della L. 241/90 e degli art. 7 e 8 del regolamento per il procedimento amministrativo approvato con deliberazione di C.C. n° 5 del 26.02.1998, è l'arch. Alessandro Duca, Dirigente del Settore Tecnico e Innovazione;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

## **DELIBERA**

- 1) che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di approvare la proposta di variante al Piano Attuativo di iniziativa privata, denominato campo della modificazione m2\_1 – ex Kyocera, come presentata dall'operatore;



- a) secondo le procedure di cui all'art. 14 della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12 s.m.i.;
- b) in conformità al progetto urbanistico ed allo schema di convenzione, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, e di seguito elencati:

**Allegati**

- ALLEGATO 1 – Relazione Tecnica
- ALLEGATO 2 – Schema di Convenzione
- ALLEGATO 3 - Relazione Urbanistica
- ALLEGATO 3a – Perizia stragiudiziale
- ALLEGATO 4 – Computo metrico estimativo
- ALLEGATO 5 – Quadro economico
- ALLEGATO 6 - Autocertificazione IAP
- ALLEGATO 7 – Dichiarazione Clima Acustico

**Elaborati grafici**

- TAVOLA 1 – Planivolumetrico Piano Attuativo
- TAVOLA 2 – Planivolumetrico di modifica
- TAVOLA 3 – Tavola comparativa planivolumetrico
- TAVOLA 4 – Individuazione aree in permuta e aree assoggettate ad uso pubblico
- TAVOLA 5 – Individuazione aree verdi soggette a manutenzione in carico all'Operatore
- TAVOLA 6 – Verifica superficie permeabile e superficie coperta
- TAVOLA 7 – Suddivisione delle opere di urbanizzazione primaria
- TAVOLA 8 – Simulazioni di progetto
- TAVOLA 9 – Prospetti edificio terziario

il tutto formante parte integrale e sostanziale del presente atto;

3) di dare mandato al Dirigente del Settore Tecnico e Innovazione, di provvedere a tutti gli adempimenti connessi e derivanti dall'approvazione del presente atto, comprendendo fra questi la sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa, con tutte le obbligazioni in essa contenuta;

4) di diffondere il presente atto tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio;

Ravvisata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134 del Decreto Legislativo n. 267/2000, dato che l'approvazione della presente variante al piano attuativo contribuisce alla riqualificazione urbanistica delle aree impressa dal PGT.

**DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134,





**Palazzo Comunale** Via Tizzoni, 2  
T. 02 92781 C.A.P. 20063  
**Cod. Fiscale e P.Iva** 01217430154  
[www.comune.cernuscoalnaviglio.mi.it](http://www.comune.cernuscoalnaviglio.mi.it)

comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



PARERE AI SENSI DELL'ARTICOLO 49 COMMA 1 E 147 bis DEL DECRETO LEGISLATIVO N.267  
DEL 18 AGOSTO 2000

Sulla proposta di DELIBERA DI GIUNTA avente per oggetto: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE  
DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M2\_1 - EX  
KYOCERA" SITO IN VIA VERDI - VIA PASUBIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DELLA L.R.  
N°12/2005 E S.M.I. - IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

Si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra  
indicata .

Lì, 27-11-2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

ALESSANDRO DUCA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

Comune di  
Cernusco sul Naviglio





## **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

(ai sensi artt. 49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo n. 267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Richiamato l'art. 4, comma 4 del vigente Regolamento di contabilità, il quale dispone che "Non costituiscono oggetto di valutazione del Responsabile del Servizio Finanziario le verifiche inerenti il rispetto di norme e regolamenti riguardanti aspetti non contabili per i quali risponde il dirigente che ha apposto il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione avente ad oggetto **"APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M2\_1 - EX KYOCERA" SITO IN VIA VERDI - VIA PASUBIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DELLA L.R. N°12/2005 E S.M.I. - IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE."**

4.12. 2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE ECON. FINANZIARIO  
GIANLUCA ROSSO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



Letto confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

*PAOLA LORENA COLOMBO*

IL SEGRETARIO COMUNALE

FRANCESCA SARAGÒ

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



**PARERE AI SENSI DELL'ARTICOLO 49 COMMA 1 E 147 bis DEL DECRETO  
LEGISLATIVO N.267 DEL 18 AGOSTO 2000**

Sulla proposta di DELIBERA DI GIUNTA avente per oggetto: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M2\_1 - EX KYOCERA" SITO IN VIA VERDI - VIA PASUBIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DELLA L.R. N°12/2005 E S.M.I. - IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

Si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra indicata .

Lì, 27-11-2024

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
ALESSANDRO DUCA**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



Comune di  
Cernusco sul Naviglio

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

(ai sensi artt. 49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo n. 267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Richiamato l'art. 4, comma 4 del vigente Regolamento di contabilità, il quale dispone che "Non costituiscono oggetto di valutazione del Responsabile del Servizio Finanziario le verifiche inerenti il rispetto di norme e regolamenti riguardanti aspetti non contabili per i quali risponde il dirigente che ha apposto il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione avente ad oggetto **"APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M2\_1 - EX KYOCERA" SITO IN VIA VERDI - VIA PASUBIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DELLA L.R. N°12/2005 E S.M.I. - IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE."**

4.12. 2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE ECON. FINANZIARIO  
GIANLUCA ROSSO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

## ALLEGATO 1 – RELAZIONE TECNICA

### MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO “CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2\_1 VIA VERDI – VIA PASUBIO\_EX KYOCERA”

#### **OGGETTO: RELAZIONE TECNICA**

MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO  
“CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2\_1 VIA VERDI – VIA PASUBIO\_EX KYOCERA”  
VIA PASUBIO 8/10 – VIA VERDI 89/91, CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

#### **1. PREMESSA**

La presente modifica si riferisce alla porzione di opere di urbanizzazione di contorno al lotto con destinazione terziaria ed all’assetto planivolumetrico dell’edificio terziario.

#### **2. PROPOSTA DI PROGETTO**

La presente relazione tecnica affronta le soluzioni progettuali e gli aspetti tecnici e convenzionale per modificare le aree di contorno al lotto con destinazione terziaria, in conformità all’aggiornamento delle Linee Guida per la progettazione afferente al piano attuativo denominato “Campo della modificazione m2\_1 Ex Kyocera” approvata con Determinazione Dirigenziale n. 1805 del 22/12/2023.

Considerato l’Art. 4 comma 3 della Convenzione Urbanistica del 4 aprile 2022, e visto che la presente proposta non altera le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incide sul dimensionamento globale degli insediamenti, e non diminuisce la dotazione per servizi di interesse pubblico o generale, e collima con le prescrizioni contenute nelle suddette Linee Guida, la stessa può essere attuata mediante progetto di modifica planivolumetrica ai sensi dell’Articolo 14 comma 12 della Legge Regionale n. 12/2005.

Nello specifico, le modifiche consistono in:

##### *A. Prolungamento della piastra pedonale e regolarizzazione dell’asse ciclopedonale di collegamento alla Via Verdi*

- Demolizione dell’edificio esistente insistente nel lotto terziario e ricostruzione con assetto planimetrico longitudinale, traslato in lato sud e in continuità visuale con la Palazzina B;
- Modifica del percorso ciclopedonale con eliminazione della svolta precedente al percorso rettilineo di collegamento alla pista ciclopedonale su Via Verdi, e nuovo tracciato in proseguimento rettilineo, passante attraverso la porzione dell’area privata del lotto terziario, sino al collegamento alla pista ciclopedonale su Via Verdi;
- Modifica dell’area verde di contorno in lato nord-ovest del lotto terziario, con formazione di aiuole con scansione simile a quelle presenti lungo la piastra ciclopedonale, insistenti in parte sulla porzione dell’area privata del lotto terziario;

**STUDIO TER S.R.L.**

**UFFICI:** Via Europa n. 181 – 20062 CASSANO D’ADDA (MI) - ITALY  
Tel. 0363/60275 – E-mail: info@studiotersrl.it - P.IVA 02671510168

## ALLEGATO 1 – RELAZIONE TECNICA

### MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO “CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2\_1 VIA VERDI – VIA PASUBIO\_EX KYOCERA”

#### B. *Modifica dell'area verde in fregio a Via Verdi*

- Suddivisione dell'area verde con formazione di due aiuole, un passaggio pedonale, ed un passaggio carrabile, con scansione simile a quelle presenti lungo la piastra ciclopedonale;

#### C. *Ridistribuzione della collocazione dei posti auto nell'area del parcheggio su Via Verdi*

- Nuova distribuzione dei posti auto a fronte dell'eliminazione del passaggio carrabile, con ampliamento dell'area verde in parte sulla porzione dell'area privata del lotto terziario.

### 3. ADEMPIMENTI CONNESSI

#### A. *Stipula Convenzione per:*

- Cessione da parte dell'Operatore a favore del Comune di parte dell'area privata in lato nord del lotto di pertinenza dell'edificio terziario;
- Cessione da parte del Comune a favore dell'Operatore di parte dell'area per servizi interni al Piano Attuativo confinante in lato nord con l'edificio terziario;
- Assoggettamento ad uso pubblico di parte dell'area privata in lato nord del lotto di pertinenza dell'edificio terziario;
- Manutenzione del verde di contorno al nuovo edificio terziario per il solo taglio erba (12 tagli/anno), la tosatura delle eventuali siepi (4 tagli/anno), nonché la manutenzione e gestione del relativo impianto di irrigazione (l'utenza idrica relativa al contatore dell'impianto di irrigazione e dei relativi consumi rimarranno in carico al Comune);
- Manutenzione del manto impermeabile a protezione delle opere interratoe facenti parte dell'edificio terziario, sottostanti l'area assoggettata ad uso pubblico, a carico dell'Operatore e/o del condominio che verrà a costituirsi in conseguenza alla realizzazione dell'edificio terziario;
- Manutenzione della pavimentazione relativa all'accesso carrabile all'edificio terziario in fregio a Via Verdi a carico dell'Operatore e/o del condominio che verrà a costituirsi in conseguenza alla realizzazione dell'edificio terziario;
- Suddivisione delle opere di urbanizzazione in due lotti distinti, il primo costituito dalle opere relative alle aree per parcheggi con accesso da Via Pasubio ed alle aree per il percorso ciclopedonale, connesse ai lotti degli edifici residenziali ed il secondo costituito dalle opere relative alle aree per parcheggi con accesso da Via Verdi ed alle aree per il percorso ciclopedonale, connesse all'edificio terziario.

IL PROGETTISTA

Cassano d'Adda, li 19/07/2024

**STUDIO TER S.R.L.**

UFFICI: Via Europa n. 181 – 20062 CASSANO D'ADDA (MI) - ITALY  
Tel. 0363/60275 – E-mail: info@studiotersrl.it - P.IVA 02671510168

ALLEGATO 2 – SCHEMA DI CONVENZIONE  
MODIFICA PLANIVOLUMETRICA  
AL PIANO ATTUATIVO “CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2\_1  
VIA VERDI – VIA PASUBIO\_EX KYOCERA”

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO  
DI INIZIATIVA PRIVATA, SITO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO TRA VIA  
VERDI E VIA PASUBIO - EX INSEDIAMENTO PRODUTTIVO KYOCERA –  
“CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2\_1” IN CONFORMITA' E SECONDO LE  
PROCEDURE DELLA LEGGE 1150/42 E DELLA LEGGE REGIONALE N.**

**12/2005 e s.m.i.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventiquattro

addì

del mese di

In

Avanti a me **Dr. Nicola Francesco Lupo Dubini** Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono personalmente comparsi i signori **DUCA ALESSANDRO**, nato a Cernusco sul Naviglio il 12 marzo 1976, domiciliato per la carica presso la casa comunale, che interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Settore Tecnico ed Innovazione ed in rappresentanza del "COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO" con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Tizzoni n. 2, codice fiscale 01217430154, munito degli occorrenti poteri in forza di decreto sindacale n. 39332 in data 29 Giugno 2023 che in copia conforme si allega sotto la lettera "A" nel seguito e per brevità denominato "Comune", ed in esecuzione delle deliberazioni di Giunta Comunale n.

del

e n.

del

con le quali è stata adottata e poi definitivamente approvata la variante del Piano Attuativo denominato “campo della modificazione m2\_1 del PGT tra via Verdi – via Pasubio – ex Kyocera”, deliberazioni qui allegate sotto le lettere "B" e "C" quali parte integranti e sostanziali del presente atto;

e

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,

domiciliato presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore delegato della società "**LIVING CERNUSCO SRL**" con sede in Milano Via Guido D'Arezzo n. 15, capitale sociale di Euro 30.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi al n./c.f. 10779340966 e al R.E.A. al n. 2556571, munito degli occorrenti poteri in forza di verbale del consiglio di amministrazione del

che in estratto autentico qui si allega alla lettera

di seguito anche "Operatore".

Detti signori della cui identità personale

io notaio sono certo,

convengono e stipulano quanto segue:

**premesso che:**

1) con atto a mio rogito in data 4 aprile 2022 rep. n. 44786/17389, registrato a Milano Agenzia delle Entrate DP I - TP2 il 21 aprile 2022 al n. 32202 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 22 aprile 2022 ai nn. 56107/37869 la società **LIVING**

CERNUSCO SRL e il Comune di Cernusco sul Naviglio sottoscrivevano una convenzione di piano attuativo di iniziativa privata sito in Cernusco sul Naviglio in via Verdi – via Pasubio denominato “Campo della Modificazione m2\_1 – ex Kyo-cera”;

2) l’Operatore, in adempimento degli obblighi della suddetta Convenzione, ha ceduto e trasferito senza corrispettivo al Comune di Cernusco sul Naviglio, le aree destinate a servizi attualmente distinte al catasto come segue: foglio 11, mappale 579, foglio 11, mappale 586, foglio 11, mappale 587, in forza di atto a mio rogito del 5 giugno 2024 rep. n. 46553/18583, registrato a Milano Agenzia delle Entrate DPI-TP2 il 12 giugno 2024 al n. 44428 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 12 giugno 2024 ai nn. 78618/56416;

3) la società LIVING CERNUSCO S.R.L. è esclusiva proprietaria nel Comune di Cernusco Sul Naviglio delle seguenti aree interne al suddetto piano urbanistico contraddistinte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Cernusco sul Naviglio e distinte:

- nel catasto terreni come segue:

- foglio 11, mappale 101, ente urbano, ha. 00.17.07;

- foglio 11, mappale 571, ente urbano, ha. 00.23.30;

- foglio 11, mappale 578, ente urbano, ha. 00.29.00;

- nel catasto fabbricati come segue:

- foglio 11, mappale 101, sub. 702, via Giuseppe Verdi n. 89-91, piano T, A/3, cl. 4, vani 7, superficie catastale totale mq. 97, totale escluse aree scoperte mq. 97, rendita Euro 795,34 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione D.M. 701/94);

- foglio 11, mappale 101, sub. 703, via Giuseppe Verdi n. 89-91, piano S1-T-1, D/7, rendita Euro 8.014,00 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

- foglio 11, mappale 571, via Pasubio n. snc, piano T, cat. F/1, mq 2.330;

- foglio 11, mappale 578, via Pasubio n. snc, piano T, cat. F/1, mq 2.900;

pervenuti come segue:

in forza di atto di fusione a mio rogito del 4 dicembre 2019 rep. n. 42671/15941, registrato a Milano agenzia delle Entrate ufficio 1 il 12 dicembre 2019 al n. 51708 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 31 dicembre 2019 ai nn. 164881/109823 e in forza di atto a mio rogito del 26 giugno 2019 rep. n. 42336/15728, registrato a Milano agenzia delle Entrate ufficio 1 il di' 1 luglio 2019 al n. 5050 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 1 luglio 2019 ai nn. 84762/55265 e 84763/55266;

4) il Comune è esclusivo proprietario delle seguenti aree interne al suddetto piano urbanistico contraddistinte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Cernusco sul Naviglio e distinte:

- nel catasto terreni come segue:

- foglio 11, mappale 579, rel ente ur, ha. 00.00.63;

- foglio 11, mappale 586, ente urbano, ha. 00.00.85;

- foglio 11, mappale 587, rel ente ur, ha. 00.46.85.

- nel catasto fabbricati come segue:

- foglio 11, mappale 586, via Giuseppe Verdi n. snc, piano T, D/1, rendita Euro 577,44 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94).

Coerenze a corpo: mappale 210, via Pasubio; mappale 208; mappali 137, 578, 130; mappale 69; mappali 101, 571, 464;

pervenuti in forza del predetto atto a mio rogito del 5 giugno 2024 rep. n. 46553/18583 registrato a Milano Agenzia delle Entrate DPI-TP2 il 12 giugno



2024 al n. 44428 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 12 giugno 2024 ai nn. 78618/56416;

5) a seguito di richiesta pervenuta da parte dell'operatore con prot. n. 57284 del 27 settembre 2023 è stato dato avvio al procedimento di modifica delle linee guida precedentemente approvate al fine di prevedere la revisione del planivolumetrico del piano volto alla ridefinizione dell'edificio terziario;

6) con Determinazione Dirigenziale n.1805 del 22 dicembre 2023 è stato approvato l'aggiornamento delle Linee guida per la progettazione afferente al Piano Attuativo denominato "Campo della Modificazione m2\_1 - ex Kyocera";

7) l'Operatore, in base all'aggiornamento delle Linee Guida, ha presentato al protocollo del Comune in data 29 maggio 2024 con prot. n. 33103 e con successive integrazioni di cui l'ultima in data 22/07/2024 prot. n. 43933

una proposta di variante al Piano Attuativo m2\_1 vigente, avente per oggetto una differente articolazione delle aree in cessione e della tipologia d'intervento ammesse per l'edificio terziario, senza aumento del carico urbanistico previsto dal PGT vigente, secondo il progetto redatto da tecnico abilitato alla progettazione urbanistica; il tutto come meglio specificato negli elaborati della variante al P.A. (elencati nella Relazione urbanistica) e nei successivi articoli;

8) in attuazione alla nuova definizione del layout planivolumetrico del piano, al fine di perseguire la continuità spaziale delle aree destinate all'uso pubblico in relazione alla titolarità delle stesse, la variante al P.A. prevede una permuta di aree comprese nella superficie territoriale del piano attuativo in oggetto, valutata con perizia prot. n. 52396 del 13 settembre 2024 redatta da tecnico abilitato (come allegata alla Relazione urbanistica), nonché all'istituzione dell'asservimento ad uso pubblico di una porzione di aree di proprietà dell'operatore;

9) al fine di valutare la salubrità dei suoli l'Operatore ha presentato specifici studi di indagine ambientale (ai sensi del D.Lgs. n.152/2006), in atti comunali rispetto ai quali ARPA ha dato riscontro con presa d'atto pervenuta con prot n. 11805 e 11806 del 5 marzo 2021. Successivamente in data 22 luglio 2024 con prot n° 43933 è stata presentata una autocertificazione da parte del tecnico redattore del piano di indagine ambientale relativa alla conferma delle analisi condotte in precedenza. Quanto sopra nelle more dell'ottenimento del successivo parere favorevole di ARPA.

Qualora durante la fase dei successivi interventi emergano situazioni di compromissione di matrice ambientale, purché riconducibili a responsabilità dell'Operatore, lo stesso o suoi aventi causa si obbligano, ai sensi D.Lgs 152/2006, a provvedere a propria totale cura e carico alla bonifica e smaltimento, espletando tutta la procedura prevista dal D.Lgs 152/2006 ed in contraddittorio con l'ARPA.

10) l'area ricade all'interno della individuazione vigente del centro abitato di cui all'art. 4 del Decreto Legislativo n. 285/1992 e successive modifiche ed integrazioni;

11) la variante al Piano Attuativo vigente e a cui si riferisce la presente convenzione circa gli indici edificatori, le destinazioni e vocazioni funzionali, è conforme alla strumentazione urbanistica vigente (PGT) e, pertanto, trova applicazione la procedura di cui al comma 1, art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni; il Piano ha caratteristiche e contenuti del piano di lottizzazione, poiché corredato da atto convenzionale ex art.28 della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;

12) la proposta di variante al vigente Piano Attuativo ha ottenuto in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere favorevole della Commissione per il

Paesaggio in data 26 settembre 2024

13) il progetto di variante al Piano Attuativo e lo schema di convenzione ad esso allegato sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazione n.

del

ed approvati in via definitiva con deliberazione n.

del

come sopra allegate;

14) l'Operatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione, e che per le stesse non esistono contratti o qualsivoglia accordo con soggetti privati o società, fatti salvi quelli sopra richiamati, fermo restando che gli accordi ivi compresi non rilevano sotto il profilo urbanistico né per quello delle obbligazioni nei confronti del Comune, di seguito trattati.

Tutto ciò premesso e confermato, tra le suddette Parti si conviene e si stipula quanto segue.

#### **Art.1 - PREMESSE ED OBBLIGHI GENERALI E VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione conferma gli accordi stipulati con atto in data 4 aprile 2022 rep. n. 44786/17389, registrato a Milano Agenzia delle Entrate DP I - TP2 il 21 aprile 2022 al n. 32202 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 22 aprile 2022 ai nn. 56107/37869 fatta eccezione per le specifiche integrazioni come di seguito riportate.

Viene confermata per la presente variante al piano attuativo, la validità decennale della convenzione originaria che, per effetto delle proroghe di legge, ha ora validità fino al 15 agosto 2034.

#### **Art. 2 - PERMUTA AREE**

Sono oggetto di permuta non contestuale al presente atto fra l'Operatore e il Comune le seguenti aree:

dall'Operatore al Comune

parte dell'area di pertinenza dell'edificio terziario così come meglio individuata nella TAVOLA 4 allegata alla Delibera di Giunta Comunale n.

del

sopra allegata, e distinta catastalmente come segue:

al Foglio 11 particella 101 parte,

da destinarsi ad area per servizi interni al Piano Attuativo

per una consistenza catastale pari a 132,00 (centotrentadue virgola zero) mq.

Confini a corpo: residua porzione al mappale 101;

dal Comune all'Operatore

l'area per servizi interni al Piano Attuativo, così come meglio individuata nella TAVOLA 4 allegata alla Delibera di Giunta Comunale n.

del

sopra allegata, e distinta catastalmente come segue:

al Foglio 11 particella 587 parte

da destinarsi ad area di pertinenza dell'edificio terziario per una consistenza catastale pari a 132,00 (centotrentadue virgola zero) mq.

Confini a corpo: residua area al mappale 587; mappale 101 da due lati; area al mappale 571.

Le parti si impegnano reciprocamente ad effettuare la suddetta permuta una

volta demolito il fabbricato attualmente esistente secondo le tempistiche di seguito precisate.

A garanzia del proprio impegno alla demolizione l'Operatore provvede ad estendere la garanzia assicurativa già rilasciata a mezzo appendice.

Le cessioni avverranno senza limitazione alcuna, sia per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo che del sottosuolo sia per l'installazione di servizi pubblici a servizio della collettività.

Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, i soggetti cedenti dichiarano che le aree cedute hanno la destinazione che risulta dal certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Cernusco sul Naviglio in data

allegato al presente atto sotto la lett.

e che successivamente alla data del rilascio non sono intervenute nel Comune di Cernusco sul Naviglio variazioni degli strumenti urbanistici comunali che incidano sul regime delle aree stesse.

Considerato che su parte delle suddette aree attualmente insiste porzione di fabbricato esistente di proprietà dell'Operatore, che se ne riserva la proprietà e di cui è prevista la demolizione con ricostruzione in altra posizione al di fuori dell'area ceduta o asservita di cui infra, non è possibile procedere con il frazionamento delle aree, ne consegue che il relativo frazionamento catastale a carico dell'Operatore potrà essere compiuto successivamente alla stipula della presente Convenzione, al rilascio del Permesso di Costruire per la demolizione e ricostruzione del fabbricato ed all'avvenuta demolizione del fabbricato.

Le parti convengono di intervenire, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di rilascio del suddetto Permesso di Costruire ad un successivo atto di permuta, a cura e spese dell'Operatore, una volta completata la demolizione del fabbricato e quindi sia possibile tecnicamente procedere con il frazionamento delle aree al catasto con la conseguente creazione di apposita scheda di area urbana.

Si allega alla lettera

estratto della mappa catastale raffigurante le aree da permutare e asservire.

Le aree ancora da permutare hanno ugual valore pari a Euro cadauna.

### **Art. 3 – ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO AREE PRIVATE**

L'Operatore, in adempimento degli obblighi della presente Convenzione, con il presente atto assoggetterà ad uso pubblico, senza corrispettivo, l'area di pertinenza dell'immobile terziario posto in lato nord, così come meglio individuata nella TAVOLA 4 allegata alla Delibera di Giunta Comunale n.

del

sopra allegata, e distinta catastalmente come segue:

foglio 11 particella 101 parte

Considerato che sull'area prevista da assoggettare ad uso pubblico attualmente insiste il fabbricato esistente di proprietà dell'Operatore e di cui è prevista la demolizione con ricostruzione, non è possibile procedere con il frazionamento delle aree, ne consegue che il relativo frazionamento catastale a carico dell'Operatore potrà essere compiuto successivamente alla stipula della presente Convenzione urbanistica, al rilascio del Permesso di Costruire per la demolizione e ricostruzione del fabbricato ed all'avvenuta demolizione del fabbricato.

Le parti convengono di intervenire, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di rilascio del suddetto Permesso di Costruire ad un successivo asservimento delle

aree da assoggettare ad uso pubblico, a cura e spese dell'Operatore, una volta completata la demolizione del fabbricato e quindi sia possibile tecnicamente procedere con il frazionamento delle aree al catasto.

Si precisa che l'assoggettamento ad uso pubblico sarà costituito esclusivamente per l'area in superficie, essendo il sottosuolo occupato dalla costruzione del fabbricato e dalle reti a servizio del fabbricato stesso, di proprietà esclusiva dell'Operatore.

Relativamente agli obblighi manutentivi relativi alle suddette aree valgono i contenuti riportati al seguente artt. 9 e 10.

#### **Art 4 - AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi privati degli immobili ad uso residenziale è il PDC 12/2022 e le relative opere risultano in corso di esecuzione.

L'ammontare dei relativi oneri di urbanizzazione è stato determinato in fase di rilascio con riferimento al momento dell'approvazione definitiva del P.A.. Si tratta di una determinazione provvisoria in attesa della presentazione della fine lavori che prenda atto di eventuali varianti che possano incidere sulla determinazione del costo di costruzione. Tali importi vengono riportati nella Tabella 1 facente parte della "Relazione urbanistica" allegata al presente atto.

Relativamente all'intervento privato previsto sull'immobile a destinazione terziaria questo sarà oggetto di permesso di costruire e/o le SCIA alternativa a permesso di costruire e l'ammontare degli oneri di urbanizzazione verrà determinato con riferimento al momento dell'approvazione definitiva della variante di P.A. a condizione che la/le richiesta/e del permesso di costruire e/o SCIA siano presentate entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla data dell'approvazione medesima, così come prescritto dall'art.38 comma 7bis della L.R. n.12/2005 e s.m.i., e sarà versato autonomamente dall'Operatore con le modalità e i termini ordinariamente previsti o, in caso di rateizzazione, con le modalità indicate nella convenzione originaria all'art 7.

I contributi per il rilascio dei Permessi di Costruire e/o SCIA, come richiesto dall'art. 44 della Legge Regionale n. 12/2005, sulla base degli oneri comunali vigenti, di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 30 gennaio 2023 e n. 36 del 15 febbraio 2023, in ragione di quelli vigenti al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, è stato provvisoriamente determinato come meglio esplicitato nella "Tabella 1" contenuta nella "Relazione Urbanistica" come sopra allegata sotto la lettera ".....":

- Oneri di Urbanizzazione Primaria (OUP), Euro 576.203,28 (cinquecentosettantaseimiladuecentotré virgola ventotto);

- Oneri di Urbanizzazione Secondaria (OUS), Euro 584.599,50 (cinquecentotantaquattromilacinquecentonovantanove virgola cinquanta).

Nella Tabella n.3 riportata nella Relazione Urbanistica avente per oggetto "Raffronti provvisori tra costi delle opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti" si evidenzia che l'ammontare delle opere di urbanizzazione da realizzare non supera l'importo degli oneri di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, di conseguenza, sono previsti conguagli.

Il contributo commisurato al costo di costruzione relativo ai Permessi di Costruire e/o SCIA, verrà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti.

Come riportato nella Relazione urbanistica, il conguaglio della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti - attualmente stimato in Euro

590.258,78 (cinquecentonovantamiladuecentocinquantotto virgola settantotto) ma soggetto a revisione in dipendenza dell'aggiornamento del costo delle opere di urbanizzazione a scomputo verrà versato dall'Operatore previa richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito del collaudo delle opere previste a scomputo; tale importo sarà garantito da fidejussione come indicato all'art. 6 del presente atto.

#### **Art 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: PROGETTAZIONE E COSTI**

In attuazione del Piano Attuativo originario, l'Operatore si era obbligato, per sé e/o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri inerenti all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste in esecuzione da parte dello stesso lottizzante (viabilità d'accesso, parcheggi, percorsi ciclopedonali e marciapiedi; piastra pedonale costituita da isole verdi e spazi pedonali; arredo urbano, fognature e sottoservizi).

Con permesso di costruire n. LLPP 03/2022 rilasciato in data 8 giugno 2023 è stato approvato il predetto progetto per un importo dei lavori di Euro 676.124,17 (seicentoseptantaseimilacentotrentaquattro virgola diciassette) e per un importo scomputabile di Euro 570.000,00 (cinquecentoseptantamila virgola zero).

A seguito della sottoscrizione della presente convenzione l'operatore provvederà alla presentazione della variante al permesso di costruire n. LLPP 03/2022 rilasciato in data 8 giugno 2023 relativo alla realizzazione delle opere previste a scomputo dalla convenzione originaria coerentemente a quanto riportato e nei seguenti elaborati allegati alla Delibera di Giunta Comunale n.

del

sopra allegata

TAVOLA 2 – Planivolumetrico di modifica

TAVOLA 3 – Tavola comparativa planivolumetrico

TAVOLA 7 – Suddivisione delle opere di urbanizzazione primaria

ALLEGATO 4 – Computo metrico estimativo

ALLEGATO 5 – Quadro economico

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione afferenti al piano attuativo in argomento è pertanto attualmente aggiornato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in euro € 676.802,92 (seicentoseptantaseimilaottocentodue virgola novantadue), in conformità al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano n. 1/2020 al lordo dello sconto concordato del 20% (venti per cento) ed al netto di IVA.

Applicando al predetto importo lo sconto di cui sopra, risulta un importo scomputabile di Euro 570.544,00 (cinquecentoseptantamilaquattrocentoquarantaquattro virgola zero) al netto di IVA.

Come prevede l'art. 3 delle Disposizioni del Piano delle Regole, saranno posti a carico del soggetto attuatore, quindi senza alcun aggravio per il Comune e non scomputabili le spese di progettazione, la direzione lavori, gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, oltre all'IVA di legge e i costi di collaudo.

Per tutte le fasi sia di progettazione che di Direzione dei Lavori, i tecnici (Ingegneri e Architetti) dovranno essere regolarmente abilitati, muniti di regolare polizza di responsabilità civile professionale, per i rischi derivanti dall'attività di progettazione, direzione dei lavori e attività tecniche professionali connesse.

L'Operatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione e secondo le modalità pre-

cisate nel successivo art. 5, assume l'onere a propria esclusiva cura e spese, relativo alla realizzazione e completamento a perfetta regola d'arte delle predette opere di urbanizzazione.

L'Operatore dichiara sin d'ora di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere le stesse realizzabili in ogni parte ed economicamente congrue ed adeguate nell'economia complessiva degli interventi previsti.

#### **Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: MODALITÀ ATTUATIVE**

Fatto salvo i contenuti dell'art. 9 della convenzione originaria che si intendono confermati con la presente convenzione si precisa che la variante al PDC delle opere pubbliche di cui al precedente art. 4 potrà prevedere la suddivisione in 2 lotti dell'intervento con relative diverse tempistiche al fine di distinguere l'ambito di urbanizzazioni afferente agli edifici residenziali da quello afferente all'edificio terziario.

In ragione di tale suddivisione in lotti si definiscono le seguenti tempistiche di attuazione:

Le opere di urbanizzazione primaria relative alle aree per parcheggi con accesso da Via Pasubio ed alle aree per il percorso ciclopedonale connesse ai lotti degli edifici residenziali, così come meglio individuate nella TAVOLA 7 allegata alla Delibera di Giunta Comunale n.

del

sopra allegata, dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anni dall'inizio lavori avvenuto in data 24 luglio 2023 come attestato con Prot 45934 del 27/07/2023

Le Segnalazioni certificate di inizio attività - SCIA, ai fini dell'agibilità degli edifici residenziali realizzati, potranno essere presentate successivamente all'ultimazione dei lavori delle predette opere, secondo le modalità dell'art. 14 della convenzione originaria.

Le opere di urbanizzazione primaria relative alle aree per parcheggi con accesso da Via Verdi ed alle aree per il percorso ciclopedonale connesse all'edificio terziario così come meglio individuate nella TAVOLA 7 allegata alla Delibera di Giunta Comunale n.

del

sopra allegata, dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anni dal rilascio della variante al PDC. Le Segnalazioni certificate di inizio attività - SCIA, ai fini dell'agibilità dell'edificio terziario realizzato, potranno essere presentate successivamente all'ultimazione dei lavori delle predette opere, secondo le modalità dell'art. 14 della convenzione originaria.

#### **Art. 7 - AGGIORNAMENTO DELLE GARANZIE FIDEIUSSORIE RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Come previsto dall'art. 3.3 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, l'Operatore ha presentato, a favore del Comune a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla convenzione fidejussioni bancarie rilasciate da aziende di credito autorizzate ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. primo settembre 1993 n.385 oppure polizze assicurative rilasciate da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

Nello specifico sono state presentate le seguenti polizze in sostituzione di quelle precedentemente in sede di stipula della convenzione originaria presentate rilasciate da



Le stesse fidejussioni comprendono le seguenti garanzie:

- Polizza per le opere di urbanizzazione primaria (piastra pedonale interna attrezzata, parcheggi e aree verdi) e spese connesse di Euro 714.329,00 (settecentoquattordicimilatrecentoventinove virgola zero) così composta:

Euro 570.544,00 (cinquecentosettantamilacinquecentoquarantaquattro virgola zero) totale oneri scomputabili, Euro 123.785,00 (centoventitremilasettecentoottantacinque virgola zero) oneri non scomputabili a carico dell'operatore

- Polizza per conguaglio della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti provvisoriamente stimato in Euro 590.258,78 (cinquecentonovantamiladuecentocinquantotto virgola settantotto).

Gli importi come sopra descritti sono stati determinati sulla base dei quadri economici dello studio di fattibilità tecnica economica allegati alla presente convenzione. Il Comune si riserva di richiedere che gli stessi importi vengano adeguati a seguito della validazione del progetto definitivo/esecutivo e dei relativi quadri economici.

Ancorché la garanzia sia commisurata al valore dell'importo suddetto, essa è prestata per tutte le prestazioni richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Quanto sopra con particolare riferimento agli obblighi assunti dall'operatore all'art. 2 in relazione alla demolizione del fabbricato attualmente esistente e come già riportato nell'appendice della garanzia assicurativa di cui sopra.

La garanzia deve recare la clausola di automatico rinnovo sino alla dichiarazione liberatoria del Comune, nonché prevedere che, in caso di inadempimento, il Comune potrà liberamente escutere la garanzia senza formalità alcuna e senza il beneficio della preventiva escussione, salvo la contestazione dell'inadempimento come più avanti specificato.

L'entità complessiva della garanzia potrà, con consenso scritto espresso dal Comune, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempite ed agli stati di avanzamento dei lavori eseguiti e collaudati. In ogni caso l'importo della garanzia potrà essere ridotto al massimo dell'80% (ottanta per cento), mentre il 20% (venti per cento) sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione del collaudo finale delle relative opere, fatto salvo quanto previsto in merito alla realizzazione del tappeto d'usura; la stessa approvazione del collaudo finale vale come liberatoria per la polizza fideiussoria prestata a garanzia. Il Comune potrà escutere liberamente la garanzia senza che possa essergli opposta, dall'Operatore o dall'Istituto fideiussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi all'Operatore per lettera raccomandata A.R., Pec o con atto notificato, almeno trenta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune unicamente per l'adempimento di quanto non realizzato dall'Operatore, nonché per l'applicazione delle sanzioni come previste agli artt. 10 e 13 della convenzione originaria. Le garanzie fideiussorie, intestate all'Operatore, vengono consegnate al Comune all'atto della stipula della presente convenzione. Le garanzie fideiussorie residue verranno svincolate definitivamente ad avvenuta verifica della refusione delle spese sostenute dal Comune per l'affidamento dell'incarico di collaudo previsto all'art.13 della convenzione originaria nonché all'eventuale dimostrazione delle

fatture quietanziate da parte delle imprese esecutrici delle opere e dei loro eventuali subappaltatori.

**Art. 8 – COLLAUDI E NORME GENERALI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Si confermano le modalità di collaudo e dei successivi obblighi manutentivi biennali descritti nell'art. 12 della convenzione originaria in considerazione del fatto che si provvederà alla redazione di un collaudo finale con relativa consegna definitiva delle aree successivamente alla presentazione della fine lavori dei singoli lotti delle opere previste a scomputo afferenti al permesso di costruire n. LLPP 03/2022 rilasciato in data 20 giugno 2023.

**Art. 9 – MANUTENZIONE DELLE AREE DESTIANTE A VERDE**

Relativamente alle aree destinate a verde di contorno all'edificio terziario, tutte le aiuole come individuate nella TAVOLA 5 allegata alla Delibera di Giunta Comunale n.

del

l'Operatore o suoi aventi causa, ossia il futuro condominio che si verrà a costituire a seguito della costruzione dell'edificio terziario garantirà la manutenzione del verde per il solo taglio dell'erba (12 tagli/anno), la tosatura delle eventuali siepi (4 tagli/anno), nonché la manutenzione e gestione del relativo impianto di irrigazione. L'utenza idrica relativa al contatore dell'impianto di irrigazione e i relativi consumi rimarranno in carico al Comune.

In caso di mancato adempimento degli accordi come sopra descritti il Comune potrà provvedere all'intervento in sostituzione addebitando i costi delle mancate manutenzioni all'Operatore o ai suoi aventi causa.

**Art. 10 – MANUTENZIONE DEL MANTO IMPERMEABILE**

L'Operatore si obbliga per sé e aventi causa ad assumersi in toto l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria dello strato costituente l'impermeabilizzazione orizzontale della copertura del piano interrato del fabbricato sottostante le aree asservite all'uso pubblico, di cui all'Art. 3 della presente Convenzione.

Il Comune si assumerà l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione delle aree ad uso pubblico.

L'onere della manutenzione di cui sopra, a carico del Comune, decorrerà dalla data di approvazione del collaudo positivo relativo alle aree pubbliche in cessione e in asservimento all'utilizzo pubblico.

**Art. 11 - STIPULA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E RELATIVI TRASFERIMENTI.**

La stipula dovrà intervenire entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione della variante di P.A.. Le spese di stipulazione della presente convenzione, per atto pubblico con registrazione e trascrizione, nonché quelle ad essa connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree in permuta) sono a carico dell'Operatore, il quale si riserva di richiedere le agevolazioni fiscali dovute a norma di legge.

Ai sensi dell'art. 8.3 delle Disposizioni comuni del PGT fino all'avvenuta completa realizzazione degli interventi previsti dalla variante del Piano Attuativo di cui alla presente convenzione, le aree costituenti la superficie fondiaria dell'intervento saranno assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione fondiaria, e quindi non potranno essere oggetto di frazionamento per cessione di parti delle stesse a terzi esterni all'ambito del Piano Attuativo anche se privi di capacità edificatoria.

A tal fine gli Operatori dichiarano con autocertificazione ai sensi del D.P.R. n.



445/2000, che non esistono altri contratti/accordi fra privati o patti con terzi di qualsiasi tipo che non siano stati citati nella presente convenzione che prevedano frazionamenti e cessioni di aree interne al lotto ancorché prive di capacità edificatoria; tale condizione è definita essenziale ai fini della validità della presente convenzione ed è stata accertata dal notaio rogante sulla base degli atti di provenienza consegnati dall'Operatore, per quanto consta dai pubblici Registri Immobiliari.

#### **Art. 12 - CONTROVERSIE**

Le Parti riconoscono che la soluzione delle controversie attinenti i profili della presente convenzione sono devolute alla competenza esclusiva del TAR Lombardia - Milano.

#### **Art. 13 - TRATTAMENTI E BENEFICI FISCALI DERIVANTI DALLE OBBLIGAZIONI CONVENZIONALI**

Per la permuta, ancora da stipularsi, delle aree a servizi di cui al precedente art. 2, considerando che

(i) parte delle aree oggetto di permuta sono state in precedenza acquisite dal Comune nell'espletamento della sua attività istituzionale (e non nell'esercizio di attività commerciale),

(ii) la permuta di aree da parte del Comune agli Operatori e dall'Operatore al Comune in pari quantità, risponde a finalità di interesse pubblico come riportato all'art. 2;

si applicherà pertanto la disposizione dell'articolo 4, comma 4, del D.P.R. n. 633/1972, per cui la permuta è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA.

In considerazione dell'esclusione dall'IVA, il Comune e l'Operatore concordano che la permuta sarà esclusa ad imposta di registro in misura proporzionale e ad imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

Resta fatta salva l'eventuale corresponsione da parte dell'Operatore di tutte le imposte, qualora dovute, al netto delle ordinarie imposte di registro, ipotecarie e catastali relative alla permuta delle aree di cui al precedente art. 2.

#### **Art. 14 - RIFERIMENTI NORMATIVI E RINVII**

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e ai regolamenti sia generali che comunali in vigore e, in particolare alla Legge Regionale n. 12/2005 sue modifiche ed integrazioni, nonché al D.P.R. 380 del 2001 e successive modifiche ed integrazioni

Le Parti rinunciano all'ipoteca legale ed autorizzano il Direttore della competente Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 alla trascrizione dei negozi giuridici posti in essere con il presente atto, affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

#### **INDICE DEGLI ARTICOLI**

Art.1 - PREMESSE ED OBBLIGHI GENERALI E VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

Art. 2 - PERMUTA AREE

Art. 3 - ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO AREE PRIVATE

Art 4 - AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: PROGETTAZIONE E COSTI

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: MODALITÀ ATTUATIVE

Art. 7 - AGGIORNAMENTO DELLE GARANZIE FIDEIUSSORIE RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 8 - COLLAUDI E NORME GENERALI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 9 – MANUTENZIONE DELLE AREE DESTIANTE A VERDE

Art. 10 – MANUTENZIONE DEL MANTO IMPERMEABILE

Art. 11 - STIPULA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E RELATIVI TRASFERIMENTI.

Art. 12 - CONTROVERSIE

Art. 13 - TRATTAMENTI E BENEFICI FISCALI DERIVANTI DALLE OBBLIGAZIONI CONVENZIONALI

Art. 14 - RIFERIMENTI NORMATIVI E RINVII

L'Operatore sottoscrive per adesione al testo.

**trattamento dei dati personali**

I comparenti, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR, prestano il proprio consenso al trattamento dei dati personali in relazione al presente atto.

Il presente atto viene pubblicato mediante lettura da me notaio datane ai Comparenti che, approvandolo e confermandolo, lo firmano con me notaio in fine e a margine degli altri fogli omessa la lettura degli allegati per espressa volonta' dei Comparenti, alle ore

fogli scritti per  
da me notaio a macchina e a mano.

Consta di  
intere facciate e fino a qui della

ALLEGATO 3 – RELAZIONE URBANISTICA  
MODIFICA PLANIVOLUMETRICA  
AL PIANO ATTUATIVO “CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2\_1  
VIA VERDI – VIA PASUBIO\_EX KYOCERA”

**RELAZIONE URBANISTICA**

**1) SITUAZIONE URBANISTICA**

La società LIVING CERNUSCO s.r.l. ha presentato la proposta di modifica planivolumetrica ai sensi dell'art. 14 c.1) della L.R. 12/2005 comportante variante del Piano Attuativo stipulato in data 4 aprile 2022 rep. n. 44786/17389 registrato a Milano, così denominato “CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SITO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO IN VIA VERDI – VIA PASUBIO DENOMINATO “CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2\_1 – EX KYOCERA”

Nello specifico si tratta di una proposta di modifica alla convenzione originaria che non altera le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stipulato, non incide sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che saranno parzialmente interessati da permuta.

Con l'istanza l'operatore intende operare sull'edificio esistente (ex palazzina uffici/produttivo) mediante la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio anziché mantenere l'edificio come da P.A. vigente. Attualmente sono in corso di esecuzione i lavori di realizzazione degli edifici residenziali e delle opere pubbliche in coerenza con gli accordi convenzionali stipulati.

**2) ELENCO ALLEGATI DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO**

L'Operatore ha presentato, in data 29-05-2024 con prot. n. 33103 e successive integrazioni gli elaborati tecnici per la proposta di variante al Piano Attuativo ai sensi dell'Art. 14 comma 1 della L.R. 12/2005 come di seguito elencati:

- TAVOLA 1 – Planivolumetrico Piano Attuativo
- TAVOLA 2 – Planivolumetrico di modifica
- TAVOLA 3 – Tavola comparativa planivolumetrico
- TAVOLA 4 – Individuazione aree in permuta e aree assoggettate ad uso pubblico
- TAVOLA 5 – Individuazione aree verdi soggette a manutenzione in carico all'Operatore
- TAVOLA 6 – Verifica superficie permeabile e superficie coperta
- TAVOLA 7 – Suddivisione delle opere di urbanizzazione primaria
- TAVOLA 8 – Simulazioni di progetto
- TAVOLA 9 – Prospetti edificio terziario
- ALLEGATO 1 – Relazione Tecnica
- ALLEGATO 2 – Schema di Convenzione
- ALLEGATO 3 - Relazione Urbanistica
- ALLEGATO 4 – Computo metrico estimativo
- ALLEGATO 5 – Quadro economico
- ALLEGATO 6 - Autocertificazione IAP
- ALLEGATO 7 – Dichiarazione Clima Acustico

**3) DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO**

Il Comune di Cernusco sul Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) – approvato con delibera di C.C. n° 85 del 29.10.2010 e pubblicato sul burl n° 19 del 11 maggio 2011 integrato con Variante n. 1 – Approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 89 del 19.12.2013 - avviso di approvazione pubblicato sul BURL n° 07 del 12 febbraio 2014 e successiva Variante n. 2 agli atti del PGT vigente, approvata con le delibere di Consiglio Comunale n. 46 del 25/07/2022 e n.47 del 27/07/2022 - avviso di approvazione pubblicato sul BURL n° 52 del 28 dicembre 2022.

La variante n.2 del PGT come sopra citata non ha modificato i parametri urbanistici come definiti dagli artt. 54.4 e 54.5 rispetto a quelli vigenti per la convenzione originaria.

Parametri urbanistici:

- INDICE FONDIARIO (SLP)                      0,55 mq/mq per uT e per uR
- DESTINAZIONI AMMESSE                      60% uR - 40% uT

- |   |  |
|---|--|
| - SUPERFICIE COPERTA                    | 30% di St con funzione uR -50% di St con funzione uT |
| - SUPERFICIE PERMEABILE                 | 30% di St con funzione uR 10% di St con funzione uT  |
| - ALTEZZA MASSIMA                       | 13,50 m  |
| - SUPERFICIE A PARCHEGGIO L.122/89      | 1mq ogni 10 mc                                       |
| - DOTAZIONE A SERVIZI                   | 60mq/ab teorico (30mq slp res. =1 ab teorico)        |
| 100% SLP terziaria                      |  |
| di cui interne >30% della dotazione tot |  |

I parametri urbanistici di progetto, riportati nella tavola n. 06 del piano originario sono stati sostanzialmente confermati dalla proposta di variante, come si evince dalla tavola n. 2:

- St mq. 11.670,52
- Slp funzione uR = mq. 3.850,00. < mq. 3.851,27 (11.553,81. mc)
- Slp funzione uT =mq 1.356,00 (esistente) < mq. 4.668,21.
- Sc funzione uR = mq. 2.075,00 < mq 2.100,69.
- Sc funzione uT = mq. 678,21. < mq. 2.334,10.
- Sp funzione uR + uT = mq. 2.570,98 > mq. 2.567,51.
- Sup minima parcheggi mq. 2.667,16 > mq 1.155,00.
- Sup. aree Serv. uR+uT 9.056,00 mq di cui:
- INTERNE 4.764,95. mq > 40%st ma >30% della dotazione tot
- ESTERNE 4.292,49. mq

#### 4) PERMUTA AREE E ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO

La proposta di variante del Piano Attuativo presentata, sebbene configuri una modifica planivolumetrica, risulta comunque assoggettata al procedimento di adozione e approvazione da parte della Giunta Comunale in quanto la stessa prevede:

- la ridefinizione delle geometrie delle aree previste in cessione nella convenzione originaria al fine di adeguare il layout distributivo delle aree di proprietà pubblica destinate a percorso ciclopedonale già previste nella convenzione originaria;
- l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree antistanti l'edificio di nuova realizzazione a destinazione terziario, al fine di garantire la fruibilità delle aree destinate a percorso ciclo pedonale di collegamento fra la via Verdi e la via Pasubio;

Tale variante consente di garantire quella continuità di spazi pubblici e privati fra i due assi viari come prescritto dalle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole.

Come previsto dall'art. 3.3 del Piano delle regole del PGT, al fine di procedere alla permuta delle aree si è provveduto alla redazione di una perizia stragiudiziale da parte del Geom. A. Bottichio volta alla determinazione del valore delle aree e che si allega alla presente relazione (prot. n. 52396 del 13 settembre 2024).

#### 5) LINEE GUIDA

In conformità a quanto previsto dall'art. 7 delle Disposizioni Comuni del PGT, si è provveduto alla redazione dell'aggiornamento delle Linee Guida, allo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico.

Con Determinazione Dirigenziale n. 1805 del 22/12/2023 è stato approvato l'aggiornamento alle linee guida afferenti al campo della modificazione in argomento, precedentemente approvate con Determinazione Dirigenziale n. 99 del 30/01/2020.

La verifica di conformità alle linee guida è dimostrata nell'elaborato Allegato 3 e la proposta di variante al piano attuativo ha ottenuto in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 26/09/2024.

#### 6) OPERE PUBBLICHE



Le opere di urbanizzazione primaria previste a scomputo nella convenzione originaria sono state oggetto di PDC n° 3/2022 rilasciato in data 08/06/2023. I lavori delle suddette opere sono iniziati in data 24/07/2023.

A seguito della stipula dell'aggiornamento della convenzione l'operatore procederà alla presentazione di una variante al titolo edilizio originario.

La variante prevederà la distinzione delle opere pubbliche in due lotti al fine di adeguare i tempi di realizzazione delle stesse rispetto agli interventi già in essere relativi agli edifici privati a destinazione residenziale e alla futura demolizione e ricostruzione dell'edificio a destinazione terziario. Il tutto come meglio esplicitato negli accordi convenzionali.

## 7) DETERMINAZIONE CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

### TABELLA 1 – Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione (D.G.C. n. 22 del 30 gennaio 2023 e n. 36 del 15 febbraio 2023) dovuti e stima contributo sul costo di costruzione

L'intervento proposto sul fabbricato esistente, a differenza di quello previsto nella convenzione stipulata in data 04/04/2022, consiste in una demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con differente sagoma e sedime, unita ad un cambio d'uso dalla destinazione produttiva originaria a quella terziaria di nuova realizzazione. Il predetto intervento genererà un edificio non riconducibile a quello preesistente e, pertanto, sulla base di recenti orientamenti giurisprudenziali, viene classificato come intervento di nuova costruzione assoggettato alla corresponsione di relativi oneri.

SLP	OO.UU. 1° PDC 12/2022	OO.UU. 2° PDC 12/2022	Stima C.C.C. PDC 12/2022
<b>Residenziale_nuova costruzione 11.550 mq</b>			
Totale oneri da titolo edilizio	€ 331.947,00	€ 440.863,50	€ 187.990,81.
<b>Terziario_nuova costruzione mq 1.356,00.</b>	€/mq 180,13	€/mq 106,00	
Totale terziario	€ 244.256,28.	€ 143.736,00	€ 110.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 576.203,28</b> (1)	<b>€ 584.599,50</b> (2)	<b>€ 297.990,81</b> (3)

(1) Importo interamente scomputabile

(2) Importo parzialmente scomputabile la rimanenza è da versare. Vedi tab 3

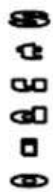
(3) Importo da versare al rilascio del titolo edilizio delle opere private

### 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 (piastra pedonale interna e relativi parcheggi)	€ 676.802,92.	€ 570.544,00	€ 714.329,00

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

<b>Descrizione</b>	<b>OO. UU. 1°/2°</b>
Oneri dovuti	<b>€ 576.203,28. + € 584.599,50. = € 1.160.802,78</b>
Opere a scomputo	570.544,00
Conguagli OUS	<b>€ 590.258,78.</b>



Posta Certificata : [aleandro.bottichio@geopec.it](mailto:aleandro.bottichio@geopec.it)  
Tel. e Fax 0364 / 31 05 91 - Cell. 335 / 81 45 294 - E mail : [bottichio@tiscali.it](mailto:bottichio@tiscali.it)

**Geom. ALEANDRO BOTTICCHIO**

Via Fontanelle n° 15/b - 25050 OSSIMO (BS)  
Albo Geom. BS 3788 - C.F. BTT LDR 68H07 G 179 D - P.I. 01623500988

<https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/>

## RAPPORTO di VALUTAZIONE

Motivazioni della Valutazione: Corrispettivo Aree in Permuta

Determinazione 938 del 31/07/2024 - Dirigente del Settore Tecnico ed Innovazione

VIA G. Verdi - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

Campo della Modificazione M2\_1

Committente : Comune di **Cernusco sul Naviglio**



Determinazione del più probabile Valore di Mercato in riferimento al Corrispettivo delle Aree previste in permuta - Variante PA Campo della Modificazione M2\_1 Via Verdi - Pasubio



**La due diligence immobiliare**



## Sommario

Sommario .....	1
1/a) ELEMENTI INTRODUTTIVI.....	4
1/a-1 PREMESSE .....	4
1/a-2) INTERVENTO DEL TECNICO VALUTATORE .....	5
1/a-3) FINALITA' DELLA VALUTAZIONE .....	5
1/b) IDENTIFICAZIONE DELLE PARTI.....	5
1/b-1) Committente la stima .....	5
1/b-2) Potenziale Proprietà delle aree oggetto di cessione .....	5
1/b-3) Referenti per il Comune .....	5
1/b-4) Operatore dello strumento urbanistico .....	6
1/b-5) Tecnico estensore dello strumento urbanistico .....	6
1/c) REPOR ATTIVITA' .....	7
1/d) LETTURA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	8
2) IDENTIFICAZIONE - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	8
2/a) IDENTIFICAZIONE SOMMARIA DELL'OGGETTO VALUTATIVO	8
2/b) U B I C A Z I O N E .....	9
2/c) DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA .....	10
2/d) Confini .....	11
2/e) Oggetto Valutativo.....	11
3) D U E D I L I G E N C E Immobiliare .....	12
3/A DUE DILIGENCE LEGALE .....	14
3/A-1) Analisi Catastale .....	14
3/A-2) TITOLI DI PROVENIENZA .....	16
3/A-2/a) Analisi Titolarità Ventennale .....	16
3/A-3) Stato di Occupazione - Stato Libero .....	16
3/A-4) Iscrizioni ipotecarie, garanzie e altre simili pregiudizievoli .....	17
3/A-5) Formalità vincoli o oneri, servitù attive e passive.....	17
3/A-6) Formalità vincoli o oneri di natura condominiale .....	17
3/A-7) Formalità vincoli o oneri derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria - urbanistica dell'immobile .....	17
3/A-8) Formalità vincoli o oneri connessi con il carattere storico – artistico e/o ambientale dell'immobile .....	17
3/B) DUE DILIGENCE TECNICO PROGETTUALE .....	18
3/B-1) Analisi Edilizia ed Autorizzativa .....	18
3/B-1/a) Agibilità .....	18



3/B-2) Denuncia strutturale.....	19
3/B-2/a) Collaudo Statico Strutturale .....	19
3/B-3) Conformità Igienico Sanitaria.....	19
3/B-4) Analisi Impianti Tecnologici.....	19
3/B-5) Analisi Prevenzione Incendi.....	19
3/B-6) Analisi Stato Manutentivo .....	20
3/C) DUE DILIGENCE AMBIENTALE – URBANISTICA - VINCOLISTICA .....	21
3/C-1) Questioni Ambientali .....	21
3/C-1/a) Analisi Ambientale ( Inquinanti evidenti ).....	21
3/C-1/b) Analisi Ambientale ( Inquinanti NON evidenti ).....	22
3/C-1/c) Analisi Ambientale (Inquinamento Sito Inquinato riconosciuto dal leggi sovracomunali ).....	22
3/C-1/d) Analisi Ambientale (Vista Panoramica - Soleggiamento)....	22
3/C-1/e) Analisi Ambientale ( Rumore ).....	22
3/C-2) Destinazione Urbanistica .....	23
3/C-2/a) Riferimenti al P.G.T. ....	23
3/C-2/b) Lotto Saturo.....	24
3/C-2/c) Possibilità di sviluppo future.....	24
3/C-3) Destinazione Urbanistica ( Vincolistica ) .....	24
3/C-3/a) Destinazione Urbanistica ( Vincoli Idro-Geologici ) .....	24
3/C-3/b) Destinazione Urbanistica ( Vincoli Ambientali ).....	25
3/C-3/c) Destinazione Urbanistica (Vincolo Infrastrutturale) .....	26
3/C-3/d) Destinazione Urbanistica (Classificazione Sismica).....	27
3/C-3/h) Attinenza ai Bonus-Fiscali ( 50% ..... 110% ).....	27
4) T E O R I A DELLA V A L U T A Z I O N E - PREMESSE ED ASSUNZIONI IN RELAZIONE AL QUESTITO ESTIMATIVO .....	28
4/a) Motivazioni della Stima.....	28
4/b) Presupposti alla Valutazione ( I.V.S. ).....	28
4/b-1) Qualificazione del Valutatore.....	28
4/b-2) Definizione dei procedimenti ( approcci ) di Valutazione.....	28
4/c) Procedimento Assunto .....	29
4/c-1) Motivazioni in riferimento ai Metodi Estimativi da Adottare... 30	
4/c-2) Motivazioni riferite a questioni ESTERNE .....	30
4/c-3) Motivazioni riferite a questioni INTERNE.....	31
4/c-4) Conclusioni sulle Motivazioni Metodi Valutativi .....	31

4/d) Definizione scientifica dei procedimenti assunti .....	32
4/d-1) Procedimento Valore di Trasformazione .....	32
4/d-2) Procedimento ( M.C.A. = Market Approach Comparison ) .....	32
4/d-3) Procedimento ( Cost Approach ) .....	33
5) C O N T E G G I D I VALUTAZIONE .....	34
5/a) Omogeneità delle aree oggetto di permuta .....	34
5/b) Precedente Valutazione ( Valore dell'Area - Diritto di Superficie - per Autorimesse nel sottosuolo aree di cessione pubblica ) .....	34
5/c) Determinazione Valore dell'Area nuda .....	36
5/d) Determinazione Costi di Urbanizzazione .....	37
5/e) Valore Complessivo ( Risultato del Quesito Estimativo ) .....	37
5/f) Valore di Permuta – Assenza di Conguagli .....	38
6) CONCLUSIONI .....	38
6/a) TEMPI ASSEGNATI .....	38
6/b) DICHIARAZIONE DI RITO .....	38
6/c) DICHIARAZIONI .....	38
6/d-1) ALLEGATI DI QUALIFICAZIONE .....	39
6/d-1/a) STANDARD ASSUNTI dal professionista .....	39
6/d-1/b) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA .....	39
6/c-2) ALLEGATI DI VALUTAZIONE .....	39
6/c-3) ALLEGATI DI DUE DILIGENCE .....	40

## **1/a) ELEMENTI INTRODUTTIVI**

Si passano in rassegna gli elementi che introducono l'oggetto valutativo e le motivazioni per cui è necessaria la stima in svolgimento.

### **1/a-1 PREMESSE**

Il Comune di Cernusco sul Naviglio porta a compimento il proprio strumento urbanistico attraverso variegate modalità attuative, e, nella fattispecie del patrimonio esistente, attraverso tre modalità, che a seconda del grado di intervento, si distinguono in Campi della Conservazione, dell'Adeguamento e della Modificazione.

I previsti campi della Modificazione si scindono ulteriormente in campo m1 e m2. Cosicché il sito a cui l'oggetto valutativo è riferibile appartiene al Campo della Modificazione m2, quale vasta area tra via Pasubio – via Verdi e a monte di via Fiume, fino all'estremità nord della zona produttiva.

Ancor più nel dettaglio il sito in oggetto rappresenta l'area dismessa, denominata *Campo della Modificazione m2-1 ex Kyocera*. Il cui Piano Attuativo è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n° 37 del 16/02/2022. La deliberazione di G.M. n° 72 del 30/03/2022 ne ha approvato la bozza di convenzione urbanistica.

A tal proposito si rimanda alla pagina del sito comunale, contenente le ulteriori dettagli in merito al piano:

[https://comune.cernuscosulnaviglio.mi.it/amm-trasparente/pianificazione-e-governo-del-territorio/piani-attuativi-in-corso/piani-attuativi-ricadenti-nei-campi-della-modificazione/p-a-campo-della-modificazione-m2\\_1-ex-kyocera/](https://comune.cernuscosulnaviglio.mi.it/amm-trasparente/pianificazione-e-governo-del-territorio/piani-attuativi-in-corso/piani-attuativi-ricadenti-nei-campi-della-modificazione/p-a-campo-della-modificazione-m2_1-ex-kyocera/)

*Già a cavallo tra il 2020-21 il sottoscritto ebbe a intervenire su tale sito con la valutazione del diritto di superficie nel sottosuolo.*

Le disposizioni attuative di detto Campo, prevedono la cessione gratuita al Comune, di un corridoio centrale, destinato al transito pedonale, fruibile sia dai costruendi fabbricati, che dalla collettività, anche a collegamento, quantomeno pedo-ciclabile, tra le vie Pasubio e Verdi, ed altre aree a divenire pubbliche, rintracciabili sugli allegati cartografici del P.A..

In data 29/05/2024, al prot. 33103, l'attuatore, ha proposto alcune modifiche planivolumetriche al piano attuativo, con diversa correlazione tra le aree private e quelle di cessione pubblica, quindi con necessità di variazione della Convenzione Urbanistica del 04/04/2022, rep. 44789/17389.

*Al fine di approvare dette modifiche l'A.C. ha pertanto necessità della valutazione economica del Corrispettivo di Permuta, in relazione alle Aree che saranno identificate ai paragrafi descrittivi.*

A miglior dettaglio dell'area interessata, si faccia riferimento all'allegato, parte integrante della presente, denominato " Identificazione oggetto valutativo " .

### **1/a-2) INTERVENTO DEL TECNICO VALUTATORE**

Intervento per incarico tecnico di cui alla Determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica – edilizia, n° 938 del 31/07/2024, e relativo Contratto d'incarico, protocollo n° 455564 del 01/08/2024.  
CIG B27DAC9C6E.

Ciò quale valutatore immobiliare indipendente, disinteressato all'oggetto valutativo, esperto in valutazioni immobiliari, già C.T.U. presso il Tribunale di Brescia ( vedi elenco qualificazioni – certificazioni – standard valutativi ) .

### **1/a-3) FINALITA' DELLA VALUTAZIONE**

Determinazione del più probabile Valore di Mercato, in riferimento al Corrispettivo delle Aree previste a Permuta, in Variante al Piano Attuativo e relativa Convenzione, già in essere, a favore dell'operatore dello strumento urbanistico attuativo del P.G.T., attinente al Campo della Modificazione m2\_1 Via Verdi – Via Pasubio.

### **1/b) IDENTIFICAZIONE DELLE PARTI**

#### **1/b-1) Committente la stima**

Comune di Cernusco sul Naviglio, con sede presso il palazzo comunale di Via Tizzoni n° 2, 20063 Cernusco sul Naviglio (MI);  
Tel. 02 92.781 Fax 02 92.78.235  
P.I e C.F. 01217430154

PEC : [comune.cernuscosulnaviglio@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.cernuscosulnaviglio@pec.regione.lombardia.it)

#### **1/b-2) Potenziale Proprietà delle aree oggetto di cessione**

Comune di Cernusco sul Naviglio, sopra identificato.

#### **1/b-3) Referenti per il Comune**

RUP: Arch. Alessandro Duca, quale Dirigente del Settore Tecnico ed Infrastrutture;  
Responsabile del servizio: Arch. Francesco Zurlo;  
Istruttore Direttivo Tecnico: Arch. Sara Torriani.

**1/b-4) Operatore dello strumento urbanistico**

Soc. LIVING CERNUSCO srl, con sede in Via Giudo d'Arezzo n° 15, 20063  
Cernusco sul Naviglio (MI)  
C.F. e P.I. 10779340966.

**1/b-5) Tecnico estensore dello strumento urbanistico**

Studio TER srl, con sede in Via Europa n° 181, 20062 Cassano D'adda (MI)  
mail [info@studioter.191.it](mailto:info@studioter.191.it)  
Referente progetto Arch. MARIO PIZZUTI, Ordine Milano n° 8658.

### 1/c) REPOR ATTIVITA'

- |  |            |
|--|------------|
| ▪ Conferimento Incarico  | 31/07/2024 |
| ▪ Ricezione Documenti del Committente in sede di Offerta estimativa    | 02/07/2024 |
| ▪ Ricezione Documenti del Avvocato                                     | no         |
| ▪ Ricezione Documenti del Professionista XXX                           | no         |
| ▪ Accesso Portale Sister AdE Catasto                                   | 06/08/2024 |
| ▪ Accesso Portale Sister AdE Conservatoria                             | no         |
| ▪ Accesso al Geoportale Catastale Ade                                  | 06/08/2024 |
| ▪ Accesso al portale Comunale  | 06/08/2024 |
| ▪ Accesso al Geoportale Regione Lombardia                              | 06/08/2024 |
| ▪ Accesso al Geoportale Provincia di Milano                            | 06/08/2024 |
| ▪ Accesso al portale PGT Web Regione Lombardia                         | 07/08/2024 |
| ▪ Accesso al portale CENED Regione Lombardia                           | no         |
| ▪ Accesso al portale Mirca Regione Lombardia                           | 07/08/2024 |
| ▪ Sopralluogo Ricognitivo dall'UTC                                     | 07/08/2024 |
| ▪ Sviluppo argomenti e Relazione Tecnica dal 12/08/2024 al 17/08/2024  |            |
| ▪ Sviluppo argomenti di Due Diligence dal 12/08/2024 al 14/08/2024     |            |
| ▪ Indagini Mercato Immobiliare dal 16/08/2024 al 16/08/2024            |            |
| ▪ Sviluppo dati economici Stima dal 17/08/2024 al 20/08/2024           |            |
| ▪ Inoltro Bozza di Stima dal 20/08/2024                                |            |
| ▪ Video Call Illustrativa  | no         |
| ▪ Correzione refusi alla bozza e nuovo inoltro                         | 29/08/2024 |
| ▪ Condivisione finale  | 12/09/2024 |
| ▪ Conclusione e Trasmissione dell'elaborato definitivo, data in calce. |            |

### **1/d) LETTURA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Il presente Rapporto di Valutazione può essere scisso in due parti:

- La prima caratterizzante la Due Diligence che attesta la conformità e/o difformità dell'immobile, oltre alle situazioni valorizzanti o deprezzati l'unità immobiliare.
- La seconda caratterizzante la Valutazione Economica mirata alla determinazione del Valore di Mercato, e/o locazione, secondo principi scientifici, stanti gli standard di valutazione adottati, e secondo assunzioni economiche dimostrabili e da fonti attendibili.

<b>2) IDENTIFICAZIONE - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b>
---

Si passano in rassegna gli elementi identificativi dell'oggetto valutativo.

### **2/a) IDENTIFICAZIONE SOMMARIA DELL'OGGETTO VALUTATIVO**

Il campo della modificazione m2-1, ex kyocera, è ubicato nella periferia nord del Comune di Cernusco sul Naviglio, e appartiene ai più ampi campi della modificazione m2, quali strumenti urbanistici attuativi e fortemente modificativi delle aeree dismesse e di recupero.

Il campo m2 è caratterizzato dalla vasta aerea tra via Pasubio – via Verdi e a monte di via Fiume, fino all'estremità nord della zona produttiva.

Il campo della modificazione m2-1 è quello più esteso a nord di via Toscanini, l'm2-2, è quello più piccolo a sud.

A metà circa del campo m2-1 si trova l'area in questione.

In data 23/11/2020, quale adempimento necessario alla precedente valutazione, il sottoscritto ha portato a compimento il sopralluogo ricognitivo del recuperando sito. Attualmente il sopralluogo viene sostituito dal rilievo fotografico delle zone interessate alla valutazione, con accesso effettuato dal personale dell'U.T.C. in data 07/08/2024.

Dalla rappresentazione fotografica emerge che il sito si trova in stato cantieristico con l'edificazione al rustico delle due stecche dei fabbricati principali longitudinali.

Ad oggi, sono in corso di realizzazione le opere di urbanizzazione primaria.

Attraverso i documenti tecnici e grafici, di seguito dettagliati, depositati in data 29/05/2024, al protocollo 33103, il promotore dell'investimento immobiliare ha formalizzato la richiesta di modifica planivolumetrica del piano attuativo, con diversa conformazione, sia urbanistica – edificatoria,



che delle pubbliche cessioni, relative alla zona S/E del comparto di recupero.

Di conseguenza la Valutazione in oggetto, ma soprattutto la Due Diligence, parte preliminare della stima, saranno portante a compimento considerando lo stato odierno dell'opera, ovvero, l'attuale situazione Cantieristica, nonché Burocratica, nelle more degli argomenti estimativi.

## **2/b) UBICAZIONE**

L'oggetto valutativo è ubicato nel Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), nella periferia Nord dell'abitato, quale zona produttiva, in parte dismessa ed oggetto degli strumenti urbanistici attuativi, sopra enunciati. Pertanto, come già enunciato, è posto tra via Pasubio e via Verdi, a nord di via Toscanini.

Dunque un area facilmente raggiungibile dalla viabilità interna del Comune. Questi, a sua volta, è collegato al resto dell'intricata viabilità dell' hinterland milanese, attraverso una fitta rete stradale, sia provinciale che statale, ovvero, a mezzo della tangenziale est che lo collega alle principali autostrade del nord d'Italia.

Nella fattispecie è raggiungibile dalla grande viabilità, quale la Sp 121, che lo collega a nord con la Tangenziale Est di Milano E51, oppure con la recente TEEM esterna est di Milano E58. A sud la Sp 121 lo collega con la Padana Superiore.

Da qui con la A4, ovvero, la recente BreBeMi E35, dunque al resto del nord d'Italia.

Ai fini della migliore identificazione ed ubicazione si faccia riferimento alla cartografia satellitare dedotta dai portali di dominio pubblico e della Regione Lombardia, contenuta nel plico denominato " Cartografia Inquadramento ". Trattasi di stradario, e fotografie aeree, anche estese alle infrastrutture.

Il contesto ambientale caratterizzante il sito di intervento, è un comparto misto: produttivo ( in via di dismissione), commerciale, terziario ed anche abitativo.

Il compendio in analisi è ubicato nell'area dismessa, ex Kyocera, in fase di riconversione residenziale e terziaria, con da specificato piano attuativo.

## 2/c) DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

In virtù delle premesse, l'individuazione e la descrizione degli elementi di valutazione dovranno essere portati a compimento andando a distinguere la *situazione già autorizzata e convenzionata, con atto rep. 44789/17389, rispetto alla proposta di modifica planivolumetrica e di conformazione edificatoria, della zona S/E.*

Si abbiano a riferimento i documenti ricevuti in sede di incarico estimativo, così depositati dal proponente in data 25/09/2024, attinenti alle motivazioni di stima, qui allegate, nel " plico valutativo ", parte denominata " Individuazione Oggetto Valutativo ".

L'Allegato 1 è la " Relazione Tecnica " dettagliante la proposta modificativa, meglio riscontrabile nelle di seguito riportate Tavole grafiche.

La Tavola n° 1 denominata " Planivolumetrico Piano Attuativo ", rappresenta la situazione autorizzativa attuale, quella approvata con la D.G.C. n° 37/2022 e Bozza di Convenzione D.G.C. 72/2022. Dalla stessa si notino i due costruendi fabbricati, Palazzina A e B, nonché in rosa l'Edificio Esistente, così mantenuto, senza previsione di demolizione e ricostruzione. Tra le palazzine A e B l'ampia area centrale ( ml. 2.50+10.00+2.50 ) a carattere pubblico. Interrotta ad est dal fabbricato esistente. Ivi presente la sola pista ciclopedonale, larga ml. 2.50 a collegamento con Via Verdi.

La Tavola n° 2 , denominata " Planivolumetrico di Modifica ", rappresenta la previsione di demolizione del fabbricato esistente, quello di cui sopra in rosa, e la sua ricostruzione in allineamento alla Palazzina B, quindi la previsione di un'ampia zona centrale a carattere pubblico, di largo collegamento tra Via Pasubio – Via Verdi.

La Tavola n° 4 , denominata " Individuazione Aree in Permuta e Aree Assoggettate ad Uso Pubblico ", rappresenta il dettaglio delle Aree interessate alla modifica.

In azzurro la zona centrale del corsello, che rimarrà in titolarità all'Operatore immobiliare, ma assoggettata ad uso pubblico, escluso interrato.

La zona verde, quale cessione a favore del Comune, da destinare ai servizi interni del piano attuativo.

La zona rosa, quale cessione a favore dell'Operatore, da destinare ad area pertinenziale dell'immobile terziario commerciale.

La Tavola n° 8 , denominata " Simulazione del Progetto ", rappresenta la restituzione grafica - tridimensionale del progetto di modifica, dalla quale si vede la nuova soluzione relativa al fabbricato a S/E, quindi l'ampio corsello centrale a carattere pubblico.

L'allegata documentazione fotografica, raccolta dal personale dell'U.T.C. in data 07/08/2024, identifica chiaramente la situazione odierna dei luoghi, quindi l'oggetto valutativo.

Ad oggi il sito è di fatto il cantiere di realizzazione dell'intervento edilizio a recupero; che ha visto la costruzione, al rustico, delle due stecche principali longitudinali. Invece palazzina, ex uffici kyocera si trova ancora in essere nello stato originario.

Le Foto n° 1 e 2 rappresentano il sito visto dalla strada, Via G. Verdi, le Foto n° 2 e 3 l'attuale area di accesso al cantiere, ovvero, la prossimità dei luoghi in questione.

Infine le Foto dalla n° 4 alla n° 8 ritraggono le aree oggetto di stima, ad oggi sito cantieristico, *evidenziante l'assenza delle opere contemplate dalla Convenzione Urbanistica.*

### **2/d) Confini**

A inequivocabile identificazione del compendio ex kyocera si riportano i rispettivi confini, come rilevati dai documenti catastali :

Nord: Fabbricati e corti pertinenziali, mappali 137, 423, 422, 421,130 e 420;

Sub: Fabbricati e corti pertinenziali, mappali 449, 464 e 103.

Ovest: Fabbricati e corti pertinenziali, mappali 208-209 e 579, con accesso esteso a Via Pasubio, catastalmente identificata strada e mappale 40.

Est: Via G. Verdi, catastalmente identificata mapp 69, strada e 154.

L'oggetto valutativo è ubicato nella parte Est dell'area ex kyocera, pertanto i suoi confini sono le particelle interne meglio descritte al paragrafo catastale.

### **2/e) Oggetto Valutativo**

Come evidenziato nella Tavola n° 4, denominata " Individuazione aree in permuta e aree assoggettate ad uso pubblico ":

In azzurro è prevista la zona centrale del corsello, che rimarrà in titolarità all'Operatore immobiliare, ma assoggettata ad uso pubblico, escluso interrato ( non oggetto di valutazione).

In verde, la zona gialla di cessione al Comune, delle dimensioni pari a ml. 5.67 x 23.30 = mq. 132,00.

In rosa la zona di cessione all'Operatore, delle dimensioni pari a ml. 5.33 x 24.80 = mq. 132,00.

*L'oggetto valutativo, ovvero, la superficie di permuta, è dunque pari a mq. 132,00, teste identificati.*

### **3) DUE DILIGENCE Immobiliare**

*Redatta in base agli standard di qualità ai fini della qualificazione della categoria dei geometri, definita dal Consiglio Nazionale dei Geometri, Specifica P15, Estimo ed Attività Immobiliare, Versione 2012-10-02.*

La Due Diligence Immobiliare è quindi intesa come *processo metodologico finalizzato all'accertamento e al riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici necessari per gli eventuali costi di adeguamento*. E' soprattutto prerogativa ad una corretta valutazione degli immobili, giustappunto, perchè deve concludersi con la valutazione economica dei rispettivi costi o degli elementi qualificanti.

Il termine, di derivazione inglese, è semplicemente traducibile in Dovuta Diligenza, e questo, già basta, ad aver ragione sulla chiara necessità e le funzionalità di un elaborato di Due Diligence immobiliare. L'aggettivo "Dovuta" indica la doverosa necessità di procedere in maniera rigorosa, accurata, e meticolosa, pertanto con estrema "Diligenza".

Il tecnico incaricato della Due Diligence può essere pertanto considerato come un solerte investigatore, che con documenti, codice civile e metro alla mano scandaglia l'immobile, portando alla luce le questioni che lo valorizzano o lo deprezzano.




Va da se che qualsiasi Valutazione Immobiliare, degna di tale nome, debba essere preceduta da un'accurata Due Diligence, in grado di definire in maniera chiara, esaustiva ed opportuna la tipologia dell'immobile oggetto di stima, dunque le caratteristiche inficianti e quelle a surplus, quale compendio finale di valutazione.

Infatti elementi positivi e negativi appartengono, fuor d'ogni dubbio, ad una valutazione immobiliare, in quanto sommatoria di tutte quelle situazioni che differenziano un immobile rispetto ad altri sul mercato; per tale ragione un'accurata analisi è preventiva ed imprescindibile a qualsiasi stima immobiliare, anche a ponderazione delle differenziazioni tra i vari immobili.

Nel presente elaborato estimativo la Due Diligence può essere divisa nei tre ambiti principali di attinenza immobiliare:

- 3/A) LEGALE
- 3/B) TECNICO PROGETTUALE
- 3/C) AMBIENTALE URBANISTICA VINCOLISTICA

Ciascun paragrafo, o sottoparagrafo, della Due Diligence sarà accompagnato da una barra di immediata lettura, i cui campi stanno a significare:

Barra di immediata lettura	Si		Agg		No	
----------------------------	----	---	-----	---	----	---

			N.D.			
--	--	--	------	--	--	--

Si ( **simbolo semaforo verde** ) Verifica Positiva, Conformità o Regolarità in attinenza all'esaminanda questione. Significa che si può procedere senza ostacolo alcuno. Incondizionata circolabilità dell'immobile. Eventuale opportunità di Valutazione economica Positiva della questione.

No ( **simbolo semaforo verde** ) Verifica Negativa, Difformità o Irregolarità in attinenza all'esaminanda questione. Significa che si deve procedere tenendo conto degli evidenziati ostacoli. Condizionata circolabilità dell'immobile, possibilità di nullità degli atti circolatori, ex Lege o Aliud pro Alio. Necessità di Valutazione Negativa della questione.

Detti simboli possono essere altresì impiegati, e dunque interpretati, al contrario.

Ad esempio la presenza di un Vincolo indicata con No ( **simbolo semaforo verde** ) sta a significare che il vincolo è inesistente, che pertanto si può procedere incondizionatamente.

L'esempio contrario con Si ( **simbolo semaforo rosso** ) può essere utilizzato per sottolineare un gravame, infatti Si indica la presenza del gravame, il rosso, la condizione a gravamento dell'immobile.

Agg – N.D. ( **simbolo semaforo giallo** ) N.D. sta a significare che la questione non è dovuta per legge, il paragrafo concluderà con la descrizione dei provvedimenti normativi che né escludono l'ambito di applicazione, ad esempio non necessità del certificato prevenzione incendi per determinate attività. Oppure che non prevista per la particolarità dell'immobile ad esempio verifica edilizia, statica od impiantistica per un terreno ineditato.

Agg sta a significare che la verifica non è stata espletata, in quanto non è stato possibile, stanti le ragioni che saranno descritte. Oppure che non è stata espressamente commissionata, per volontà insindacabile dell'incaricante, o perché necessitante di ulteriori professionisti specialistici ( Geologo, Agronomo, Termotecnico, Notaio, Commercialista ecc. ).

In particolar modo riferibile a quelle verifiche che necessitano di interventi invasivi e distruttivi, prove sul campo ecc.

Per le questioni indicate con Agg, *ci si riservano future integrazioni peritali, a seguito delle successive particolari verifiche. Non è pertanto esclusa o pregiudicata l'integrazione peritale*



## 3/A DUE DILIGENCE LEGALE

La Due Diligence Legale ha l'obiettivo di analizzare le principali informazioni relative alle situazioni giuridiche dell'immobile ed in capo alla sua titolarità, pertanto le situazioni catastali, i diritti, obblighi, oneri, servitù, ecc., provenienze, e storia, quantomeno ventennale. Viene redatta principalmente mediante all'accesso agli atti in Catasto, Conservatoria, Ufficio del Registro, soprattutto con l'ausilio del Portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, il tutto raffrontato con lo stato di fatto, che, allo stesso modo, permette la definizione dei diritti di natura apparente e/o per destinazione.

*Da si fatte indagini generalmente provengono taluni elementi da opporre in negativo alla valutazione* sia per quando riguarda adeguamenti documentali, nelle procedure ex ante, che per l'esistenza di diritti o obblighi che possono condizionare il risultato valutativo, ad esempio la scoperta di servitù, oppure diritti reali minori, occupazioni, quote diversificate quote, condominiali, arretrati, ecc. . In taluni casi la verifica va effettuata in capo a diritti Registrati e/o Trascritti, quindi opponibili, e non, apparenti o per destinazione, differenziazione tra Proprietà e Possesso.

### 3/A-1) Analisi Catastale

<i>Catasto Terreni</i>		<i>Catasto Fabbricati</i>	X
<i>Presenza di Elaborato Planimetrico</i>		<i>Altro</i>	

<i>Conformità Oggettiva</i>	Si	Agg		No	
<i>Conformità Soggettiva</i>	Si	Agg		No	

Riferimento Normativo : Circolare dell'Agenzia delle Entrate 02/2010, in attuazione al D.L. 78/10, obbligo di conformità limitata a quelle situazioni che incidono sullo stato di fatto, la consistenza, l'attribuzione di categoria, ovvero, che in generale comportano aumento della rendita ai fini fiscali, che di conseguenza cagionano nullità degli atti, ovvero, limitazioni alla circolazione commerciale dell'immobile.

L'Analisi catastale è stata operata mediante il collegamento informatizzato al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, raffrontata alla situazione di fatto.

Nella stima originaria del 2020-21 il compendio immobiliare costituente il campo della modificazione m2\_1 era rappresentato dalle particelle 101, 171 e 172, di cui al Foglio 11 di Cernusco S/N, sia al C.T. che al C.F.

Allibrate con i seguenti precedenti identificativi:

CATASTO TERRENI ( ex Ante ) :

Riferimento mappa catastale dedotta dal portale cartografico comunale.

Mappale 101 Ente Urbano di mq. 7410,

Mappale 172 Ente Urbano di mq. 1570,

Mappale 171 Ente Urbano di mq. 1570.

Mappale 129 Semin Irrig di classe 1°, mq. 1220, R.66D. € 11,91 R.A. € 11,66

CATASTO FABBRICATI ( ex Ante ) :

Mappale 101 sub. 5 C/6 di classe 3°, mq. 101, € 208,65;

Mappale 101 sub. 702 A/3 di classe 4°, vani 7 , € 795,34;

Mappale 101 sub. 701 D/7 € 34.726,56;

Mappale 172 sub. 1 C/2 di classe 4°, mq. 535, € 1.326,26;

Mappale 172 sub. 2 C/2 di classe 4°, mq. 350, € 867,65;

Mappale 171 C/3 di classe 2°, mq. 1110, € 3.095,64.

A seguito dell'avvio di cantierizzazione edilizia, soprattutto di realizzazione delle Palazzine A e B, nonché per le questioni di convenzionamento urbanistico, le succitate particelle sono state frazionate e variate come di seguito rappresentato:

CATASTO TERRENI ( Attuale ) :

Riferimento mappa catastale dedotta dal portale cartografico dell'AdE.

Mappale 101 Ente Urbano di mq. 1770;

Mappale 578 Ente Urbano di mq. 2900 - Palazzina A;

Mappale 571 Ente Urbano di mq. 2330 - Palazzina B;

Mappale 586 Ente Urbano di mq. 85 - Cabina Elettrica.

Mappale 579 Rel Ente UR di mq. 63, già intestato al Comune di Cernusco S/N.

Mappale 587 Rel Ente UR di mq. 4685, ancora intestato all'operatore.

CATASTO FABBRICATI ( Attuale ) :

Riferimento Visura Catastale Attuale, scaricata il 06/08/2024 n° T169262.

Mappale 101 sub. 703 D/7 € 8.014,00;

Mappale 101 sub. 702 A/3 di classe 4°, vani 7 , € 795,34;

Mappale 578 F/1 ( Area urbana di mq. 2900 );

Mappale 578 F/1 ( Area urbana di mq. 2330 ).

Elaborato Planimetrico Attuale, depositato in data 17/04/2024 al n° MI0166608, Visura T171166 del 06/08/2024 e relativo elenco immobili n° T171167.



Ciò che rileva ai fini valutativi sono le porzioni est delle particelle 587 e 101.

In considerazione dell'oggetto valutativo, e dell'attuale situazione cantieristica, non si estendono ulteriori ponderazioni.

E' comunque doveroso precisare che preliminarmente alla sottoscrizione dell'aggiornamento alla vigente Convenzione Urbanistica, è necessario il frazionamento catastale delle aree oggetto di permuta, a stralcio dei succitati mappali 587 e 101.

A tal ragioni, la questione catastale, è definita da aggiornare.

### **3/A-2) TITOLI DI PROVENIENZA**

Regolarità della provenienza	Si		Agg		No	
------------------------------	----	--	-----	--	----	--

Indagine omessa a ragione dell'oggetto valutativo, di natura burocratico-urbanistico, come enunciato all'introduzione.

### **3/A-2/a) Analisi Titolarità Ventennale**

Regolarità della Titolarità ventennale	Si		Agg		No	
--	----	--	-----	--	----	--

Indagine omessa a ragione dell'oggetto valutativo, di natura burocratico-urbanistico, come enunciato all'introduzione.

### **3/A-3) Stato di Occupazione - Stato Libero**

Stato Libero		
Stato di Occupazione		
Cantiere Edilizio	Si	

Come dimostra l'odierna ricognizione fotografica, emerge che attualmente in sito è presente il Cantiere nella fase strutturale ultimata delle Palazzine A e B.

L'immobile non è di fatto occupato, nel senso limitativo alla circolabilità, bensì è il cantiere di cui al piano attuativi, dal quale trae origine anche la presente stima.

**3/A-4) Iscrizioni ipotecarie, garanzie e altre simili pregiudizievoli**

Problematiche	Si		Agg		No	
---------------	----	--	-----	--	----	--

Indagine omessa a ragione dell'oggetto valutativo, di natura burocratico-urbanistico, come enunciato all'introduzione.

**3/A-5) Formalità vincoli o oneri, servitù attive e passive**

Si provvede a ponderare la presenza o meno di vincoli od oneri a natura civilista, nonché le servitù attive o passive, nelle forme contemplate dal Codice Civile e dal vigente ordinamento civilistico.

Registrate e Trascritte quindi Opponibili	Si		Agg		No	
---	----	--	-----	--	----	--

Indagine omessa a ragione dell'oggetto valutativo, di natura burocratico-urbanistico, come enunciato all'introduzione.

**3/A-6) Formalità vincoli o oneri di natura condominiale**

E' Condominio con obbligo di Amministrazione	Si		ND		No	
E' Condominio Minimo	Si		ND		No	

E' stato precisato che trattasi di cantiere, pertanto non è ancora vigente la situazione condominiale.

**3/A-7) Formalità vincoli o oneri derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria - urbanistica dell'immobile**

Attinenza all'oggetto valutativo	Si		Agg		No	
----------------------------------	----	--	-----	--	----	--

L'oggetto valutativo è parte di vicoli e/o contratti di natura urbanistica – edificatori.

**3/A-8) Formalità vincoli o oneri connessi con il carattere storico – artistico e/o ambientale dell'immobile**

Vincoli Storico Artistico Monumentale	Si		Agg		No	
Norme di P.G.T. attinenti a fabbricato remoto	Si		Agg		No	

E' stato constatato che sull'immobile in questione, area in trasformazione urbanistica, non gravano vincoli di tipo storico, artistico e monumentale, ovvero, non è classificabile quale bene culturale o architettonico quindi tutelato da leggi speciali.

### **3/B) DUE DILIGENCE TECNICO PROGETTUALE**

La Due Diligence tecnico progettuale ha l'obiettivo di analizzare le principali informazioni relative alle situazioni progettuali e tecniche sull'immobile, pertanto si rivolge all'analisi degli elaborati di progetto, sia architettonici, strutturali, esecutivi che impiantistici. Dedicata pertanto attenzione ai titoli autorizzativi ed amministrativi, ai collaudi, alle attestazioni, certificazioni e a tutta la casistica di documentazione che porta all'agibilità dell'immobile. Il tutto raffrontato con lo stato di fatto, che consente la contestuale definizione delle caratteristiche costruttive di fatto riscontrabili. Si esplica principalmente con l'accesso agli atti all'ufficio tecnico comunale.

*Da si fatte indagini generalmente provengono ulteriori elementi da opporre in negativo alla valutazione, sia per quando riguarda adeguamenti documentali, che nelle procedure. Ma soprattutto riguardanti immobili difformi, totalmente, o parzialmente, rispetto ai titoli autorizzativi edilizi, le possibilità di sanatoria, o le necessità di demolizione, con la definizione dei relativi costi, a deduzione dal valore finale dell'immobile. L'analisi in questione riguarderà anche elementi di agibilità, o inagibilità dell'immobile, pertanto questioni di salubrità e manutenzione, strutturali, antincendio, consumi energetici, ecc. Per le aree libere tali indagini verranno meno, essendo preminenti le questioni di Due Diligence Ambientale, Urbanistica e Vincolistica.*

#### **3/B-1) Analisi Edilizia ed Autorizzativa**

Analisi Autorizzativa	Si		N.D.	<input checked="" type="checkbox"/>	No	
-----------------------	----	--	------	-------------------------------------	----	--

*Indagine omessa a ragione dell'oggetto valutativo, di natura burocratico-urbanistico, come enunciato all'introduzione.*

*Si abbia comunque a riferimento la documentazione di approvazione del Piano Attuativo, di cui alla già menzionata Deliberazione G.C. n° 37/22.*

#### **3/B-1/a) Agibilità**

Analisi Abitabilità	Si		N.D.	<input checked="" type="checkbox"/>	No	
---------------------	----	--	------	-------------------------------------	----	--

*Indagine omessa a ragione dell'oggetto valutativo, di natura burocratico-urbanistico, come enunciato all'introduzione.*

### **3/B-2) Denuncia strutturale**

*Indagine omessa a ragione dell'oggetto valutativo, di natura burocratico-urbanistico, come enunciato all'introduzione.*

#### **3/B-2/a) Collaudo Statico Strutturale**

Analisi Collaudo Statico Strutturale	Si		N.D.		No	
--------------------------------------	----	--	------	--	----	--

*Indagine omessa a ragione dell'oggetto valutativo, di natura burocratico-urbanistico, come enunciato all'introduzione.*

#### **3/B-3) Conformità Igienico Sanitaria**

Analisi Conformità Igienico Sanitaria	Si		N.D.		No	
---------------------------------------	----	--	------	--	----	--

*Indagine omessa a ragione dell'oggetto valutativo, di natura burocratico-urbanistico, come enunciato all'introduzione.*

#### **3/B-4) Analisi Impianti Tecnologici**

Verifica Sicurezza Impiantistica	Si		ND		No	
Adempimenti DM 37/08 Impianto Elettrico	Si		Agg		No	
Adempim. DM 37/08 Impianto Idro-Sanitario	Si		Agg		No	
Adempimenti DM 37/08 Impianto Termico	Si		Agg		No	

*Indagine omessa a ragione dell'oggetto valutativo, di natura burocratico-urbanistico, come enunciato all'introduzione.*

#### **3/B-5) Analisi Prevenzione Incendi**

Verifica Sicurezza Antincendio	Si		ND		No	
Assoggettabilità Obbligo Certificato di Prevenzione Incendi DPR 151/11	Si				No	

*Indagine omessa a ragione dell'oggetto valutativo, di natura burocratico-urbanistico, come enunciato all'introduzione.*

### 3/B-6) Analisi Stato Manutentivo

Stato di Conservazione		Necessità Manutentive	
<i>Insufficiente</i>		<i>Manutenzione Ordinaria</i>	
<i>Sufficiente</i>		<i>Manutenzione Straordinaria</i>	
<i>Buono</i>		<i>Restauro</i>	
<i>Ottimo</i>		<i>Ristrutturazione Edilizia</i>	
<i>Eccellente</i>			
<i>Cantiere</i>	■	<i>Cantiere</i>	■

Trattasi di cantiere, come ampliamento descritto.

<b>3/C) DUE DILIGENCE AMBIENTALE – URBANISTICA - VINCOLISTICA</b>
---

La Due Diligence ambientale, urbanistica e vincolistica, ha l'obiettivo di analizzare le principali informazioni relative alle situazioni ambientali e vincolistiche dell'immobile, quale prerogativa alla tutela e rispetto dell'ambiente. Dedicando poi l'attenzione alle questioni urbanistiche andando soprattutto a ponderare le limitazioni edificatorie, ovvero, le possibilità di sviluppo futuro dell'immobile.

Si esplica principalmente con l'accesso agli atti all'ufficio urbanistica territorialmente competente, soprattutto mediante la visione dei portali cartografici ed urbanistici, di pubblico dominio.

*Tali indagini provengono i principali elementi di stima*, infatti, sovente l'immobile ha caratteristiche economiche di fatto non apparenti, ma provenienti dall'indagine urbanistica, valga ad esempio il caso di una abitazione, con un notevole surplus edificatorio, in tal ipotesi il valore non sarà propriamente quello dell'abitazione, ma quello urbanistico, nella sua trasformazione da area edificata, in area edificabile.

Anche i vincoli o le congetture ambientali contribuiscono pesantemente alla definizione finale del valore, valga ad esempio il caso di un sito inquinato, necessitante di ingenti costi di bonifica.

**3/C-1) Questioni Ambientali**

Si passano in rassegna le diverse questioni ambientali.

**3/C-1/a) Analisi Ambientale ( Inquinanti evidenti )**

Presenza di Inquinanti Evidenti	Si	Agg	No	<input type="checkbox"/>
Presenza di Amianto	Si	Agg	No	<input type="checkbox"/>
Si consigliano Verifiche Distruttive – Invasive	Si	Agg	No	<input type="checkbox"/>

Per l'immobile - Visivamente : dunque senza verifiche distruttive ed invasive, non commissionate - non sono riscontrabili situazioni, apparentemente, precarie da un punto di vista ambientale. A titolo di esempio non esaustivo, nelle parti non nascoste dalle opere di finitura non sono riscontrabili tracce di materiali inquinanti, depositi nel sottosuolo, ovvero, situazioni che, apparentemente facciano pensare a danno ambientale.

Visivamente non vi è presenza di Amianto.

La situazione visiva, dello stato in essere, la destinazione, l'antropizzazione e simili circostanze in atto, non portano a consigliare eventuali Verifiche Distruttive od Invasive. Ad esempio l'immobile non è sito impattante il quale, anche nel tempo, potrebbe aver nascosto questioni inquinanti.

**3/C-1/b) Analisi Ambientale ( Inquinanti NON evidenti )**

<i>Non sono state commissionate indagini particolari Distruttive o Invasive</i>	Si		Agg		No	
---	----	--	-----	--	----	--

Non sono state commissionati indagini approfondite e distruttive ai fini di evidenziare questioni inquinanti non evidenti.

**3/C-1/c) Analisi Ambientale (Inquinamento Sito Inquinato riconosciuto dal leggi sovracomunali )**

<i>Sito inquinato riconosciuto da leggi sovracomunali od analoghi provvedimenti</i>	Si		Agg		No	
---	----	--	-----	--	----	--

L'immobile non è inserito in ambito inquinato, così riconosciuto da leggi Nazionali, Regionali o simili provvedimento sovracomunali.

**3/C-1/d) Analisi Ambientale (Vista Panoramica - Soleggiamento)**

<i>Vista Panoramica</i>	Si		Agg		No	
<i>Esposizione</i>	Si		Agg		No	
<i>Soleggiamento</i>	Si		Agg		No	
<i>Surplus Valutativi extra perizia</i>	Si		Agg		No	

Considerato che l'oggetto valutativo è di attinenza urbanistica, in relazione al piano attuativo, non trova rilievo nelle questioni di panoramicità, esposizione e soleggiamento, anche in entità tale da essere oggetto di surplus estimativo.

**3/C-1/e) Analisi Ambientale ( Rumore )**

Stante la classificazione acustica, di cui al Piano di Zonizzazione comunale, l'immobile in questione rientra nella Zona Acustica IV, con limite diurno di immissione 65 dB e notturno 55 bB, emissione 60 dB e notturno 50 bB

<i>Aree particolarmente protette</i>	I	
<i>Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale</i>	II	
<i>Aree di tipo misto</i>	III	
<i>Aree di intensa attività umana</i>	IV	X
<i>Aree prevalentemente industriali</i>	V	
<i>Aree esclusivamente industriali</i>	VI	




Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

L'immobile, vista l'epoca costruttiva non è dotato di verifica acustica minima, di cui al D.P.C.M. 1997, attuativo della Legge 447/95.

### **3/C-2) Destinazione Urbanistica**

Si abbia a riferimento l'allegato plico urbanistico denominato " Documentazione Urbanistica "

### **3/C-2/a) Riferimenti al P.G.T.**

Zona Urbanistica	Assoggettata ad interventi di riqualificazione Urbanistica	
Art. 54 NTA-PR	Campo della Modificazione – ex Kyocera	m2_1

Il Comune di Cernusco S/N è dotato di P.G.T. in attinenza alla Variante n° 2 agli atti del PGT vigente, approvata con le delibere di Consiglio Comunale n° 46 del 25/07/2022 e n° 47 del 27/07/2022 esame osservazioni e controdeduzioni, ai sensi dell'art.13 della L.R. n.12 /2005 e s.m.i. - avviso di approvazione pubblicato sul BURL n° 52 del 28 dicembre 2022.

In base al suddetto strumento urbanistico l'immobile di attinenza all'oggetto valutativo rientra tra le zone interessate da Interventi di riqualificazione urbanistica.

Nella fattispecie del Campo della Modificazione m2\_1, denominato ex Kyocera, già disquisito a ragione della circostanza che l'oggetto valutativo è di natura urbanistica, appartenente al piano attuativo e suo convenzionamento.

### **3/C-2/b) Lotto Saturo**

Lotto Saturo	Si		ND		No	
Surplus Edificatori da Valutare a parte	Si		ND		No	

Indagine omessa a ragione dell'oggetto valutativo, di natura burocratico-urbanistico, come enunciato all'introduzione. Si abbia a riferimento il progetto di cui al menzionato piano attuativo.

### **3/C-2/c) Possibilità di sviluppo future**

Si intravedono possibilità di sviluppo future	Si		Agg		No	
---	----	--	-----	--	----	--

L'oggetto valutativo è per sua natura un elemento urbanistico che consente il proseguo dell'attività edificatoria, di sviluppo immobiliare in corso.

### **3/C-3) Destinazione Urbanistica ( Vincolistica )**

Si passano in rassegna i Vincoli di natura Ambientale – Paesaggistica, Idraulici - Idrogeologici.

Ai fini della vincolistica si faccia riferimento agli stralci cartografici contenuti nel plico denominato " Documentazione Urbanistica ", dedotti dal vigente P.G.T. e dalla cartografia telematica di pubblico dominio menzionati al paragrafo " Report Attività " .

### **3/C-3/a) Destinazione Urbanistica ( Vincoli Idro-Geologici )**

Vincolo Idrogeologico ex R.D. 3267/1923	Si		Agg		No	
---	----	--	-----	--	----	--

Il sito di appartenenza NON è interessato da Vincolo Idrogeologico, R.D. 3267 del 1923.

Vincolo Idraulico	Si		Agg		No	
-------------------	----	--	-----	--	----	--

Il sito di appartenenza NON è interessato da Vincolo Idraulico.

Piano Gestione delle Alluvioni	Si		Agg		No	
--------------------------------	----	--	-----	--	----	--

Il sito di appartenenza NON è interessato da detto gravame.

Vincolo PAI	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	Agg		No	
-------------	----	-------------------------------------	-----	--	----	--

Classe 1	Fattibilità Senza limitazioni	
Classe 2	Fattibilità Modeste limitazioni	
Classe 3	Fattibilità Consistenti limitazioni	X
Classe 4	Fattibilità Consistenti limitazioni	

In relazione al Piano Geologico Comunale l'immobile in questione rientra in zona a Classe di Fattibilità 3°, con Consistenti Limitazioni edificatorie. Sottoclasse 3°)

La nuova edificazione è consentita solamente a seguito di ulteriori approfondite indagini geologiche, in capo al privato proponente. Oltre consequenziali opere di tutela.

### **3/C-3/b) Destinazione Urbanistica ( Vincoli Ambientali )**

Ai fini della vincolistica si faccia riferimento agli stralci cartografici contenuti nel plico denominato " Documentazione Urbanistica ", dedotti dal vigente P.G.T. e dalla cartografia telematica di pubblico dominio menzionati al paragrafo " Report Attività " .

Riferimento Normativo : D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004, noto anche come il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", quale normativa italiana che stabilisce le disposizioni per la protezione e la valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico dell'Italia.

Vengono contraddistinti i Beni Culturali da quelli Paesaggistici:

I Beni Culturali sono definiti come cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e altri beni indicati dalla legge o riconosciuti come tali.

I Beni Paesaggistici sono quegli elementi del territorio che sono oggetto di protezione per le loro caratteristiche naturali, storiche e estetiche.


Bene Culturale – ex Art. 10 D.Lgs 42/04	Si		Agg		No	<input checked="" type="checkbox"/>
Comma						

Bene Paesaggistico - ex Art. 136 D.Lgs 42/04	Si		Agg		No	<input checked="" type="checkbox"/>
Comma 1/--)						

Bene Paesaggistico - ex Art. 142 D.Lgs 42/04 Aree Tutelate per legge ( ex Galasso )	Si		Agg		No	<input checked="" type="checkbox"/>
--	----	--	-----	--	----	-------------------------------------


Comma 1a)	Territori costieri nella fascia dei 300 dai Mari					
-----------	--	--	--	--	--	--

Comma 1b)	Territori costieri nella fascia dei 300 dai Laghi	
Comma 1c)	Territori nella fascia dei 150 dai Fiumi	
Comma 1d)	Montagne sopra i 1600 mlm	
Comma 1e)	Ghiacciai e circhi glaciali	
Comma 1f)	Parchi e Riserve Nazionali	
Comma 1g)	Foreste e Boschi	
Comma 1h)	Aree asse nate alle università agrarie e le zone ad usi civici	
Comma 1i)	Zone Umide	
Comma 1l)	Vulcani	
Comma 1m)	Zone di Interesse Archeologico	

Sensibilità Paesistica	Si		Agg		No	
------------------------	----	---	-----	--	----	--

Classe 1	Molto Bassa	
Classe 2	Bassa	
Classe 3	Media	
Classe 4	Alta	X
Classe 5	Molto Alta	

### **3/C-3/c) Destinazione Urbanistica (Vincolo Infrastrutturale)**

Vincolo Infrastrutturali	Si		Agg		No	
Tipologia	Convenzione Urbanistica per la quale si sta analizzando					

Fasce di Rispetto e Tutela						
Strade di Tipo Autostrade Ss Sp Sc Vicinale	Si		Agg		No	
Elettrodotto MT – AT	Si		Agg		No	
Canali di Bonifica	Si		Agg		No	
Allargamento	Si		Agg		No	
Captazione Idrica	Si		Agg		No	
Deputazione	Si		Agg		No	
Cimiteriale	Si		Agg		No	
Aree percorse dal fuoco	Si		Agg		No	
Naturalistica - Vedutistica	Si		Agg		No	
Monumentale – Storico – Culturale	Si		Agg		No	

Non si ravvedono i sopra elencati Vincoli Infrastrutturali.

**3/C-3/d) Destinazione Urbanistica (Classificazione Sismica)**

Zona Sismica	I	
Zona Sismica	II	
Zona Sismica	III	X
Zona Sismica	IV	

Il Comune di Cernusco S/N, secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, ricade in Zona sismica 3 : Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.

**3/C-3/h) Attinenza ai Bonus-Fiscali ( 50% ..... 110% )**

Eventuali Attinenze	Si		Agg		No	<input type="checkbox"/>
Eventuali Pendenze	Si		Agg		No	<input type="checkbox"/>
Eventuali Benefici in atto	Si		Agg		No	<input type="checkbox"/>

Vista la natura dell'oggetto valutativo la questione non è attinente.

## **4) TEORIA DELLA VALUTAZIONE - PREMESSE ED ASSUNZIONI IN RELAZIONE AL QUESTITO ESTIMATIVO**

### **4/a) Motivazioni della Stima**

*Le motivazioni della presente Stima sono già evidenti dal presupposto di incarico estimativo, preordinato al conseguimento del più probabile Valore delle aree già ampiamente narrate per il loro carattere urbanistico, dunque oggetto di permuta tra promotore immobiliare ed A.C., come da richiesta di variante della vigente Convenzione Urbanistica.*

### **4/b) Presupposti alla Valutazione ( I.V.S. )**

In attinenza agli standard internazionali di valutazione adottati dal valutatore, quali riferimenti minimi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in stima, si evidenziano i principali meccanismi di valutazione.

#### **4/b-1) Qualificazione del Valutatore**

La Valutazione in questione viene effettuata secondo gli Standard enunciati al paragrafo denominato " Standard adottati dal professionista ". Soprattutto secondo *la Best Pratiche intesa come un livello di buona pratica professionale riconosciuta e certificata da autorità, ente professionale, organizzazione, associazione e così via.*

Nel caso in trattazione possibile in quanto il professionista valutatore indipendente, ha da diversi anni adottato gli I.V.S.. E' altresì membro attivo divulgatore della scienza valutativa, attraverso pubblicazioni, partecipazione a seminari e convegni, quindi attività di docenza ai colleghi, professionisti del settore estimativo.

Si abbia a riferimento l'allegato:

<i>Allegato Valutativo</i>	<i>V1</i>	<i>Standard di Qualificazione del tecnico valutatore – coperture assicurative</i>
----------------------------	-----------	---

#### **4/b-2) Definizione dei procedimenti ( approcci ) di Valutazione**

Si premette che le valutazioni immobiliari secondo gli Standard Internazionali prevedono la determinazione del ricercato più probabile valore immobiliare ammettendo tre diversi approcci di valutazione:

- Approccio al mercato (M.C.A.)

- Approccio al reddito ( I.C.A.)
- Approccio al Costo ( Cost Approach )

Ammettendo altresì la rigorosa gerarchia

(M.C.A.) → ( I.C.A.) → ( Cost Approach ).

Infatti nell'impossibilità di reperire precisi dati di mercato da comparare, ovvero, nel caso in cui l'immobile abbia prerogativa a produrre reddito, è necessario ricorrere all'approccio reddituale; ultima ratio, risultando inapplicabili i primi due procedimenti, è necessario ricorrere all'approccio dei costi, individuabili soprattutto in maniera analitica e puntualizzabili all'immobile in valutazione, quest'ultima possibilità è comunque destinabile agli immobili particolari e/o speciali, che dunque non hanno mercato e/o similari.

Per ulteriori dettagli si abbia a riferimento l'allegato:

<i>Allegato Valutativo</i>	V2	<i>Approccio scientifico Valutazioni Standards</i>
----------------------------	----	--

#### **4/c) Procedimento Assunto**

A seguito di quanto dettagliato nei precedenti paragrafi, allegati V1 e V2, dunque da quanto rilevabile dagli IVS, quali Standard Internazionali di Valutazione , la gerarchia valutativa e i rispettivi criteri, si ritiene appropriato, ai fini della valutazione in corso :

<i>Metodo del Confronto del Mercato - Comparazione Diretta ( Market Comparision Approach )</i>	<b>MCA</b>	X
<i>Sistemi di Stima – Paired Data Analysis – Differenziale</i>	<b>PDA</b>	
<i>Metodo di Capitalizzazione del Reddito</i>	<b>ICA</b>	
<i>Metodo di Capitalizzazione Diretta ( Direct Capitalization )</i>	<b>DC</b>	
<i>Metodo Capitalizzazione Finanziaria ( Yeld Capitalization )</i>	<b>YC</b>	
<i>Metodo dell'Analisi del Flussi di Cassa Scontati ( Discounted cash flow analisys )</i>	<b>DFCA</b>	
<i>Ricerca dei Saggi – Capitalizzazione</i>	<b>LTV</b>	
<i>Ricerca dei Saggi – Finanziari</i>	<b>CAMP</b>	
<i>Valore di Trasformazione</i>	<b>Vt</b>	X
<i>Miglior e più economico Utilizzo ( Highest and Best Use )</i>	<b>HBU</b>	
<i>Valore Atteso, nel Valore di Trasformazione – HBU</i>		
<i>Valore di Surrogazione</i>	<b>Vsurr</b>	
<i>Valore di Sostituzione</i>	<b>Vsost</b>	
<i>Valore di Costo</i>	<b>Cost Approach</b>	X
<i>Deprezzamento dei Costi</i>	<b>Deprezz</b>	
<i>Rapporto Complementare Area Edificabile / Fabbriato</i>	<b>RC</b>	

Ovvero, come meglio esposto nei prossimi paragrafi:

$$(V_t) = (MCA) - (Cost Approach)$$

#### **4/c-1) Motivazioni in riferimento ai Metodi Estimativi da Adottare**

Ad integrazione di quanto esposto ai precedenti paragrafi si passano in rassegna le peculiarità esterne, del mercato, e quelle interne, tipiche dell'immobile, che avvalorano la metodologia valutativa teste individuata.

*Nella fattispecie del Valore di Trasformazione ( $V_t$ ), in quanto già impiegato nelle precedenti valutazioni.*

*Detto metodo consiste nel mettere in correlazione il Valore dell'immobile ( $V_i$ ), con i costi di Costruzione di cui al Cost Approach ( $C_n$ ), ed il Valore dell'Area in termini urbanistici ( $V_a$ ).*

$$(V_t) = (V_i) - (C_n) \quad \text{ovvero} \quad (V_a) = (V_i) - (C_n)$$

$$\text{Ovvero, } (V_t) = (MCA) - (\text{Cost Approach})$$

$$\text{Ovvero, } (V_a) = (MCA) - (\text{Cost Approach})$$

#### **4/c-2) Motivazioni riferite a questioni ESTERNE**

Si inizia col rappresentare le caratteristiche descrittive, localizzative ed economiche del comune di Cernusco S/N, ai fini di una puntuale rappresentazione delle situazioni estimative a carattere esterno, quindi a definizione del filteringh.

Ai fini della rappresentazione dell'ambito di appartenenza si faccia riferimento all'allegato di caratterizzazione economica, sociale e culturale del comune, parte integrante della presente, estratto da *Italpedia*®:

Allegato Valutativo	V3	Caratterizzazione del Comune di Cernusco S/N
---------------------	----	--

Volendo riassumere, Cernusco sul Naviglio è un comune lombardo, di oltre trentamila abitanti, appartenente alla città metropolitana di Milano, sorgendo a est, e a dieci chilometri della stessa.

E' pertanto caratterizzato da una rete stradale fortemente strutturata, che facilita le relazioni sopra provinciali. Infatti le principali le principali vie di collegamento sono la Tangenziale Est - a cui è dedicata l'uscita 13 Cernusco Brugherio - e la esterna di Milano TEEM, che consentono di raggiungere rapidamente il capoluogo e le principali autostrade dell'Italia settentrionale, in particolare la A4 a nord e la recente BreBeMi a sud; oltre alle numerose Strade Statali e Provinciali che lambiscono l'abitato, collegandolo al resto dei grossi centri urbani, economici ed industriali dell'hinterland milanese.

Lo sviluppo di Cernusco sul Naviglio è stato altresì facilitato dalla presenza della linea M2 della metropolitana di Milano, che consente di raggiungere il capoluogo in pochi minuti, anche con collegamenti di interscambio.



Tali situazioni infrastrutturali fanno sì che il comune sia sviluppato da un punto di vista economico produttivo, essendo infatti rilevante lo sviluppo del comparto meccanico ed automobilistico, seguito da quello, edile, farmaceutico e metallurgico, oltre ad una miriade di attività manifatturiere dedicate al settore dei mobili, dei giocattoli, degli strumenti ottici e del vetro. Il terziario si compone di una buona rete commerciale e dell'insieme dei servizi, che comprendono il servizio bancario, attività radiotelevisive e di consulenza informatica, assicurazioni e fondi pensione. Centri commerciali di ogni genere, che oramai caratterizzano l'intero comparto del nord Italia, completano l'offerta dei servizi commerciali. L'agricoltura, basata sulla coltivazione di cereali, frumento, ortaggi e foraggi, e l'allevamento di bovini e avicoli hanno decisamente perso terreno rispetto all'industria, vera artefice degli elevati valori di reddito che si registrano. Impianti sportivi ed infrastrutture similari, oltre scuole di ogni genere, pubblici servizi ed infrastrutture socio assistenziali e medicali completano l'offerta del comune, rendendolo attivo e dotato di ogni necessità dell'economia dei giorni nostri.

#### **4/c-3) Motivazioni riferite a questioni INTERNE**

Per contro le motivazioni interne traggono origine dal quesito estimativo, nella ratio della determinazione del più probabile Valore delle aree da permutare tra il promotore immobiliare e l'A.C..

#### **4/c-4) Conclusioni sulle Motivazioni Metodi Valutativi**

Va premesso, stante la gerarchia dei procedimenti estimativi su enunciati, che il valore incognito andrebbe ricercato in riferimento al mercato di appartenenza dei valutandi immobili, ovvero, nell'ambito di riferimento delle aree caratterizzanti le cessioni urbanistiche.

*E' ovvio che tale mercato sia inesistente*, essendo dette aree non propriamente commerciabili, considerata la loro ovvia natura di immobili a *cessione gratuita nell'esercizio attuativo dei piani urbanistici*. Il Valore di dette aree è pertanto estraneo alla fedele definizione di Valore di Mercato sopra enunciato, mancando del presupposto tipico di una compravendita, dunque la libera contrattazione, l'indipendenza, l'assenza di costrizioni e gli interessi opposti. La necessità di cessione urbanistica non è liberale, ma imposta da leggi, seppur per giusti interessi pubblici. Non soggiace pertanto alla stima per Valore di Mercato.

*Detta circostanza rileva l'impossibilità di applicazione diretta del metodo di comparazione M.C.A., tout court. Al risultato estimativo ci si deve sopraggiungere attraverso la successione di metodologie estimative, operando le più opportune congetture ed attinenze.*

In particolare modo dalle correlazioni tra il Valore dell'Immobile ( $V_t$ ), i suoi Costi di Costruzione ( $C_n$ ), quindi il Valore dell'Area in termini Urbanistici ( $V_a$ )

#### **4/d) Definizione scientifica dei procedimenti assunti**

Si passano in rassegna i Procedimenti che saranno assunti nell'espletazione dell'incarico estimativo. Ai fini di una più puntuale definizione si abbiano a riferimento gli Allegati Valutativi " V\_ " , già enunciati ai paragrafi precedenti; parti integranti della presente Stima.

#### **4/d-1) Procedimento Valore di Trasformazione**

Si abbia a riferimento, l'attinente Allegato Valutativo, parte integrante della presente, che in maniera scientifica illustra il metodo ed i suoi procedimenti:

Allegato Valutativo	V4	Valore di Trasformazione
---------------------	----	--------------------------

Trattasi del metodo valutativo che mette in correlazione il Valore dell'immobile ( $V_i$ ), con i costi di Costruzione di cui al Cost Approach ( $C_n$ ), ed il Valore dell'Area in termini urbanistici ( $V_a$ ).

$$(V_t) = (V_i) - (C_n) \quad \text{ovvero} \quad (V_a) = (V_i) - (C_n)$$

*Detto procedimento viene impiegato per le ragioni meglio dettagliate ai paragrafi 4/b).*

#### **4/d-2) Procedimento ( M.C.A. = Market Approach Comparison )**

Si abbia a riferimento, l'attinente Allegato Valutativo, parte integrante della presente, che in maniera scientifica illustra il metodo ed i suoi procedimenti:

Allegato Valutativo	V5	Market Approach Comparison M.C.A.
---------------------	----	-----------------------------------

Trattasi del classico procedimento della comparazione diretta nel mercato, fondante sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e i suoi simili che, in un breve arco temporale, sono stati oggetto di cessione sia ai fini della compravendita che nell'ambito delle locazioni. Immobili, Comparabili, nella condizione di essere assunti a confronto per i loro *prezzi, e/o redditi noti*, nel senso d'essere, giustappunto, *dati di mercato*, quali eventi effettivamente concretizzatisi, e tra loro impiegabili, perché dati statistici nell'ambito, al quale l'immobile in valutazione appartiene.

*Detto procedimento, nell'ambito del Valore di Trasformazione viene impiegato nelle precedenti valutazione a determinazione del Valore dell'Area in termini urbanistici, ciò nella formulazione  $(V_a) = (V_i) - (C_n)$*

#### **4/d-3) Procedimento ( Cost Approach )**

Si abbia a riferimento, l'attinente Allegato Valutativo, parte integrante della presente, che in maniera scientifica illustra il metodo ed i suoi procedimenti:

Allegato Valutativo	V6	Metodo dei Costi ( Cost Approach )
---------------------	----	------------------------------------

Trattasi del tradizionale procedimento dei costi, che consente di determinare il valore di mercato di un immobile  $(V_i)$ , particolare o speciale, od in ambiti sprovvisti di valori comparativi, attraverso la mera sommatoria tra il Valore dell'Area  $(V_a)$  e l'entità economica di quanto su di essa costruito, ovvero, la sommatoria dei Costi di Costruzione  $(C_n)$ .

*Detto procedimento, nell'ambito del Valore di Trasformazione viene impiegato nelle precedenti valutazione a determinazione del Valore dell'Area in termini urbanistici, ciò nella formulazione  $(V_a) = (V_i) - (C_n)$*   
*Nella presente stima sarà altresì impiegato nella stima dei Costi di Urbanizzazione.*

## **5) CONTEGGI DI VALUTAZIONE**

In relazione alle procedure estimative, enunciate al capitolo 4), si procede ai conteggi valutativi necessari alla definizione del più probabile Valore Incognito.

A ragione di quanto sintetizzato nei prossimi paragrafi si faccia riferimento al plico intitolato “ Conteggi valutativi – Tabelle excel ® - elementi giustificativi “, di seguito denominato *plico valutativo*.

*A sua volta diviso nei sotto capitoli, “ Identificazione Oggetto Valutativo “ e “ Ricerca dei Dati Economici “*

### **5/a) Omogeneità delle aree oggetto di permuta**

Va premesso che le aree oggetto di permuta, traendo origine dal medesimo intervento urbanistico, e soggiacenti alla stessa convenzione, possono essere *considerate omologhe*, nel senso che entrambe hanno le medesime caratteristiche originarie, pertanto possono soggiacere al medesimo Valore.

Questa è l'interpretazione sia urbanistica, in quanto avvalorata dai preposti uffici comunali che hanno accolto le ragioni della richiesta di permuta, che ai fini estimativi come di seguito dettagliato.

### **5/b) Precedente Valutazione ( Valore dell'Area - Diritto di Superficie - per Autorimesse nel sottosuolo aree di cessione pubblica )**

Come premesso, i dati economici necessari alla presente valutazione vengono assunti, anche a termini contrattuali, dalle precedenti valutazioni, portate a compimento dal sottoscritto nell'ambito del campo delle modificazioni m2\_1. Opportunamente aggiornate secondo gli indici Istat, relativi ai prezzi delle abitazioni.

Nelle precedenti valutazioni l'oggetto valutativo è stata la stima del Diritto di Superficie, a ristoro dell'A.C., concedente la possibilità al promotore immobiliare di edificare nel sottosuolo delle aree a cessione pubblica l'ampliamento delle autorimesse di cui al recupero urbanistico proposto. L'investitore aveva infatti chiesto all'A.C. la realizzazione di un surplus di autorimesse, rispetto al minimo normativo, da posizionare sul mercato, extra pertinenza agli appartamenti.

Con i medesimi criteri la stima del diritto di superficie, per l'interramento dei pozzi di laminazione meteorica.

Nelle precedenti stime, il valore incognito dell'area veniva determinato, attraverso la metodologia del Valore di Trasformazione, partendo dall'assunto che il Valore di un Fabbricato ( $V_i$ ), non può che provenire,

dalla sommatoria tra il Valore dell'Area ( $V_a$ ) sul quale è posto e i costi di costruzione dello stesso, a nuovo ( $C_n$ ), il tutto così formulabile: ( $V_i = V_a + C_n$ ).

Ovviamente, il valore ricercato non poteva che provenire dalla differenza tra le succitate entità economiche, così letteralmente formulabile:

$$(V_{dell'Area} = V_{vendita\ del\ Fabbricato} - C_{costi\ di\ realizzazione\ del\ Fabbricato})$$

La stima comparativa introduttiva, era quindi rivolta alla determinazione del Valore dell'area riconducibile alle autorimesse che il promotore immobiliare aveva chiesto di costruire nel sottosuolo, che stava diventato di proprietà comunale a seguito delle cessioni standard.

A tal proposito si abbia a riferimento il Plico Valutativo, che nella parte relativa alla ricerca dei dati economici contiene un estratto dell'elaborazione del Valore di Trasformazione, di seguito riassunto:

Nella stima originaria, con il metodo di confronto diretto del mercato (M.C.A.), assumendo comparabili derivati da investimenti di recupero analoghi e confinanti con quello in oggetto, veniva determinato il valore di posizionamento delle Autorimesse pari a € 25.722,35 per singolo Box.

Attraverso il metodo dei costi ( Cost Approach ), veniva invece stimato l'importo complessivo di realizzazione delle medesime autorimesse, pari a € 18.845,75 per singolo Box.

La differenza conseguiva il valore dell'Area, nel sottosuolo, attribuibile a ciascun Box, pari a:

$$(\text{€ } 25.722,35 - 18.953,88 = \text{€ } 6.768,47 \text{ arrotondato})$$

In relazione alla superficie di ciascun Box, compreso spazio di manovra tunnel, pari a **mq. 29.58**, veniva analiticamente conseguito il valore unitario dell'area ( $V_a$ ), pari a **€ 228,86 al mq.** anche definibile valore unitario dell'area in attinenza agli accessori non valutabili in termini di Spl ( $V_{acc}$ ),.

Preso atto che la Stima precedente è riferibile al periodo fine 2020, inizio 2021, si rende necessario l'aggiornamento dei dati di mercato.

A tal fine si fa riferimento all'indice Istat / IPAB, prezzi delle abitazioni. Assumibile indice medio tra abitazioni nuove ed esistenti, ciò per meglio ponderare l'andamento del mercato.

Nel plico valutativo viene allegato un estratto del rapporto Istat intitolato " Prezzi delle Abitazioni - 2° Trimestre 2024 " , che ben analizza e definisce l'andamento di mercato dal 1° Trimestre 2021 a oggi, dunque attinente ai periodo interessante le Valutazioni in oggetto.

L'indice riferibile al 1° Trimestre 2021 è pari a 101,1, quello attuale, al 2° Trimestre 2024 pari a 108,6.

Volendo svolgere

$$\frac{108,6 * 100}{101,1} - 100 = 7.418$$

Pertanto il Valore unitario dell'area, già determinato nel 2021 pari a € 228,86 , viene aggiornato a € 228,86 + ( 1+7.418% ) = **€ 245,84.**

### **5/c) Determinazione Valore dell'Area nuda**

Nella Valutazione sopra esposta il valore ricercato era giustappunto il valore dell'area caratteristico di un'autorimessa ubicata nel sottosuolo. Per contro, quello riferibile all'area in questione è evidentemente minore, trattandosi di pertinenza esterna.

E' quindi necessaria la **correlazione tra i rapporti mercantili** ai fine di determinare il più corretto Valore della pertinenza esterna.

Nell'ambito di appartenenza il rapporto mercantile delle autorimesse pari al 50%, mentre quello delle aree esterne non attrezzate del 10%. Queste sono le così dette aree esclusive ad U.I., nella fattispecie dei giardini verdi annessi alle abitazioni, dunque le parti a prato, sprovviste, ad esempio, dei marciapiedi e camminamenti, dette aree attrezzate.

Di conseguenza € 245,84 / 50% x 10% = **€ 49,17 al mq.**; quale valore unitario di un'area esterna pertinenziale non attrezzata.

*Volendo il quesito estimativo la determinazione di un Corrispettivo di Permuta, è invece doveroso riferire che le aree in questione rientrano nella fattispecie delle aree attrezzate ai fini urbanistici. Ciò considerato che il promotore immobiliare deve concedere alla collettività l'area già urbanizzata, e non propriamente una area meramente verde.*

Risulta pertanto necessario aggiungere alla succitata entità unitaria riferibile al valore dell'area nuda i Costi di Costruzione, nella fattispecie dell'urbanizzazione dettagliati nel successivo paragrafo.

#### **5/d) Determinazione Costi di Urbanizzazione**

Ai fini della determinazione dei Costi di Urbanizzazione si abbia ariferimento il Manuale dei Prezzi delle Tipologie Edilizie 2024, edito dalla DEI, redatto con gli Collegi degli Ingegneri e degli Architetti della Provincia di Milano.

Per maggior omogeneità al mercato, si provvede alla media tra i costi della Tipologia I10 e I11, entrambe similari all'intervento in sito, rispettivamente:

I10 Opere Esterne ( Urbanizzazione di un complesso edilizio residenziale ) intervento sulla superficie di mq. 30.000, costo unitario € 58,00 al mq. .

I11 Opere Esterne ( Urbanizzazione nucleo residenziale composto da ville mono e bifamigliari ) intervento sulla superficie di mq. 36.000, costo unitario € 77,00 al mq. .

Dalla media tra le due tipologie si può conseguire un costo unitario che tiene in considerazione le diverse congetture appena enunciate.

Pertanto  $€ ( 58,00 + 77,00 ) / 2 = € 67,50$  al mq.

Alla cui entità unitaria va aggiunta una percentuale pari al 5% quali imprevisti, ed un ulteriore quota del 10% per spese tecniche e progettazione.

Oltre ad un'entità del 15% quali oneri finanziari ( Reddito ed Interessi ) in capo al promotore immobiliare.

Il tutto tipico della metodologia del Cost Approach enunciata nell'allegato V6.

Pertanto  $€ 67,50 \times 1.05 = € 70,87 \times 1.10 = € 77,96 \times 1.15 =$   
**€ 89,65.**

#### **5/e) Valore Complessivo ( Risultato del Quesito Estimativo )**

Sommando il Valore dell'Area al Valore di Costo dell'intervento di urbanizzazione si ottiene il Valore unitario incognito.

Pertanto  $€ 49,17 + 89,65 = € 138.82$ .

Moltiplicando il Valore unitario, alla superficie oggetto di permuta pari a mq. 132 si determina il valore incognito di cui al Quesito Estimativo.

Pertanto  $€ 138,82 \times \text{mq. } 132 = \underline{\underline{€ 18.324,24.}}$

### **5/f) Valore di Permuta – Assenza di Conguagli**

Preso atto che la permuta è attinente allo scambio di *aree fattivamente omologhe e di analoga superficie*, pari a mq. 132, l'interscambio può concludersi alla pari, senza necessità di conguagli.

In attinenza al quesito estimativo, valore alla pari **€ 0,00.**

## **6) CONCLUSIONI**

### **6/a) TEMPI ASSEGNATI**

All'Art. 7 del contratto d'incarico è previsto che il tecnico presenti al Comune l'elaborato peritale entro 30 giorni consecutivi dalla data di conferimento incarico. Nei successivi 10 gsc il Comune valuterà il medesimo e nei successivi 10 gsc il Tecnico depositerà la perizia definitiva.

La data di incarico è pertanto riconducibile alla determina del 31/07/2024, già la bozza è stata mandata con anticipo al 19/08/2024, poi discussa e replicata con solerzia. Le date di compimento della bozza e delle reciproche ponderazioni, sono menzionate al paragrafo 1/c), dal quale si deduce il rispetto delle tempistiche.

### **6/b) DICHIARAZIONE DI RITO**

Oggi 12/09/2024 il sottoscritto Geom. Aleandro Bottichio certo di aver correttamente risposto ai quesiti di valutazione conferiti dalla committenza, con l'unico scopo di accertare la verità, nei tempi assegnati, conclude la relazione peritale integrandola con i sotto elencati allegati.

### **6/c) DICHIARAZIONI**

In adempimento alle indicazioni di norma contenute negli standard valutativi e professionali adottati il sottoscritto tecnico **DICHIARA** :

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato o fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza obiettività e imparzialità;



- Di essere a conoscenza che la presente può essere sottoposta a riesame da parte di Enti e/o colleghi terzi;
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- In possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Ha pertanto capacità tecnico economica e professionale in merito;
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Ha ispezionato di persona la proprietà sia al suo interno che al suo esterno;
- Ha compiuto accurate indagini di Due Diligenze e Pregiudizievoli sull'immobile, con l'unico scopo di far emergere eventuali caratteristiche penalizzanti e/o valorizzati l'immobile;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel documento, ha fornito assistenza professionale nella stesura della presente.
- Di aver adottato gli Standard valutativi e professionali enunciati al successivo paragrafo, ovvero, rappresentati nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.
- Di poter garantire la presente valutazione con le coperture assicurative enunciate la successivo paragrafo, ovvero, rappresentate nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.

#### **6/d) Elenco ALLEGATI:**

##### **6/d-1) ALLEGATI DI QUALIFICAZIONE**

###### **6/d-1/a) STANDARD ASSUNTI dal professionista**

Vedi Allegato V1 denominato " Standard di qualificazione del Tecnico Valutatore " , n° 7 pagine.

###### **6/d-1/b) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA**

Vedi Allegato V1 denominato " ...Coperture Assicurative " , parte integrante della presente, n° 7 pagine.

##### **6/c-2) ALLEGATI DI VALUTAZIONE**

- **COTEGGI VALUTATIVI - Cost Approach – Tabelle Excel® -**  
**Elementi Giustificativi ( Plico Valutativo ) n° 17 pagine.**
- **Allegato V2 Approccio scientifico Valutazioni Standard n° 8.**

- **Allegato V3 Caratterizzazione Comune di Cernusco sul Naviglio**  
n° 5 pagine.
- **Allegato V4 Approccio scientifico Valore di Trasformazione, n°**  
6 pagine.
- **Allegato V5 Approccio scientifico M.C.A., n° 7** pagine.
- **Allegato V6 Approccio scientifico Cost Approach, n° 9** pagine.

**6/c-3) ALLEGATI DI DUE DILIGENCE**

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** composta da n° 8 Foto  
distribuite su n° 5 pagine.
- **CARTOGRAFIA INQUADRAMENTO** n° 6 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE CATASTALE** n° 22 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA** composta da n° 29 pagine.

Geom. Aleandro Bottichio  
firma digitale

. CONTEGGI - DOCUMENTI - ALLEGATI di

VALUTAZIONE - Tabelle excel ® .

**PLICO VALUTATIVO**

. CONTEGGI - DOCUMENTI - ALLEGATI di

VALUTAZIONE - Tabelle excel ® .

**Identificazione Oggetto Valutativo**

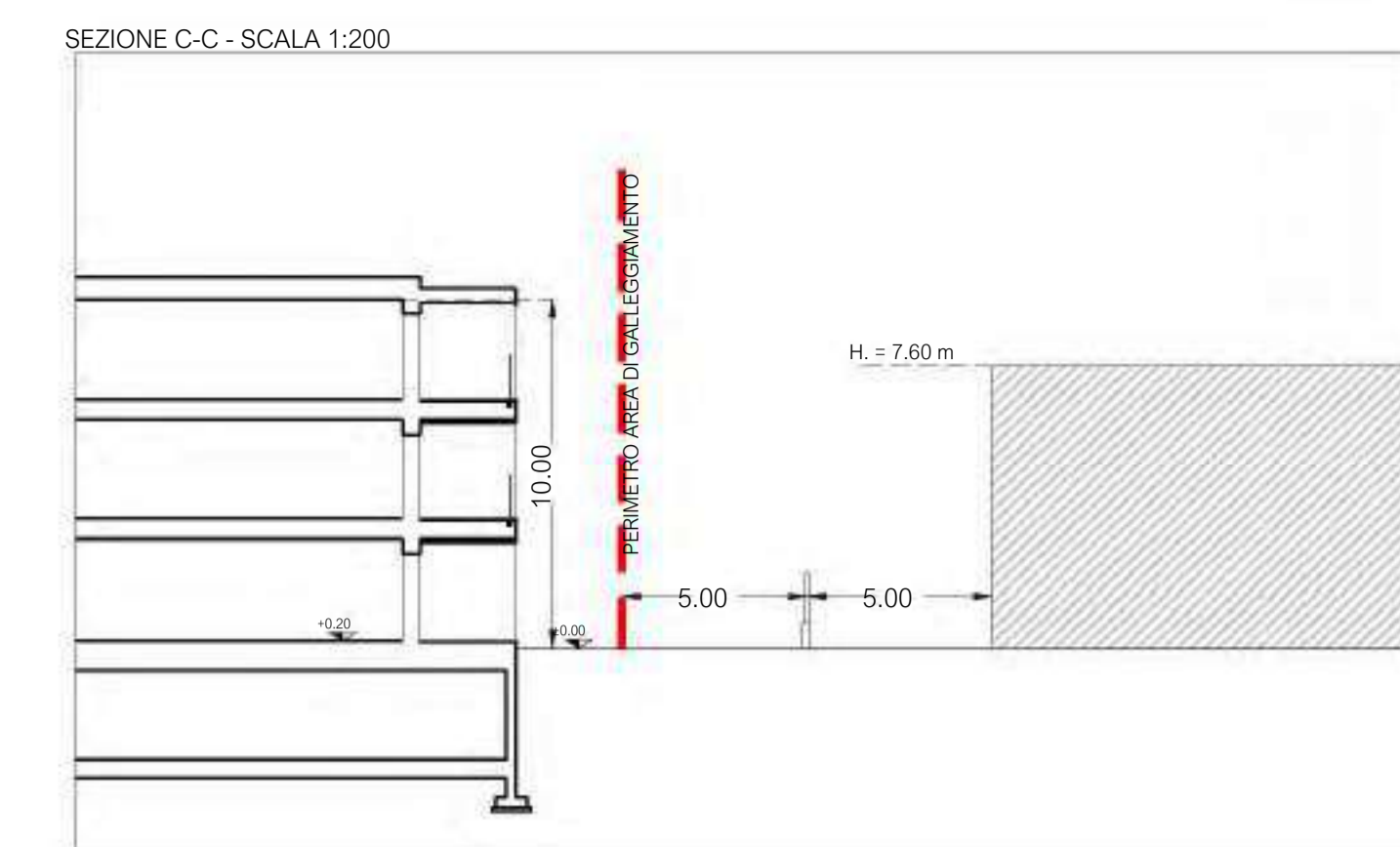
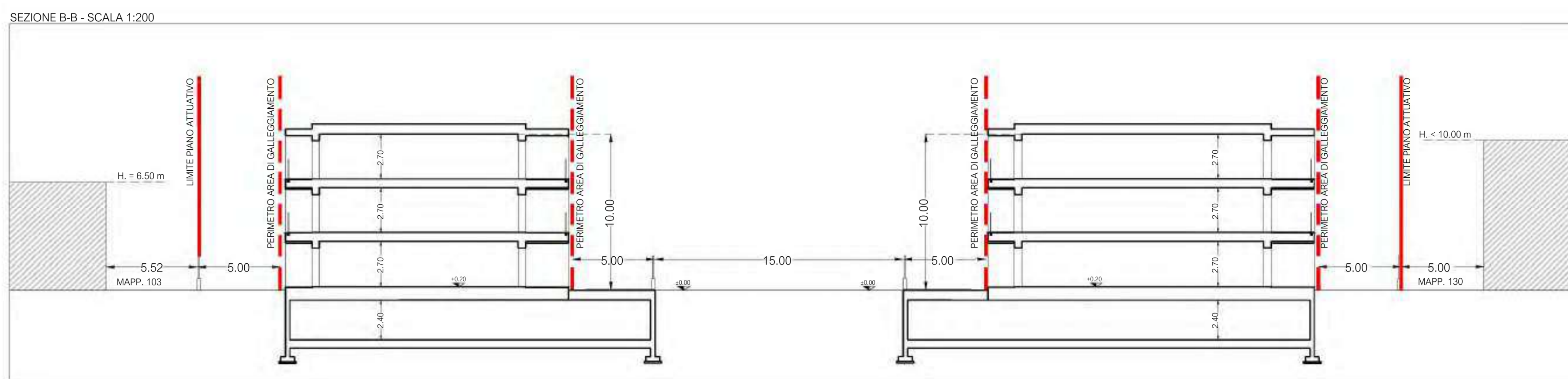
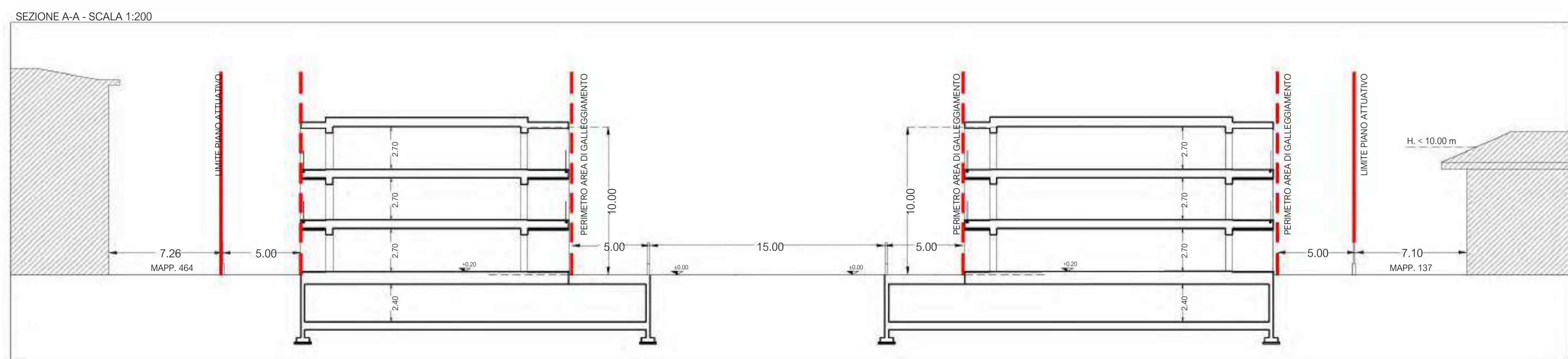




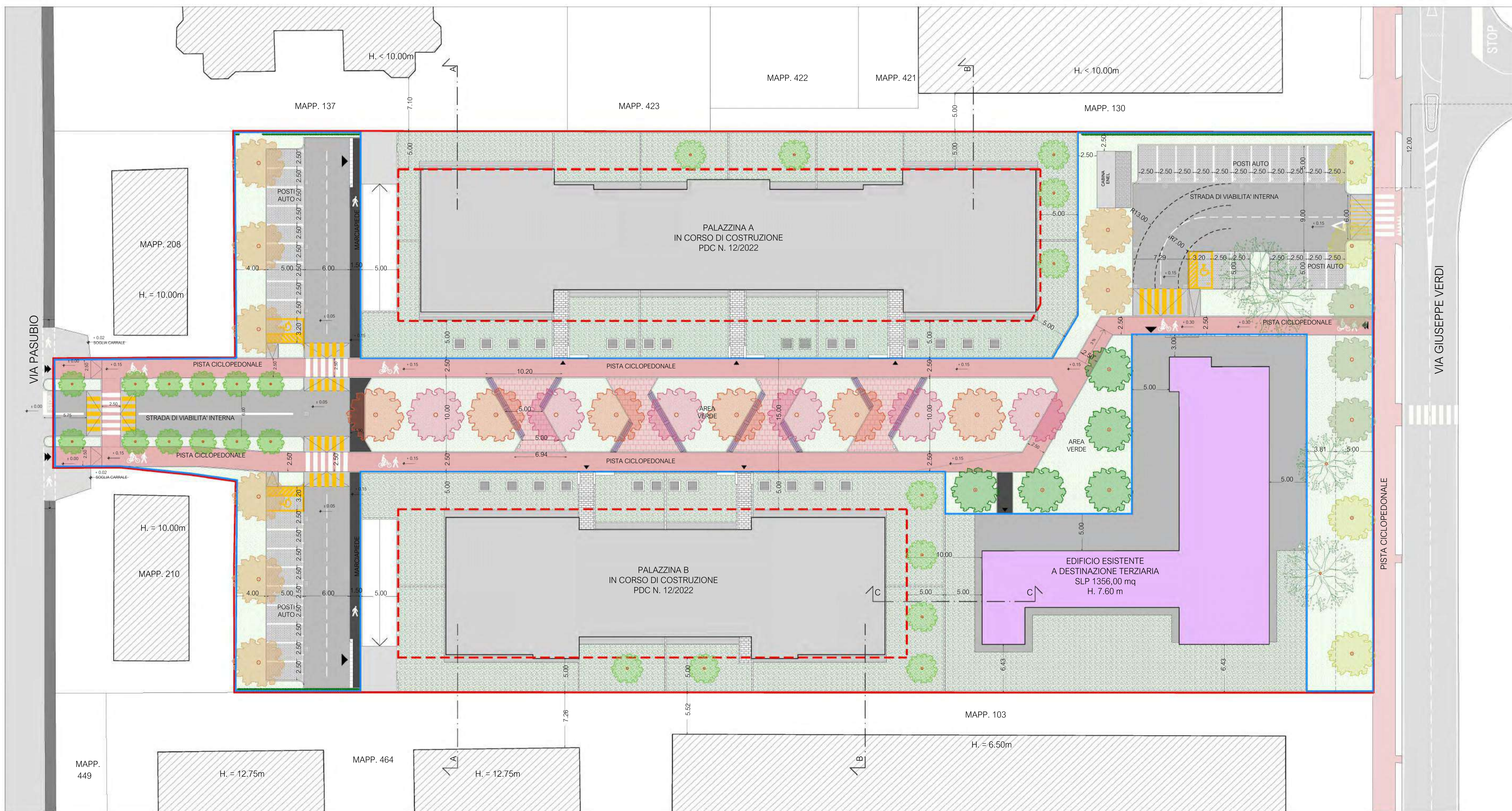








PLANIVOLUMETRICO - SCALA 1:200



**PRESCRIZIONI PIANO ATTUATIVO CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2-1**

Il (indice territoriale) = 0,55 mq/mq			DATI DI PROGETTO
ST (1) residenziale	= 11.670,52 mq x 60%	= 7.002,31 mq	
ST (2) terziaria	= 11.670,52 mq x 40%	= 4.668,21 mq	
Sp a destinazione residenziale	= 7.002,31 x 0,55 mq/mq	= 3.851,27 mq	3.850,00 mq
Sp a destinazione terziaria	= 4.668,21 x 0,55 mq/mq	= 2.567,51 mq	1.356,00 mq
Sc per residenziale	= 7.002,31 x 30%	= 2.100,69 mq	2.075,00 mq
Sc per terziario	= 4.668,21 x 30%	= 1.399,46 mq	678,87 mq
Sp per residenziale	= 7.002,31 x 30%	= 2.100,69 mq	
Sp per terziario	= 4.668,21 x 10%	= 466,82 mq	
<b>Sp TOTALE</b>		<b>2.567,51 mq</b>	<b>2.582,25 mq</b>
Dotazione aree per servizi e attrezzature pubbliche all'interno del P.A.			
- Dotazione per residenziale	= 60mq/abitante (1 ab = 30mq di S.I.p.)	= (3850,00 / 30 x 60) mq	7.700,00 mq
- Dotazione per terziario	= 100mq/100mq S.I.p.	= 1.356,00 mq x 100%	1.356,00 mq
Dotazione aree per servizi e attrezzature pubbliche all'esterno del P.A.			
- Cessione gratuita all'interno del P.A.	= 40% ST	= 11.670,52 mq x 40% = 4.668,21 mq	4.764,95 mq
- Verifica quota minima di cessione	= 30% dotazione complessiva	= 9.056,00 mq x 30% = 2.716,80 mq	
H massima dei fabbricati	=	= 13,50 m	10,00 m
D (distanza dai confini)	= H / 2 con minimo 5 m	= minimo 5,00 m	5,00 m
Df (distanza dai fabbricati)	= H fabbricato più alto con minimo 10 m	= 10,00 m	10,00 m

**LEGENDA**

- PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
- PERIMETRO AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COME DA PERMESSO DI COSTRUIRE N. LLPP 03/2022
- PERIMETRO AREA DI ALLEGGIAMENTO CON Dc = 5,00 m
- AREE ASFALTATE
- PAVIMENTAZIONE IN AUTOBLOCCANTI
- RAMPE PER ACCESSI CARRAI IN LASTRE DI GRANITO
- PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLONI EFFETTO PIETRA
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- AREE IN GHIAIETTO
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE PRIVATO
- PAVIMENTAZIONE IN GRES INGELIVO AREE PRIVATE
- GRIGLIE DI AERAZIONE
- ACCESSO CARRAIO INDICATIVO
- ACCESSO PEDONALE INDICATIVO
- ACCESSO PISTA CICLOPEDONALE



**CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**  
Provincia di Milano

**MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO**  
"Campo della modificazione m2\_1  
Via Verdi - Via Pasubio - Ex Kyocera"  
VIA PASUBIO N.8/10 - VIA VERDI N.89/91

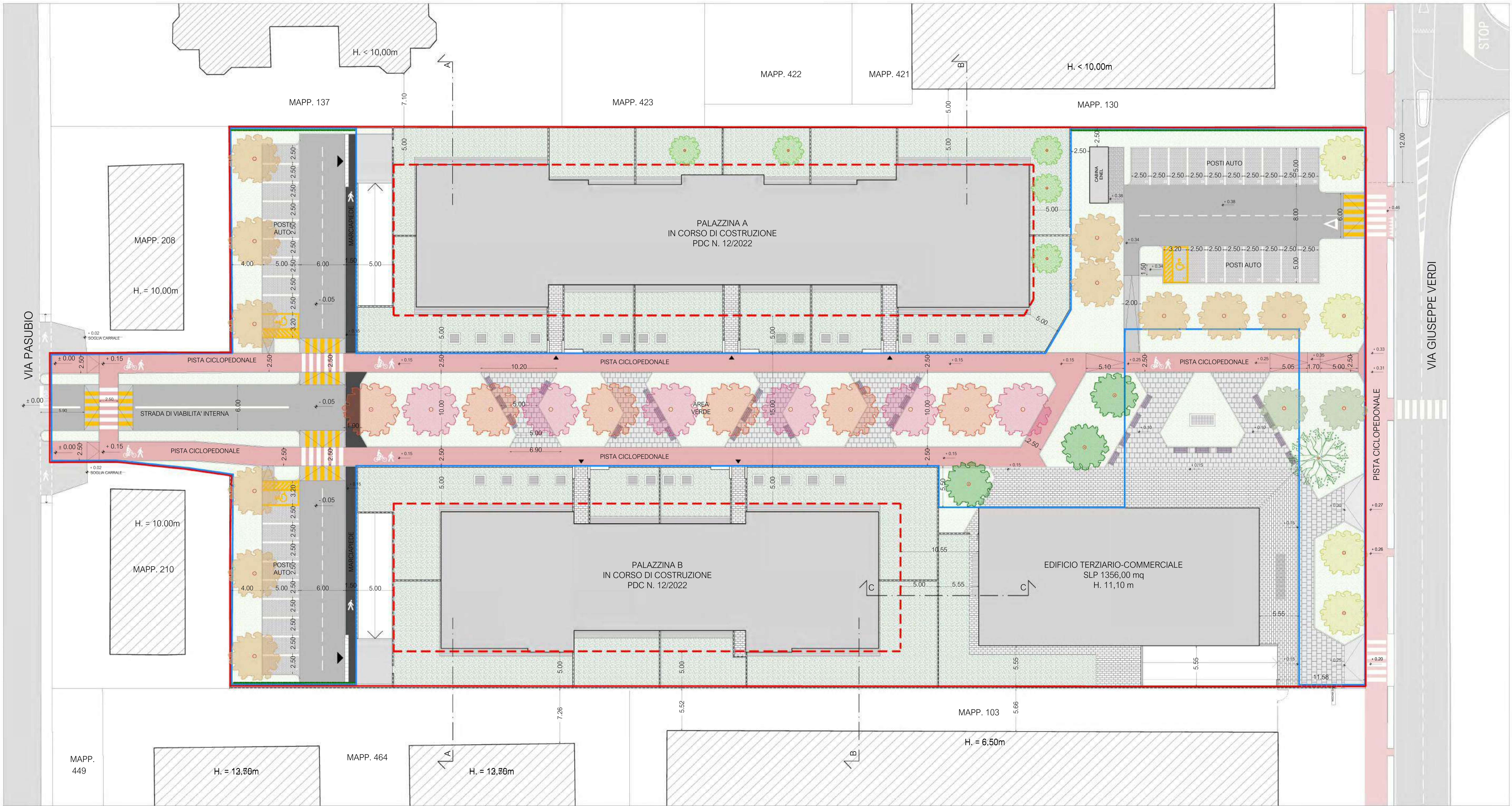
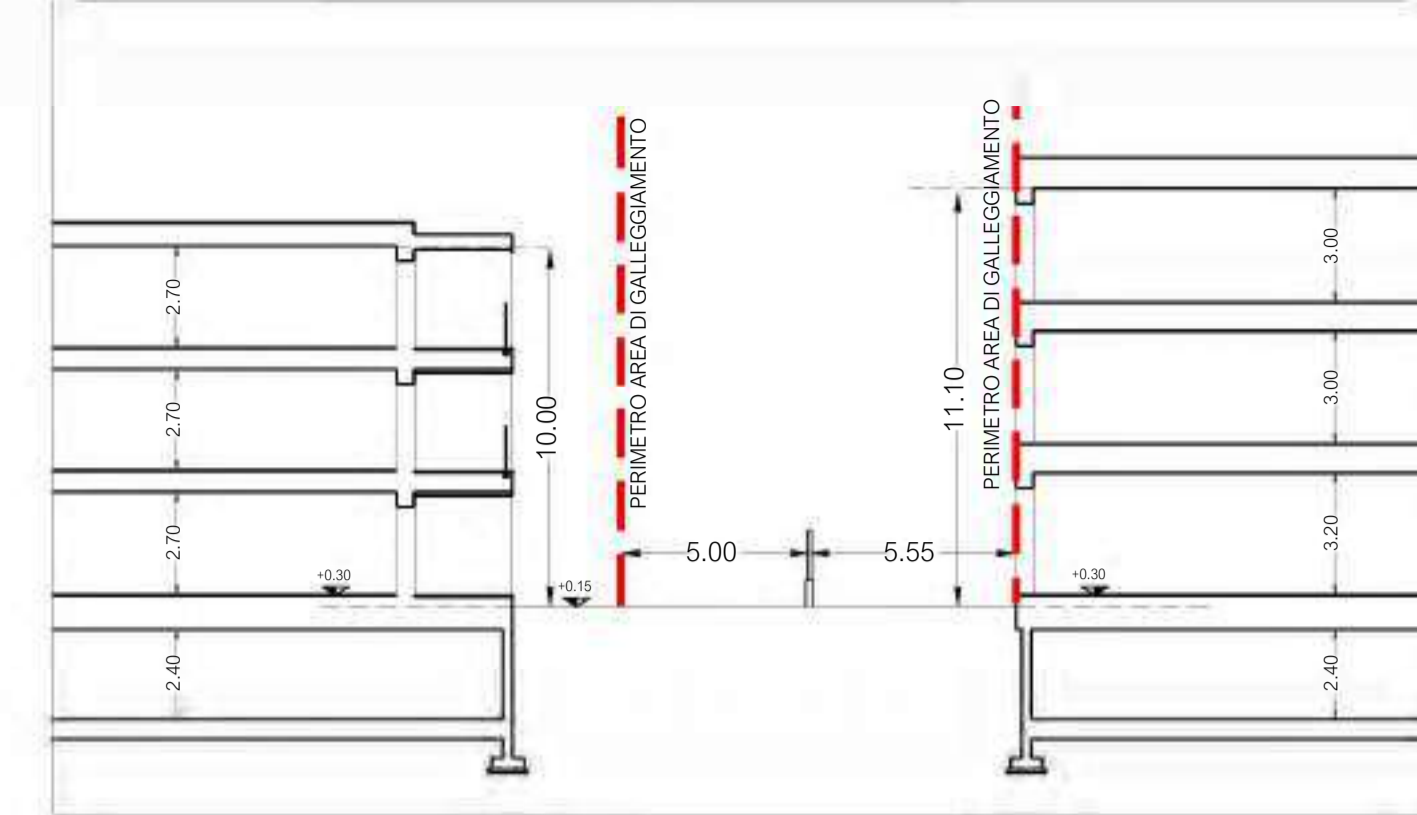
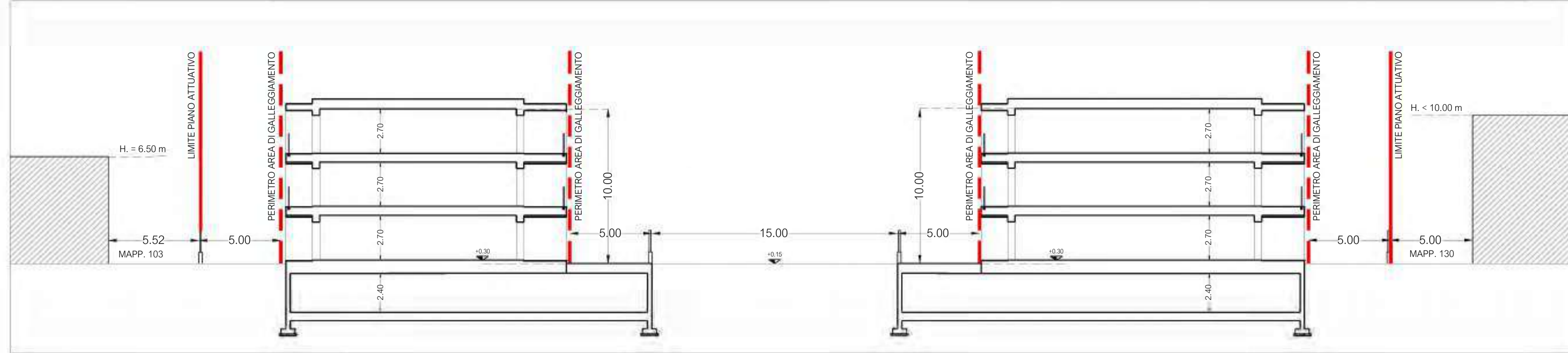
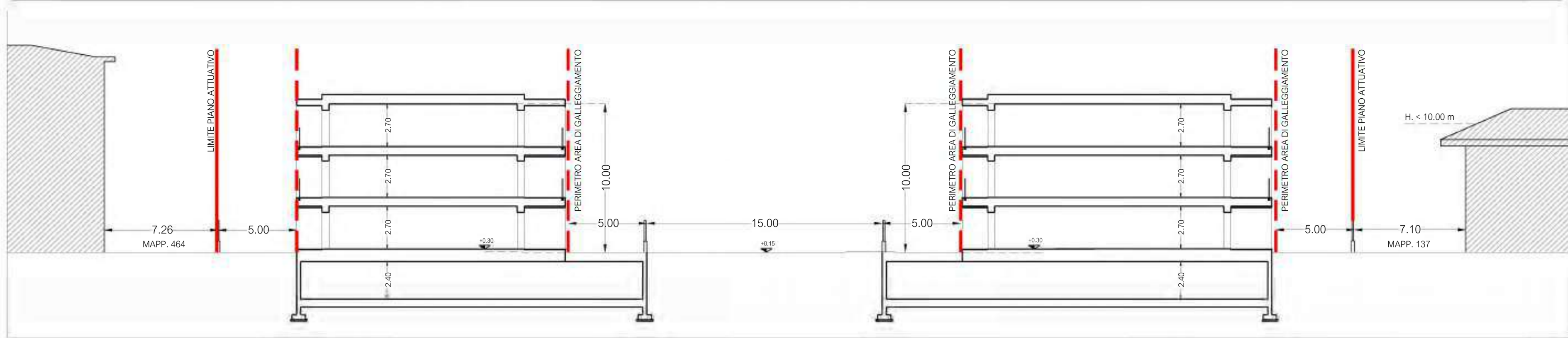
**PLANIVOLUMETRICO PIANO ATTUATIVO**

L'Operatore:  
LIVING CERNUSCO s.r.l.  
Via Guado d'Arrezzo n. 15  
C.A.P. 20145 - MILANO  
P.IVA 10779340966

Progettista:  
Arch. Mario Pizzuti  
Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Milano n° 8658

SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
**TER** s.r.l.  
Via Europa n° 101 - 20146 CASARNO DI DAZIO (MI)  
TEL. 02/9020707 - FAX 02/9020708 - E-MAIL: info@ter.it





PRESCRIZIONI PIANO ATTUATIVO CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2-1

Indice territoriale	0,55 mq/mq		DATI DI PROGETTO
ST (1) residenziale	= 11.670,52 mq x 60%	= 7.002,31 mq	
ST (2) terziaria	= 11.670,52 mq x 40%	= 4.668,21 mq	
Sp a destinazione residenziale	= 7.002,31 x 0,55 mq/mq	= 3.851,27 mq	3.850,00 mq
Sp a destinazione terziaria	= 4.668,21 x 0,55 mq/mq	= 2.567,51 mq	1.356,00 mq
Sc per residenziale	= 7.002,31 x 30%	= 2.100,69 mq	2.075,00 mq
Sc per terziario	= 4.668,21 x 30%	= 1.399,46 mq	687,21 mq
Sp per residenziale	= 7.002,31 x 30%	= 2.100,69 mq	
Sp per terziario	= 4.668,21 x 10%	= 466,82 mq	
Sp TOTALE			2.570,98 mq
Dotazione servizi e attrezzature pubbliche			
- Dotazione per residenziale	= 60mq/abitante (1 ab = 30mq di S.I.p.) = (3850,00 / 30 x 60) mq		7.700,00 mq
- Dotazione per terziario	= 100mq/100mq S.I.p. = 1.356,00 mq x 100%		1.356,00 mq
Dotazione aree per servizi e attrezzature pubbliche all'interno del P.A.			
- Cessione gratuita all'interno del P.A.	= 40% ST = 11.670,52 mq x 40% = 4.668,21 mq		4.764,95 mq
- Verifica quota minima di cessione	= 30% dotazione complessiva = 9.056,00 mq x 30% = 2.716,80 mq		
H massima dei fabbricati	= H / 2 con minimo 5 m	= 11,10 m	11,10 m
Dc (distanza dai confini)	= H / 2 con minimo 5,00 m	= 5,00 m	5,00 m
Df (distanza dai fabbricati)	= H fabbricato più alto con minimo 10 m	= 10,00 m	10,00 m

LEGENDA

- PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
- PERIMETRO AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COME DA PERMESSO DI COSTRUIRE N. LLPP 03/2022
- PERIMETRO AREA DI CALLEGGIAMENTO CON Dc = 5,00 m
- AREE ASFALTATE
- PAVIMENTAZIONE IN AUTOBLOCCANTI
- RAMPE PER ACCESSI CARRAI IN LASTRE DI GRANITO
- PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLONI EFFETTO PIETRA
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- AREE IN GHIAIETTO
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE PRIVATO
- PAVIMENTAZIONE IN GRES INGELIVO AREE PRIVATE
- GRIGLIE DI AERAZIONE
- ACCESSO CARRAIO INDICATIVO
- ACCESSO PEDONALE INDICATIVO
- ACCESSO PISTA CICLOPEDONALE



MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO  
 "Campo della modificazione m2\_1  
 Via Verdi - Via Pasubio, Ex Kycocera"  
 VIA PASUBIO N.8/10 - VIA VERDI N.89/91

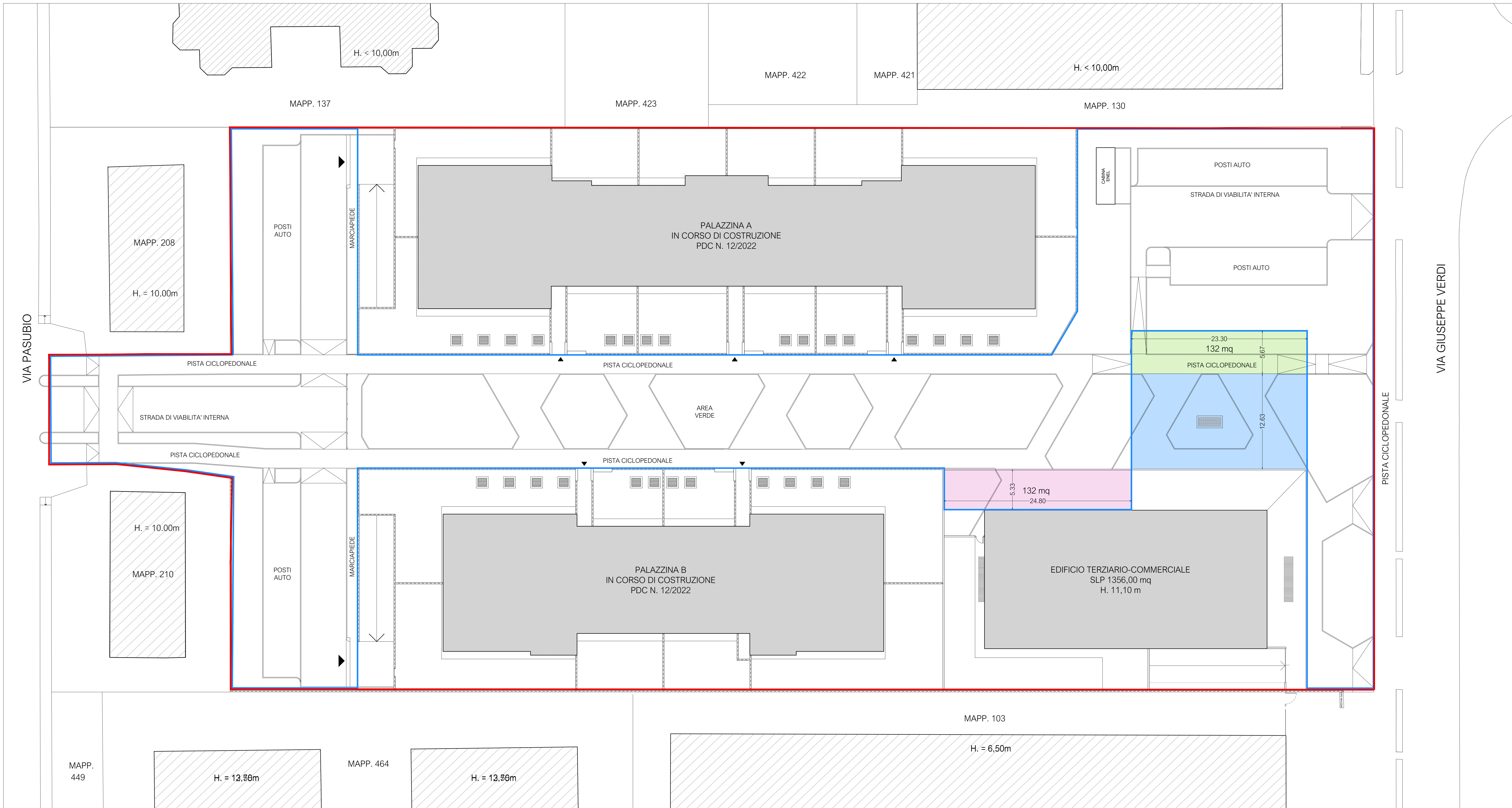
PLANIVOLUMETRICO DI MODIFICA

L'Operatore:  
 LIVING CERNUSCO s.r.l.  
 Via Guado d'Arrezzo n. 15  
 C.A.P. 20145 - MILANO  
 P.IVA 10779340966

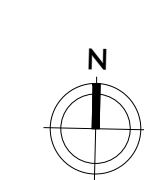
Progettista:  
 Arch. Mario Pizzuti  
 Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Milano N° 8658

SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
**TER S.R.L.**  
 VIA EUROPA N° 101 - 20145 CASARNO D'ARZO (MI)  
 TEL. 02/9529725 - FAX 02/9529726 - E-MAIL: info@ter.it

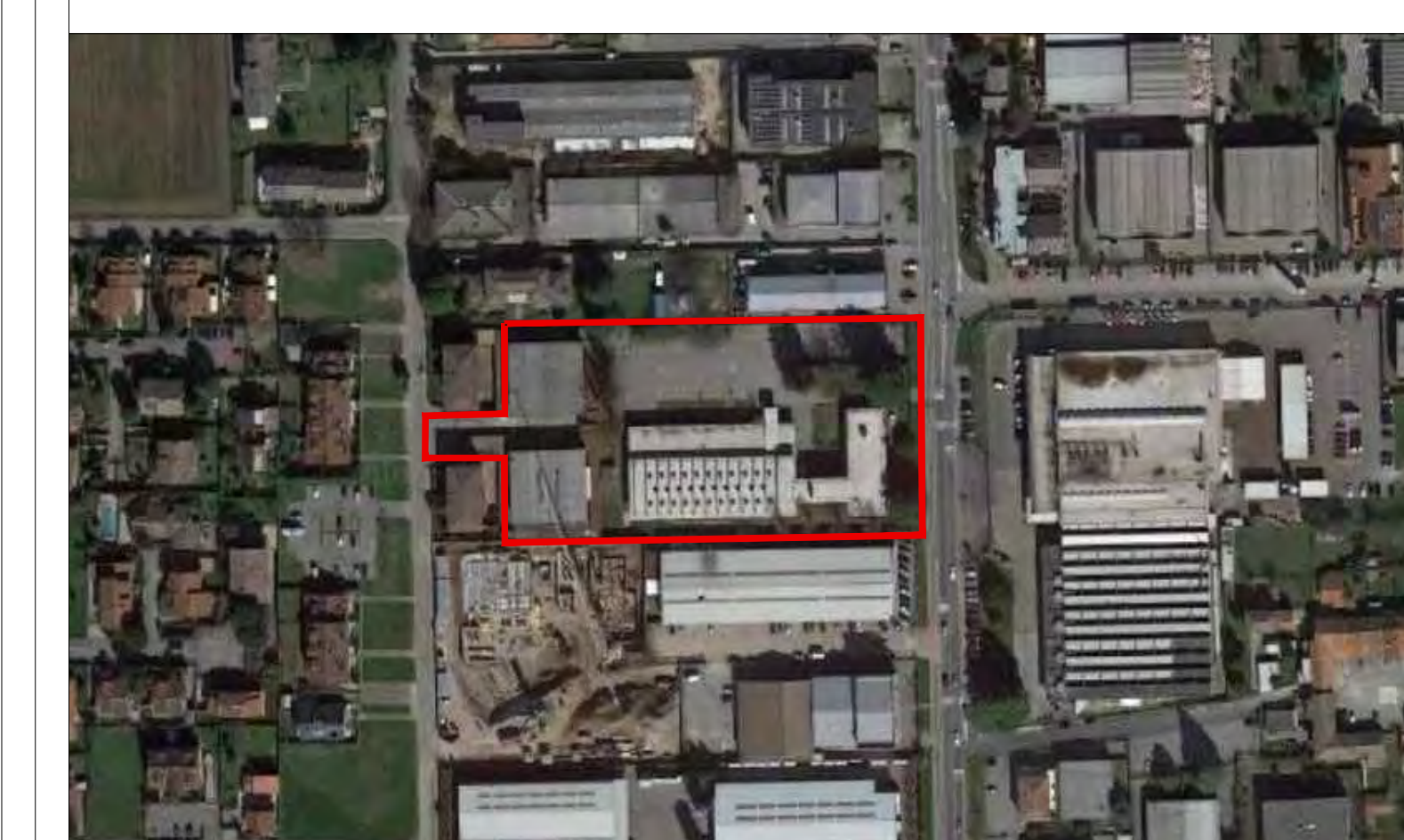




- LEGENDA**
- PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
  - PERIMETRO AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COME DA PERMESSO DI COSTRUIRE N. LLPP 03/2022
  - AREE DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO ESCLUSO SOTTOSUOLO
  - AREA DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE TERZIARIO-COMMERCIALE, IN CESSIONE A FAVORE DEL COMUNE PER SERVIZI INTERNI AL PIANO ATTUATIVO
  - AREA PER SERVIZI INTERNI AL PIANO ATTUATIVO, IN CESSIONE A FAVORE DELL'OPERATORE PER AREA DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE TERZIARIO-COMMERCIALE



**CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**  
Provincia di Milano



**MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO**  
"Campo della modificazione m2\_1  
Via Verdi - Via Pasubio\_ Ex Kyocera"  
VIA PASUBIO N.8/10 - VIA VERDI N.89/91

**INDIVIDUAZIONE AREE IN PERMUTA E AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO**

<p><b>L'Operatore:</b> LIVING CERNUSCO s.r.l. Via Guido d'Arezzo n.15 C.A.P. 20145 - MILANO P.IVA 10779340966</p>	<p><b>Progettista:</b> Arch. Mario Pizzuti Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Milano N° 8658</p> <p style="font-size: small;">SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA <b>TER S.R.L.</b> VIA EUROPA N° 101 - 20090 CASARNO D'ARCA (MI) TEL. 0362/90705 - FAX 0362/360480 - E-MAIL: info@ter.it</p>
---	---





A.O.A. REGIONE LOMBARDA  
 Provincia di Cernusco sul Naviglio  
 Doga L. 10/2012 art. 10 c. 1 lett. a)



CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
 Provincia di Milano



MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO  
 "Campo della modificazione m2\_1  
 Via Verdi - Via Pasubio\_Ex Kyocera"

VIA PASUBIO N.8/10 - VIA VERDI N.89/91

**SIMULAZIONI DI PROGETTO**

L'Operatore:

LIVING CERNUSCO s.r.l.  
 Via Guido d'Arezzo n.15  
 C.A.P. 20145 - MILANO  
 P.IVA 10779340966

Progettista:

Arch. Mario Pizzuti  
 Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e  
 Conservatori della provincia di Milano N° 8658



SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
 VIA EUROPA N° 181 - 20092 CASSANO D'ADDA (MI)  
 TEL. 0363/60275 - FAX 0363/360480 - E-MAIL: info@studter.191.it

Data: maggio 2024



. CONTEGGI - DOCUMENTI - ALLEGATI di

VALUTAZIONE - Tabelle excel ® .

**Ricerca Dati Economici**



1563

Collegio degli  
Ingegneri  
e Architetti  
di Milano

# PREZZI

# TIPOLOGIE EDILIZIE

## 2024

Versione file acquistabile

Modalità e costi  
[www.build.it](http://www.build.it)



**dei**  **book**  
TIPOGRAFIA DEL GENIO CIVILE

**Quine**  
EMPOWERING MINDS

# I OPERE ESTERNE

# 10

## Urbanizzazione complesso edilizio residenziale



Superficie  
**30.000 m<sup>2</sup>**

Tempi  
**15 mesi**

Costo dell'opera al m<sup>2</sup>  
**€ 58,00**

Prima pubblicazione in *Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie anno 1994*

### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e stradossamenti	97.182,00	5,57
02	Sottofondi e rinterri	157.474,00	9,02
03	Coltivo e formazione prato	242.450,00	13,89
04	Piantumazione e arredo	286.501,00	16,41
05	Cordoni in calcestruzzo	25.603,00	1,47
06	Pavimentazioni	261.551,00	14,98
07	Cavidotti	122.786,00	7,03
08	Impianto illuminazione pubblica	71.486,00	4,09
09	Fognatura	358.170,00	20,51
10	Irrigazione automatica	122.786,00	7,03
<b>Costo Totale</b>		<b>1.745.989,00</b>	<b>100,00</b>

### TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m<sup>2</sup>

1.745.989,00 / 30.000

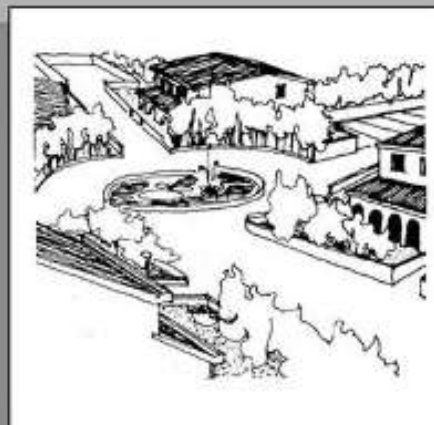
**€ 58,00**

## I

## OPERE ESTERNE

## 11

Urbanizzazione  
nucleo residenziale  
composto da ville  
mono e bifamiliari



Superficie  
36.000 m<sup>2</sup>

Tempi  
18 mesi

Costo dell'opera al m<sup>2</sup>  
€ 77,00

Prima pubblicazione in Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie anno 1994

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e stradossamenti	89.566,00	3,24
02	Sottofondi e rinterri	252.911,00	9,16
03	Coltivo e formazione prato	268.606,00	9,73
04	Piantumazione e arredo	321.463,00	11,64
05	Cordoni in calcestruzzo	26.428,00	0,96
06	Pavimentazioni	389.923,00	14,12
07	Cavidotti - Impianti	421.489,00	15,27
08	Impianto illuminazione pubblica	102.137,00	3,70
09	Fognatura	669.079,00	24,23
10	Irrigazione automatica	219.325,00	7,94
	<b>Costo Totale</b>	<b>2.760.927,00</b>	<b>100,00</b>

#### TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m<sup>2</sup>

2.760.927,00 / 36.000

€ 77,00

# Stima ex ante

## VALORE di TRASFORMAZIONE





# COST APPROACH

## Determinazione Valore dell'Area

Costo di costruzione edile ed impiantistico		€	15.179,00
Incremento impianto antincendio	0,60%	€	91,07
	<b>Complessivamente</b>	€	<b>15.270,07</b>

Σ Costi : Costruzione di Costruzione Analitici + Spese Tecniche +  
Oneri Concessori + Imprevisti

Costi di Costruzione

Cc € 15.270,07

Spese Tecniche e di Progettazione

Stp  € 458,10

Imprevisti

?  € 458,10

Σ Costi ( Cc + Stp + ? ) € **16.186,28**

Componente Costo Costruzione

### Oneri Concessori

Costo di Costruzione Base € 415,23

S.u.a. mq  Maggiorazione  € 519,04

S.n.r. mq.

60 % della S.n.r. 17,75 Percentuale Costo  € 736,83

Sup. Totale mc 17,75

$\Sigma$  Of : Oneri Finanziari, tipici dell'attività di Costruttore

Cc € 16.923,10

Interessi sul Capitale Investito

Interessi   $\Sigma$  Costi € 338,46

Reddito dell'imprenditore Costruttore

R   $\Sigma$  Costi € 1.692,31

Totale Of € 2.030,77

$\Sigma$  Costi Costruzione + Oneri vari + Tipici dell'imprenditore Immobiliarista

$\Sigma$  Costi +  $\Sigma$  Of € 18.953,88

Componente Urbanizzazione

Superficie mq  € - I° al mq.

H Virtuale  € - II° al mq.

Volume mc.  € - Rifiuti al mq.

Sommano Urbanizzazioni € -

Totale Oneri Concessori (Oc) € -

$\Sigma$  Costi +  $\Sigma$  Of € 18.953,88

<b>VALORE DELL'AREA utilizzando RAPPORTO COMPLEMENTARE</b>	
Esplicazione Il Geometra Bresciano Boll. 06/2015	
Cn	$\sum$ Costi a nuovo riferito alla sola parte abitabile
Rc	Oltre costi divisione
	<b>RISULTATO</b>
Va	$(\sum \text{Costi} * Rc) / (1 - Rc)$

€ 18.953,88

26,31359%

RISULTATO

6.768,47

€ 6.768,47

Riferimento Comparativo	<b>VALORE COMPLESSIVO</b> <b>Costo Fabbriato Deprezzato + Area / Volumetrie</b>	€ 25.722,35
-------------------------	--	-------------

Superficie di conteggio			
3,25	6,00	€	19,50
3,25	3,10	€	10,08
Totale		€	29,58

**Pertanto al mq. € 228,86**

I trimestre 2024

## PREZZI DELLE ABITAZIONI

### PROSPETTO 2. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

I trimestre 2021 - I trimestre 2024, indici e variazioni percentuali congiunturali e tendenziali (base 2015=100) (a) (b)

PERIODO	TOTALE			ABITAZIONI NUOVE			ABITAZIONI ESISTENTI		
	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali
<b>2021</b>									
I trim	101,1	+1,1	+1,7	106,5	+1,0	+4,0	99,8	+1,1	+1,2
II trim	102,8	+1,7	+0,4	106,5	0,0	+2,0	101,8	+2,0	0,0
III trim	103,9	+1,1	+4,1	109,8	+3,1	+4,0	102,5	+0,7	+4,1
IV trim	104,0	+0,1	+4,0	111,0	+1,1	+5,3	102,4	-0,1	+3,7
<b>2022</b>									
I trim	105,7	+1,6	+4,5	111,8	+0,7	+5,0	104,2	+1,8	+4,4
II trim	108,1	+2,3	+5,2	119,4	+6,8	+12,1	105,7	+1,4	+3,8
III trim	106,9	-1,1	+2,9	113,0	-5,4	+2,9	105,5	-0,2	+2,9
IV trim	106,8	-0,1	+2,7	116,0	+2,7	+4,5	104,8	-0,7	+2,3
<b>2023</b>									
I trim	106,8	0,0	+1,0	117,7	+1,5	+5,3	104,5	-0,3	+0,3
II trim	108,8	+1,9	+0,6	120,1	+2,0	+0,6	106,4	+1,8	+0,7
III trim	108,7	-0,1	+1,7	121,9	+1,5	+7,9	105,9	-0,5	+0,4
IV trim	108,7	0,0	+1,8	126,2	+3,5	+8,8	105,1	-0,8	+0,3
<b>2024</b>									
I trim	108,6	-0,1	+1,7	124,0	-1,7	+5,4	105,3	+0,2	+0,8

**. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .**

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 52396/2024 del 13-09-2024  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



Foto n° 1 - 2 ( Vista dalla Strada - Via Verdi )





Foto n° 3 - 4 ( Ingresso al Cantiere )



Foto n° 5 - 6 ( Spazi Interni - Aree oggetto di Valutazione )



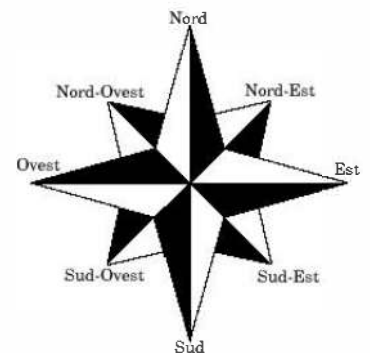


Foto n° 7 - 8 ( Spazi Interni - Aree oggetto di Valutazione )

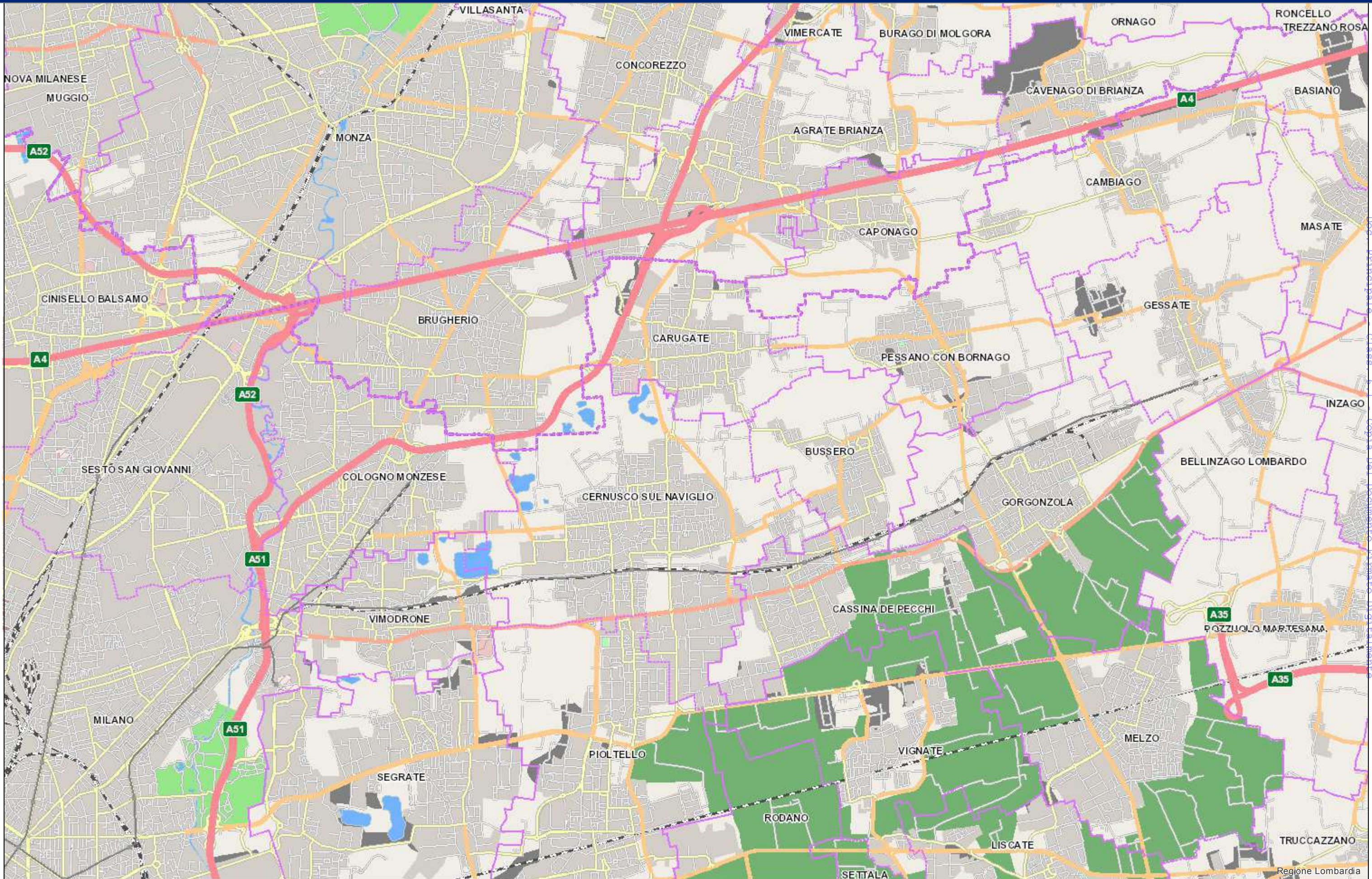


# CARTOGRAFIA

# INQUADRAMENTO

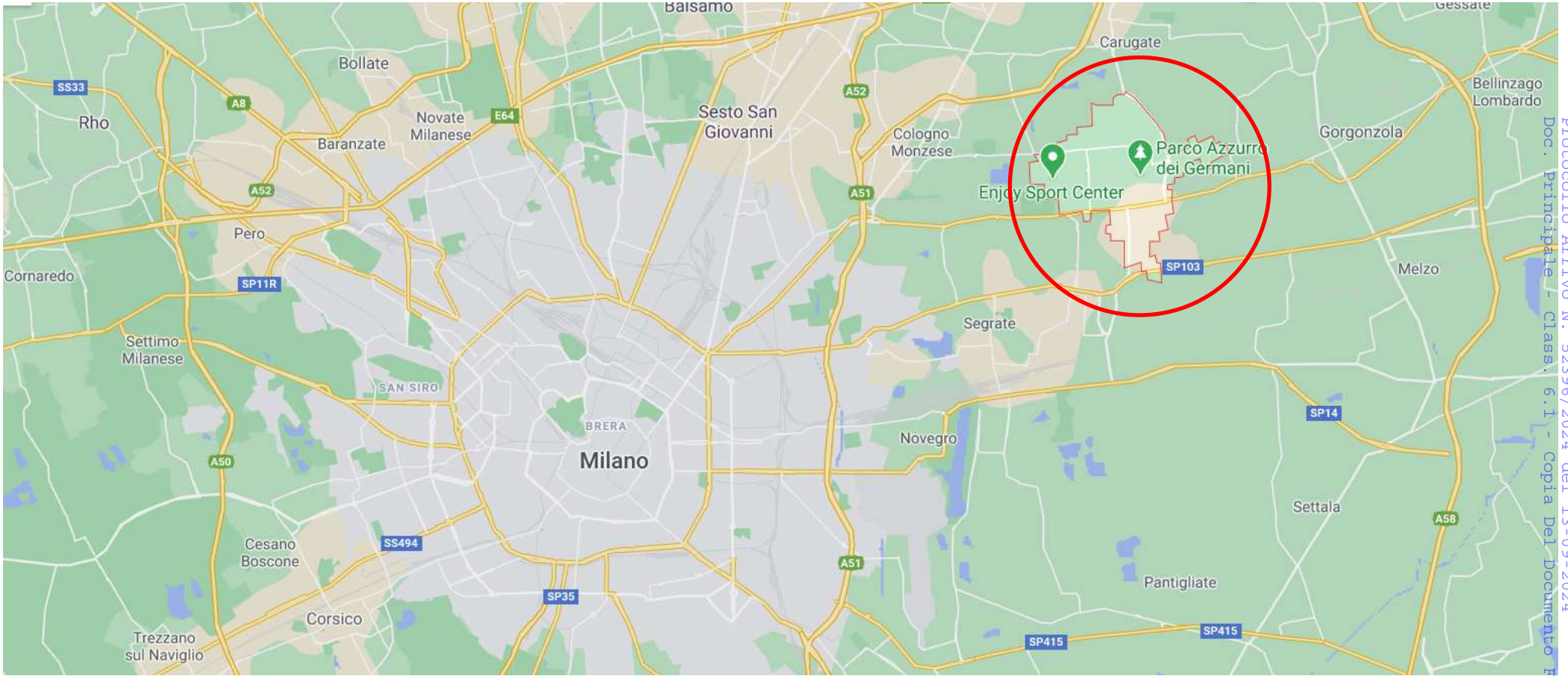






AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 53396/2024 del 13-09-2024  
Doc. Principale Class. 5.1 Copia Del Documento Firmato Di 21/09/2024









AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 53396/2024 del 13-09-2024  
Doc. Principale  
Class. 61  
Copia del Documento Principale Di

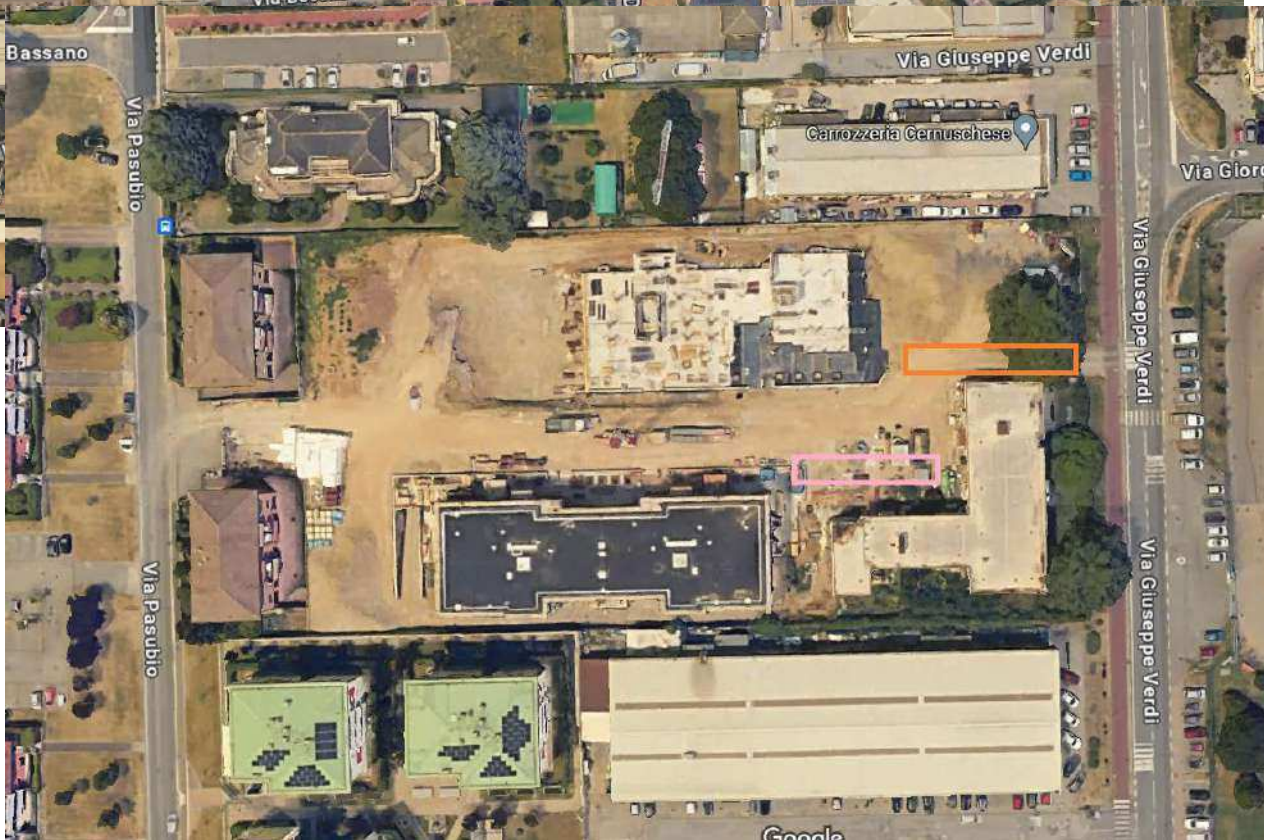
© foto 2010 - proprietà esclusiva di AGEA, Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura



Ortofoto 20 cm/Ortofoto 50 cm©2015 Consorzio TeA - Tutti i diritti riservati

Scala 1:15.000 0,4km 528.277,75 5.042.705,14 Metri © Copyright Regione Lombardia - tutti i diritti riservati Sistema di riferimento WGS84 UTM32







# . DOCUMENTAZIONE CATASTALE .

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 52396/2024 del 13-09-2024  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



# . CATASTO TERRENI .

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 52396/2024 del 13-09-2024  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

### Ricerca su Mappa

Regione:

LOMBARDIA

Provincia Catastale:

MILANO

Comune Catastale:

CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Foglio del Catasto Terreni:

11

Particella della mappa:

101



### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca
<input checked="" type="radio"/>	11	101		ENTE URBANO		0	17	7

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca
<input checked="" type="radio"/>	11	571		ENTE URBANO		0	23	30

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca
<input checked="" type="radio"/>	11	578		ENTE URBANO		0	29	0

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca
<input checked="" type="radio"/>	11	586		ENTE URBANO		0	0	85

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL TERRENO... (faint text)

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca
<input checked="" type="radio"/>	11	582		ENTE URBANO		0	33	7

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca
<input checked="" type="radio"/>	11	582		ENTE URBANO		0	33	7

	11	579		REL ENTE UR		0	0	63

	11	579		REL ENTE UR		0	0	63

	11	579		REL ENTE UR		0	0	63

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca
<input checked="" type="radio"/>	11	579		REL ENTE UR		0	0	63

### Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione
<input checked="" type="radio"/>	COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO. con sede in CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca
<input checked="" type="radio"/>	11	587		REL ENTE UR		0	46	85

### Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione
<input checked="" type="radio"/>	LIVING CERNUSCO SRL con sede in MILANO (MI)

# . CATASTO FABBRICATI .

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 52396/2024 del 13-09-2024  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

## Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Denominazione: **LIVING CERNUSCO SRL Sede: MILANO (MI)**

Codice Fiscale: **10779340966**

Immobili nel comune di: **CERNUSCO SUL NAVIGLIO** Codice: **C523**

Immobili individuati: **4**

## Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	CERNUSCO SUL NAVIGLIO(MI) VIA GIUSEPPE VERDI n. 89-91 Piano T	11	101	702	Cat A/3	04	7 vani	Euro: 795,34
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	CERNUSCO SUL NAVIGLIO(MI) VIA GIUSEPPE VERDI n. 89-91 Piano S1 - T-1	11	101	703	Cat.D/7			Euro: 8014,00
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	CERNUSCO SUL NAVIGLIO(MI) VIA PASUBIO n. SNC Piano T	11	578		Cat.F/1		2900 m <sup>2</sup>	Euro:
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	CERNUSCO SUL NAVIGLIO(MI) VIA PASUBIO n. SNC Piano T	11	571		Cat.F/1		2330 m <sup>2</sup>	Euro:

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 52396/2024 del 13-09-2024  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

## Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
<input checked="" type="radio"/>	11	586		VIA GIUSEPPE VERDI n. SNC Piano T		D01			R.Euro:577,44

## Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
<input checked="" type="radio"/>	COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO. con sede in CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)	01217430154	Proprieta'	1/1

**. PARTI COMUNI .**



## Visura attuale per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2024

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523) provincia MILANO



#### Soggetto richiesto:

LIVING CERNUSCO SRL sede MILANO (MI) (CF: 10779340966)

Totali immobili: di catasto fabbricati 4, di catasto terreni 1



Immobile di catasto fabbricati -  
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### > Dati identificativi

Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523)  
(MI)

Foglio 11 Particella 101 Subalterno 703

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523)  
(MI)

Foglio 11 Particella 101

VARIAZIONE del 15/04/2024 Pratica n. MI0162802 in  
atti dal 15/04/2024 DEMOLIZIONE PARZIALE-  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
162802.1/2024)

#### > Indirizzo

VIA GIUSEPPE VERDI n. 89-91 Piano S1 - T-1

VARIAZIONE del 15/04/2024 Pratica n. MI0162802 in  
atti dal 15/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-  
ST1.REGISTRO UFFICIALE.1662603.15/04/2024  
DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE  
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 162802.1/2024)

#### > Dati di classamento

Rendita: Euro 8.014,00

Categoria D/7<sup>a</sup>)

VARIAZIONE del 15/04/2024 Pratica n. MI0162802 in  
atti dal 15/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-  
ST1.REGISTRO UFFICIALE.1662603.15/04/2024  
DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE  
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 162802.1/2024)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M.  
701/94)

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

> **1. LIVING CERNUSCO SRL**  
(CF 10779340966)  
sede in MILANO (MI)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 04/12/2019 Pubblico ufficiale DUBINI NICOLA FRANCESCO L Sede MILANO (MI) Repertorio n. 42671 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 109823.1/2019 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 31/12/2019

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523) (MI)  
Foglio 11 Particella 101 Subalterno 701

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523)  
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 8.014,00**



**Immobile di catasto fabbricati - n.2**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523)**  
(MI)  
Foglio 11 Particella 578

VARIAZIONE del 17/04/2024 Pratica n. MI0166608 in atti dal 19/04/2024 DEM. TOTALE, FUSIONE, AMPLIAMENTO (n. 166608.1/2024)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523)**  
(MI)  
Foglio 11 Particella 571  
Foglio 11 Particella 578

> **Indirizzo**

VIA PASUBIO n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 17/04/2024 Pratica n. MI0166608 in atti dal 19/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1697282.17/04/2024 DEM. TOTALE, FUSIONE, AMPLIAMENTO (n. 166608.1/2024)

### > Dati di classamento

Categoria **F/1<sup>b)</sup>**, Consistenza **2900 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 17/04/2024 Pratica n. MI0166608 in atti dal 19/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1697282.17/04/2024 DEM. TOTALE, FUSIONE, AMPLIAMENTO (n. 166608.1/2024)



**Immobile di catasto fabbricati - n.3**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### > Dati identificativi

Comune di **CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523) (MI)**

Foglio **11** Particella **571**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523) (MI)**

Foglio **11** Particella **571**

Foglio **11** Particella **578**

VARIAZIONE del 17/04/2024 Pratica n. MI0166608 in atti dal 19/04/2024 DEM. TOTALE, FUSIONE, AMPLIAMENTO (n. 166608.1/2024)

### > Indirizzo

VIA PASUBIO n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 17/04/2024 Pratica n. MI0166608 in atti dal 19/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1697282.17/04/2024 DEM. TOTALE, FUSIONE, AMPLIAMENTO (n. 166608.1/2024)

### > Dati di classamento

Categoria **F/1<sup>b)</sup>**, Consistenza **2330 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 17/04/2024 Pratica n. MI0166608 in atti dal 19/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1697282.17/04/2024 DEM. TOTALE, FUSIONE, AMPLIAMENTO (n. 166608.1/2024)

### > Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 3 - totale righe intestati: 1

#### > 1. LIVING CERNUSCO SRL (CF 10779340966)

sede in MILANO (MI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/06/2019 Pubblico ufficiale DUBINI NICOLA FRANCESCO L Sede MILANO (MI) Repertorio n. 42336 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 55265.1/2019 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 01/07/2019

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523) (MI)  
Foglio **11** Particella **172** Subalterno **1**



## > Totale Parziale

### Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523)  
Numero immobili: **2** Superficie: **5230 m<sup>2</sup>**



**Immobile di catasto fabbricati -  
n.4**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

## > Dati identificativi

Comune di **CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523)**  
**(MI)**  
Foglio **11** Particella **101** Subalterno **702**

VARIAZIONE del 25/07/2001 Pratica n. 717886 in atti  
dal 25/07/2001 FUSIONE-ABITAZIONE-UFFICIO (n.  
33953.1/2001)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523)**  
**(MI)**  
Foglio **11** Particella **101**

## > Indirizzo

VIA GIUSEPPE VERDI n. 89-91 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2003  
Pratica n. 581977 in atti dal 26/06/2003 VARIAZIONE  
DI TOPONOMASTICA (n. 39035.1/2003)

## > Dati di classamento

Rendita: **Euro 795,34**  
Categoria **A/3<sup>e</sup>**, Classe **4**, Consistenza **7,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2002  
Pratica n. 619861 in atti dal 25/07/2002 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 37735.1/2002)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **97 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte <sup>d)</sup>: **97 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
25/07/2001, prot. n. 717886

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2003  
Pratica n. 582717 in atti dal 26/06/2003 VARIAZIONE  
DI TOPONOMASTICA (n. 39716.1/2003)

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 4 - totale righe intestati: 1**

> **1. LIVING CERNUSCO SRL  
(CF 10779340966)**

sede in MILANO (MI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 04/12/2019 Pubblico ufficiale DUBINI  
NICOLAFRANCESCO L Sede MILANO (MI) Repertorio  
n. 42671 - FUSIONE DI SOCIETA' PER  
INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello  
Unico n. 109823.1/2019 Reparto PI di MILANO 2 in atti  
dal 31/12/2019

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523)

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 795,34** Vani: **7,0**



**Immobile di catasto terreni - n.5**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523)**  
**(MI)**

Foglio **11** Particella **587**

FRAZIONAMENTO del 06/03/2024 Pratica n.  
MI0085843 in atti dal 06/03/2024 Protocollo NSD n.  
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.10181-  
63.06/03/2024 presentato il 06/03/2024 (n. 85843.1/2024)

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **REL ENTE UR**  
Superficie: **4.685 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 06/03/2024 Pratica n.  
MI0085843 in atti dal 06/03/2024 Protocollo NSD n.  
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.10181-  
63.06/03/2024 presentato il 06/03/2024 (n. 85843.1/2024)

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 5 - totale righe intestati: 1**

> **1. LIVING CERNUSCO SRL**  
(CF 10779340966)  
sede in MILANO (MI)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO del 06/03/2024 Pratica n.  
MI0085843 in atti dal 06/03/2024 Protocollo NSD n.  
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.10181-  
63.06/03/2024 presentato il 06/03/2024 (n. 85843.1/2024)

> **Totale Parziale**

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523)  
Numero immobili: **1** Superficie: **4.685 m<sup>2</sup>**

> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: **4** Rendita: **euro 8.809,34** Vani: **7,0** Superficie: **5230 m<sup>2</sup>**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **1** Superficie: **4.685 m<sup>2</sup>**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

*Legenda*

- a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni  
b) F/1: Area urbana  
c) A/3: Abitazioni di tipo economico  
d) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



## Elaborato Planimetrico ATTUALE

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 52396/2024 del 13-09-2024  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CERNUSCO SUL NAVIGLIO		11	101	72026	27/02/2024

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
5						SOPPRESSO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CERNUSCO SUL NAVIGLIO		11	171	72026	27/02/2024

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CERNUSCO SUL NAVIGLIO		11	172	72026	27/02/2024

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CERNUSCO SUL NAVIGLIO		11	571	72026	27/02/2024

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via pasubio	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 2330

Comune CERNUSCO SUL NAVIGLIO	Sezione	Foglio 11	Particella 578	Tipo mappale 72026	del: 27/02/2024
---------------------------------	---------	--------------	-------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via pasubio	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 2900

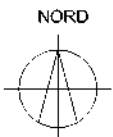
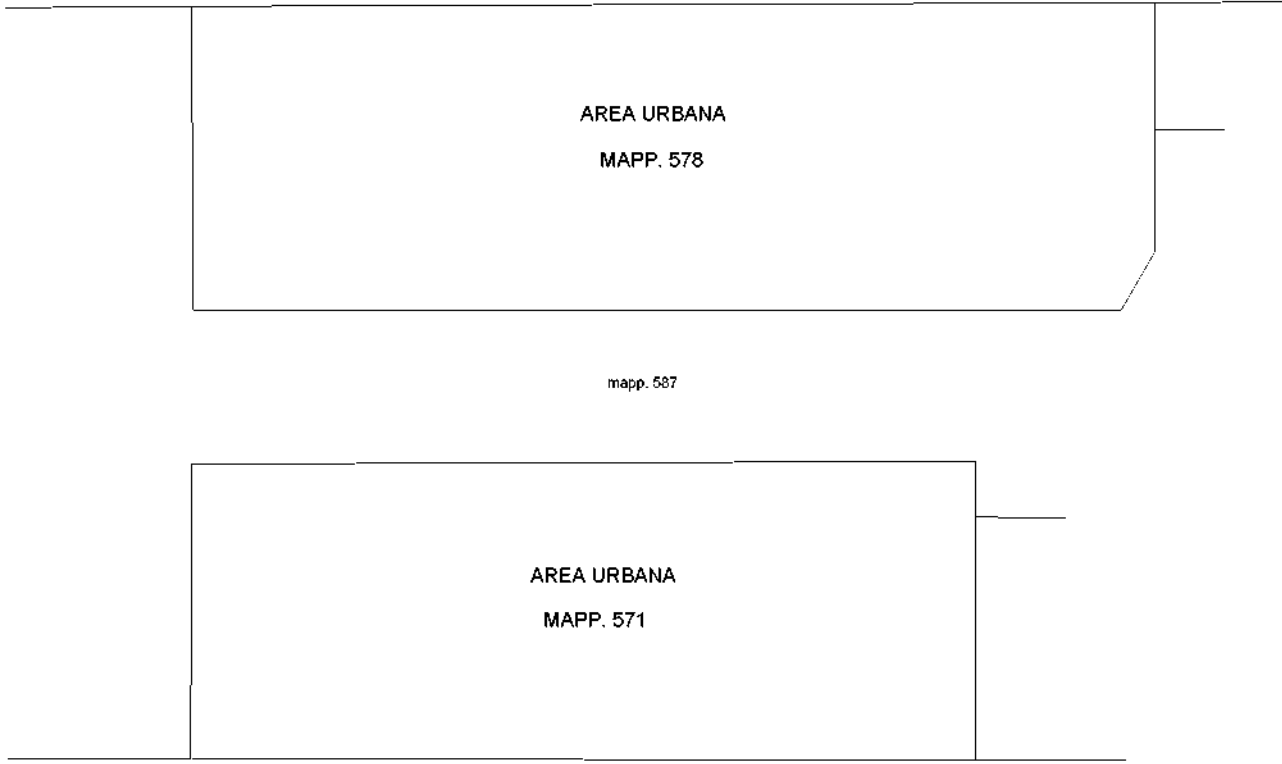
---

*Visura telematica*



<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Patelli Gianmarco	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 09285
Comune di Cernusco Sul Naviglio	Sezione:	Foglio: 11	Particella: 578	Proprietà n. 17/04/2024 del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 72026 del 27/02/2024 Scala 1 : 200	

# PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti  
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Milano  
Data: 06/08/2024 - n. T171166 - Richiedente: Telenatico  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

## Elaborato Planimetrico PENULTIMO

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 52396/2024 del 13-09-2024  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
 Servizi Catastali

Comune di: CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio 11	Particella 101		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
2						Immobile soppresso	
3						Immobile soppresso	
4						Immobile soppresso	
5	VIA GIUSEPPE VERDI	91	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
701	VIA GIUSEPPE VERDI	91	T-1 S1			D07 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA'INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI	
702	VIA GIUSEPPE VERDI	91	T			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 52396/2024 del 13-09-2024  
 Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



MODULARIO  
F. fog. mod. 496



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

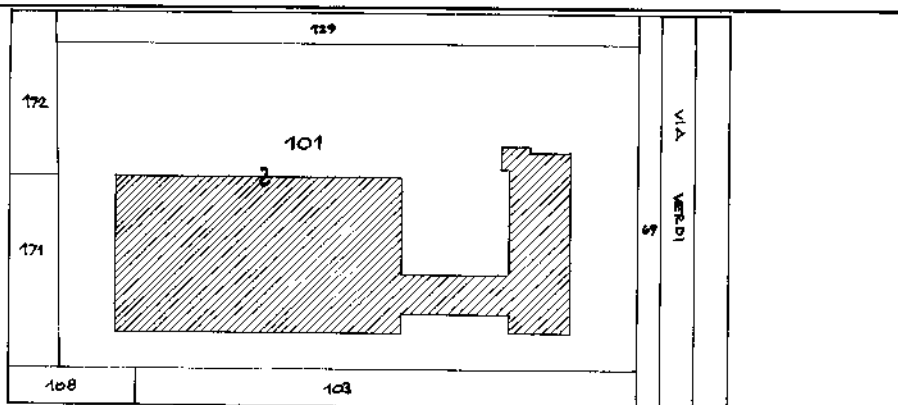
Lire  
300

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1978, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CERNUSCO S/N Via VERDI 91

~~Di~~ ELABORATO PLANIMETRICO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI SUBALTERNI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 11 MAPPALE 101  
SCALA 1:1000

COMUNE DI CERNUSCO S/N  
FOGLIO 11 MAPPALE 101

- SUB. 1 BENI COMUNI NON CENSIBILI (CORTILE)
- SUB. 2 COMPLESSO INDUSTRIALE E UFFICI
- SUB. 3 ABITAZIONE CUSTODE
- SUB. 4 ABITAZIONE
- SUB. 5 AUTORIMESSA

- PIANO
- SEMINTERRATO - RIALZATO - PRIMO
- RIALZATO
- PRIMO
- TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

22145  
ATA

2006  
11  
101

Compilata dal ARCH. RODOLFO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
CAVALLIN

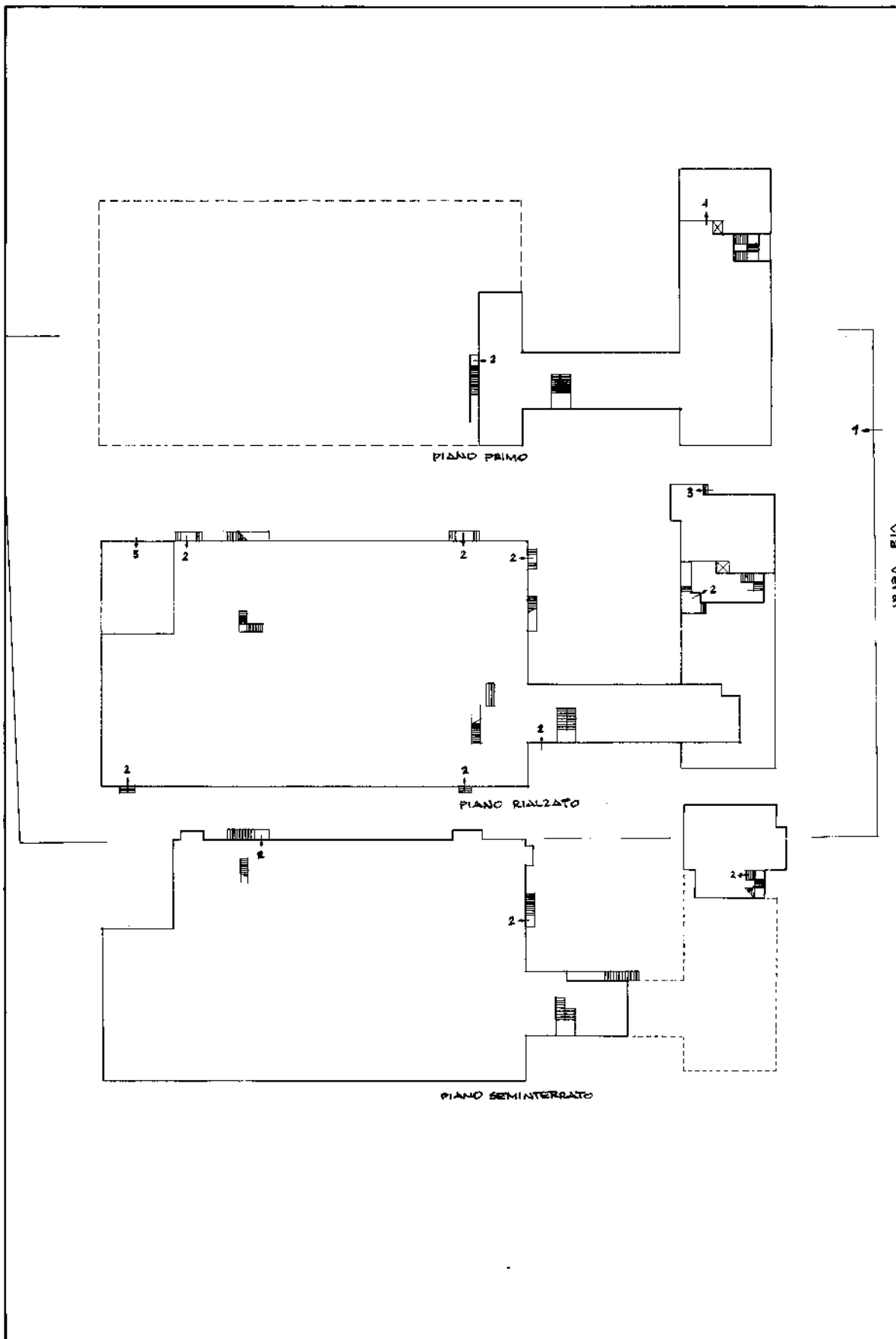
Iscritto all'Albo degli Architetti N° 2418  
della Provincia di Milano

DATA

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2020 - Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523) - Foglio: 11 - Particella: 101 - Elaborato planimetrico >  
AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Doc. Principale e Class. 61113080204  
Copia del Documento Informato di Fabbricati

Ultima planimetria in atti



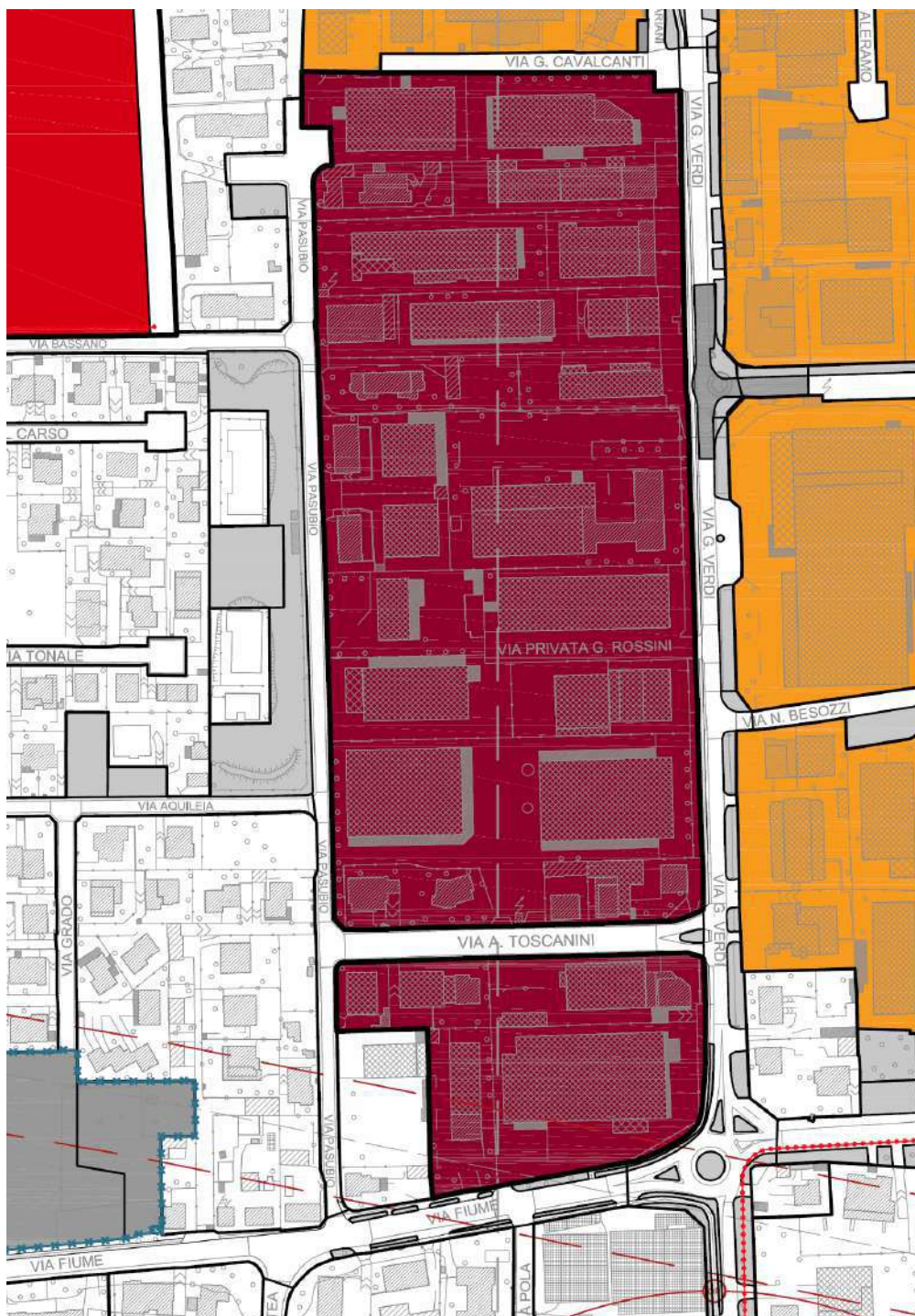
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2020 - Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (C523) - Foglio: 101 - Particella: 101 - Elaborato planimetrico >  
AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
P.R. E.P. 13/08/2004  
E.2329/2004  
Doc. Principale e Class. 612  
Copia del Documento Informato di Fabbricati

Ultima planimetria in atti



. DOCUMENTAZIONE

URBANISTICA .





## Principali azioni strategiche previste dal piano

-  Progetto unitario di completamento
-  Intervento di riqualificazione urbanistica



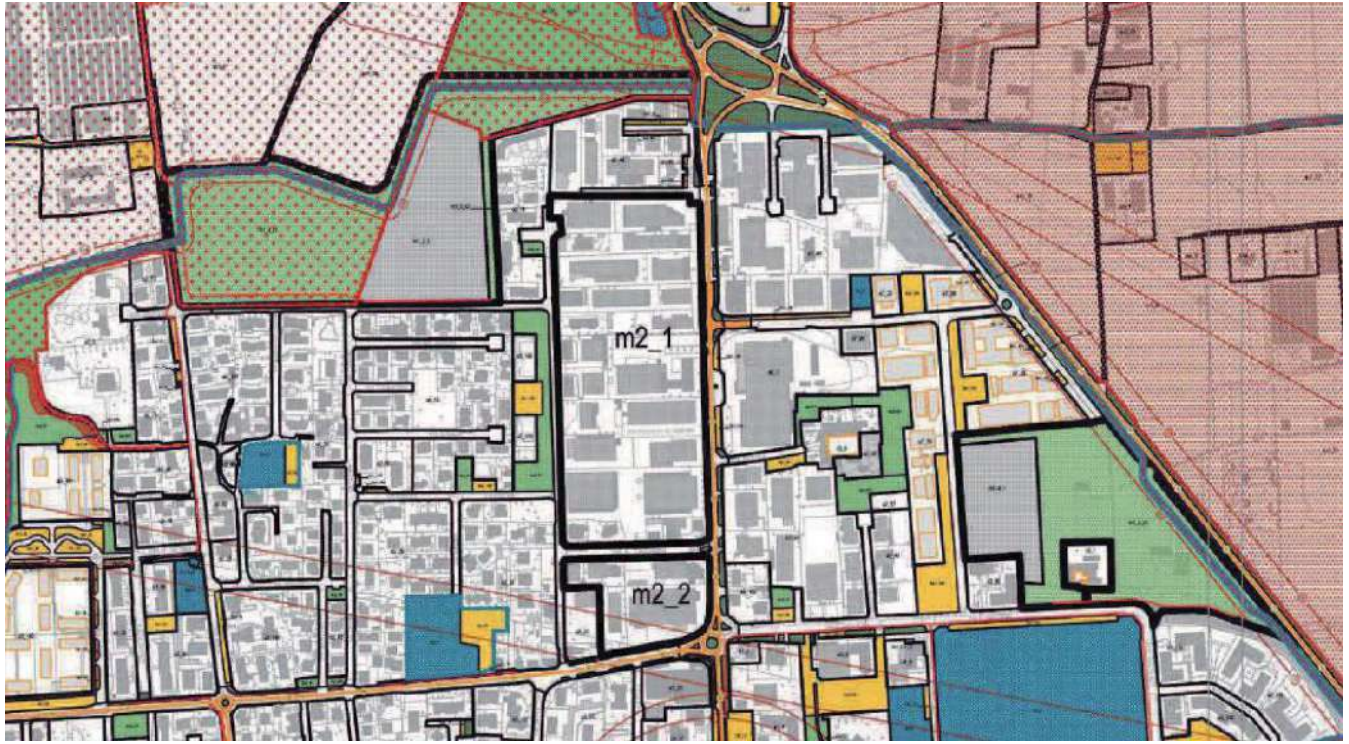
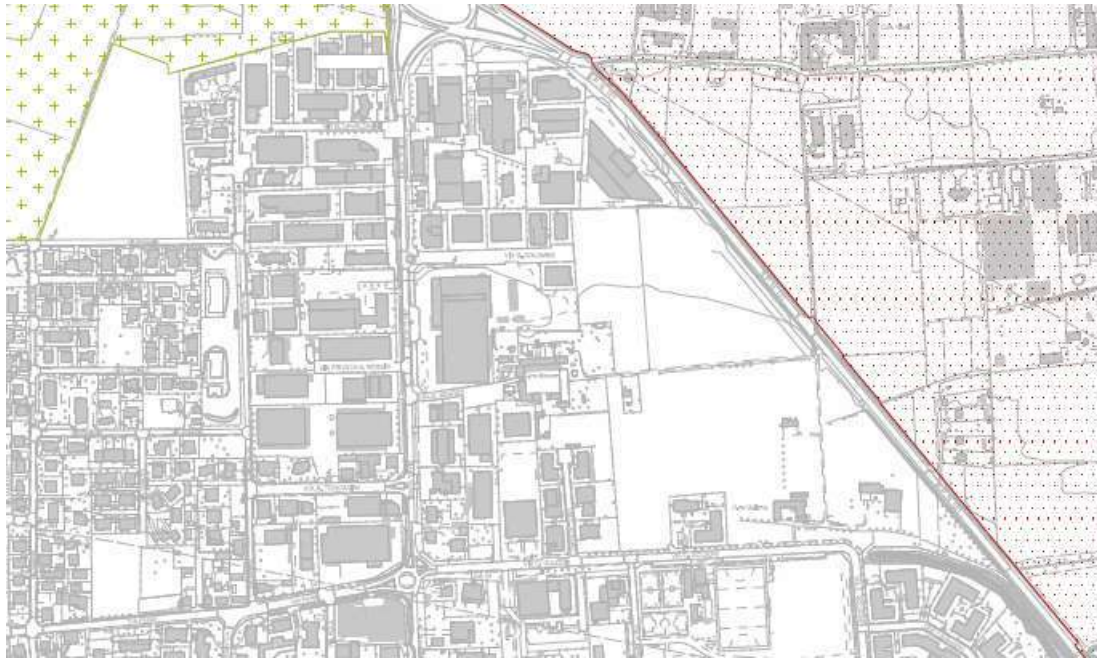


Tavola di Zonizzazione - Campo della Modificazione m2\_1



Ristrutturazione





## PGT \_ Documento di Piano: azioni e strategie

Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico




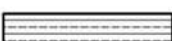


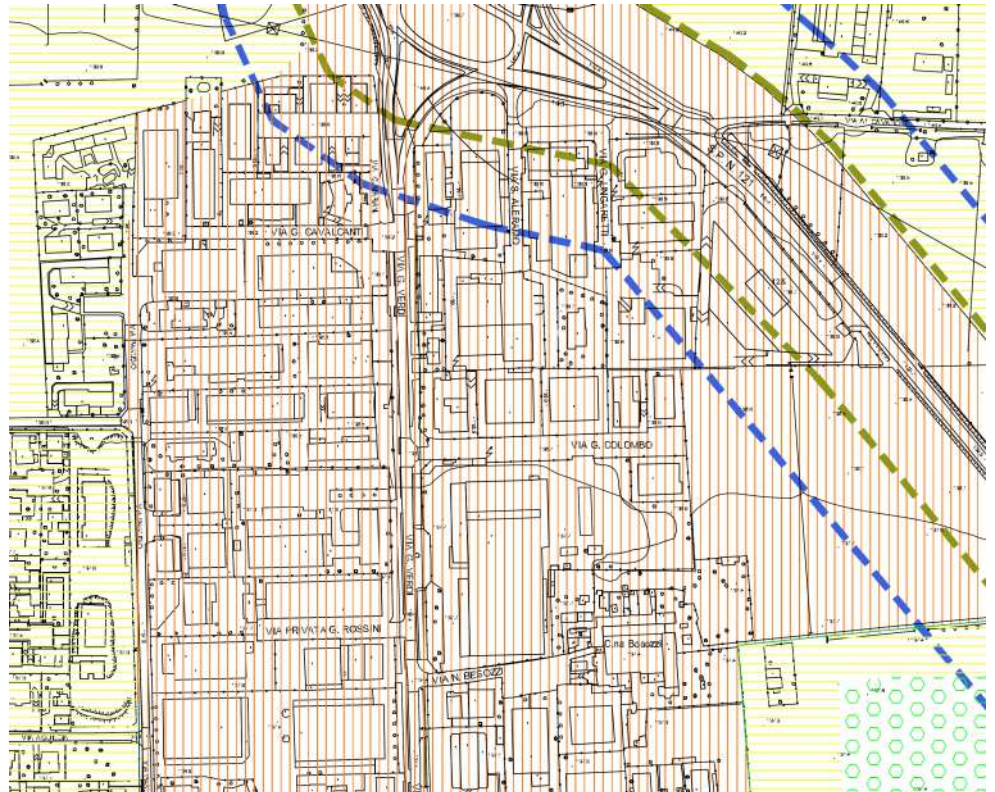
## Vincoli infrastrutturali e cimiteriali




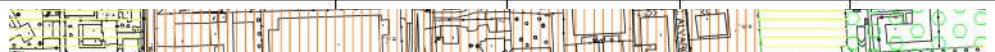


### Classi di sensibilità paesaggistica

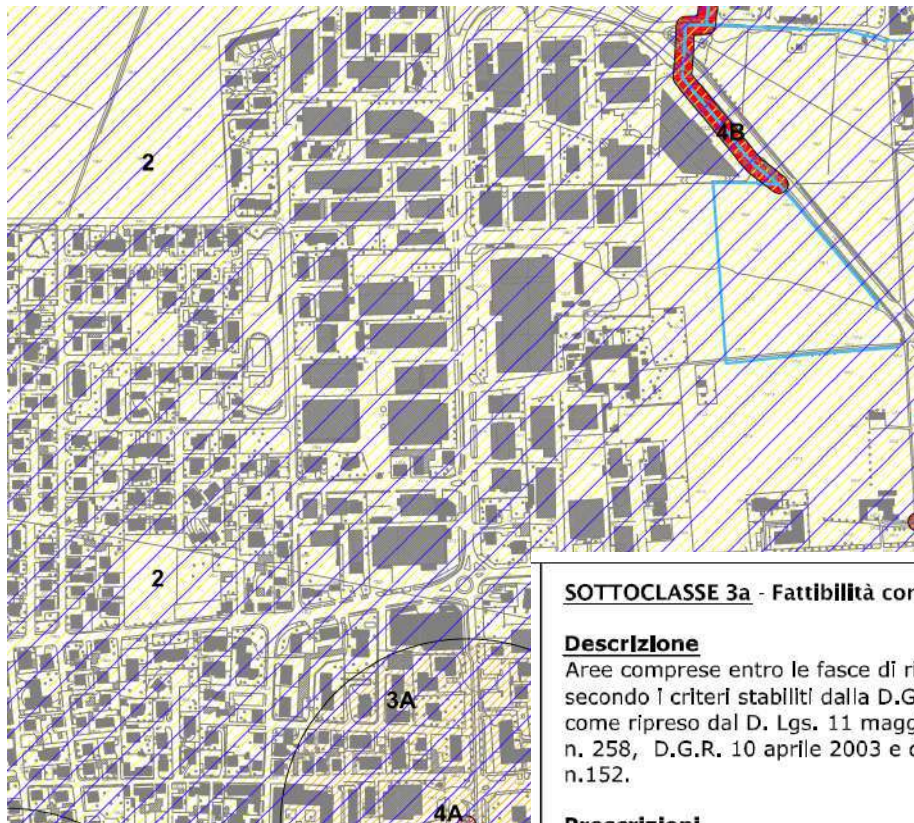
-  Sensibilità molto alta
-  Sensibilità alta
-  Sensibilità media
-  Sensibilità bassa



	Classe IV - Aree di intensa attività umana	<b>65 dB(A)</b>	<b>55 dB(A)</b>	<b>60 dB(A)</b>	<b>50 dB(A)</b>
---	--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------







#### **SOTTOCLASSE 3a - Fattibilità con consistenti limitazioni**

##### **Descrizione**

Aree comprese entro le fasce di rispetto dei pozzi pubblici, individuate secondo i criteri stabiliti dalla D.G.R. 6/15137 del 27/06/1996, così come ripreso dal D. Lgs. 11 maggio 1999 n. 152, D.lgs. 18 agosto 2000 n. 258, D.G.R. 10 aprile 2003 e dall' art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152.

##### **Prescrizioni**

In prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di rispetto di raggio pari a m. 200,00 oppure un'area di salvaguardia individuata tramite criterio temporale ai sensi della D.G.R 27 giugno 1996, n. 6/15137. All'interno di tale area è vietato l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività riportate all'interno delle normative sopraelencate.

Eventuali insediamenti residenziali dovranno presentare un'adeguata opera di protezione per eventuali dispersioni di liquami nel sottosuolo, soprattutto con la protezione a "doppia camicia" delle opere di allacciamento all'impianto fognario.

3A

Classe Z4a:



L'intero territorio comunale ad eccezione delle aree estrattive (classi di fattibilità geologica 3B e 3C) viene classificato come soggetto ad amplificazioni sismiche di tipo litologico o geometrico in seguito alla presenza di zone di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.



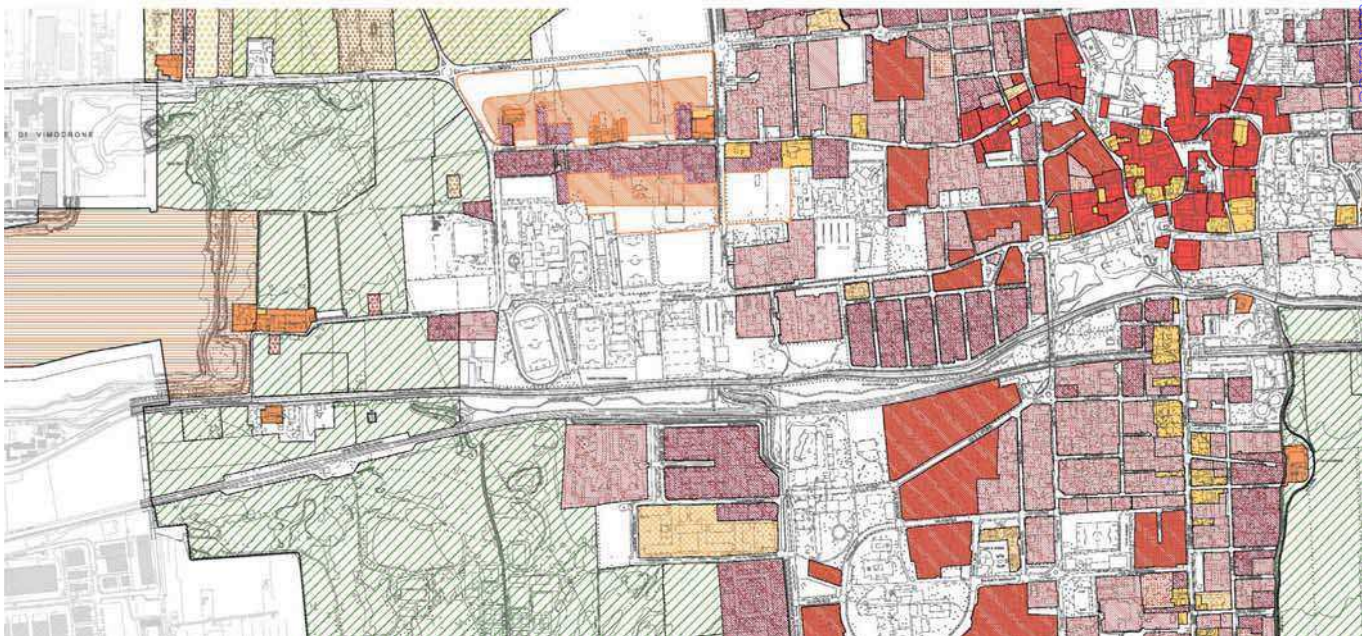


# Cernusco sul Naviglio

# PGT 2010

## Piano delle Regole

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE







## Capo V - Campi della modificazione - m2

### Art.53 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei campi della modificazione - m2

**53.1** In questi campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- la riqualificazione di tessuti edilizi caratterizzati prevalentemente da manufatti edilizi sottoutilizzati, in via di dismissione o già dismessi;
- l'integrazione di questi tessuti alle parti circostanti della città, attraverso la definizione di assi di fruibilità pubblica e di spazi di interesse generale;
- la qualificazione di un fronte commerciale e terziario lungo Via Verdi;
- la realizzazione di un fronte residenziale su Via Pasubio;
- la realizzazione di assi pedonali di connessione tra Via Verdi e Via Pasubio e tra Via Fiume e Via Toscanini;
- la riqualificazione degli assi viari di Via Pasubio, Via Verdi, Via Fiume, Via Toscanini;
- l'insediamento di destinazioni d'uso tra di essi compatibili (residenziali, commerciali, terziarie e artigianali compatibili).

**53.2** Per questi parti gli elaborati del PdR evidenziano un insieme di indicazioni preliminari per la progettazione degli spazi aperti e degli edifici aventi valore di indirizzo.

**53.3** In sede di formazione dei piani attuativi riferiti ai Campi della Modificazione – m2, le indicazioni riportate all'interno delle schede di progetto relative alle indicazioni preliminari per la progettazione, hanno valore di indirizzo; queste sono esplicative delle prestazioni degli interventi al fine del raggiungimento degli obiettivi previsti del PdR; costituiscono pertanto elementi di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale del progetto proposto in approvazione dai soggetti attuatori.

Il successivo comma contiene una scheda di progetto relativa sia agli interventi del campo della modificazione di cui al successivo art.54 che a quelli del campo della modificazione m2\_2 di cui al successivo art.55. La scheda relativa al campo della modificazione m2\_3 è riportata all'art.56.



## Art.53.4 Campo della modificazione m2\_1 via Toscanini nord Campo della modificazione m2\_2 via Toscanini sud

### Descrizione

Si rimanda all'art.54.1

### Obiettivi

Si rimanda all'art.54.2

### Destinazioni d'uso

Si rimanda all'art.54.3

### Parametri edilizi e urbanistici

Si rimanda all'art.54.4

### Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

#### *spazi aperti*

Le dotazioni delle aree per servizi di interesse generale definiscono una sequenza di nuovi spazi su via Pasubio, via Verdi e via Fiume. Tra la via Verdi e la via Pasubio si realizza una serie di attraversamenti pedonali, ciclabili e a servizio delle aree per parcheggio pubblico e di uso pubblico; la stessa tipologia di attraversamento, in corrispondenza della via Pola, assicura un nuovo collegamento tra via Fiume e via Toscanini.

#### *edifici*

Le aree per la realizzazione delle nuove edificazioni si localizzano al centro dei due campi della modificazione in maniera arretrata rispetto alle vie Pasubio, Verdi e Fiume al fine di consentire la realizzazione degli spazi di uso pubblico.



1 - Fotopiano

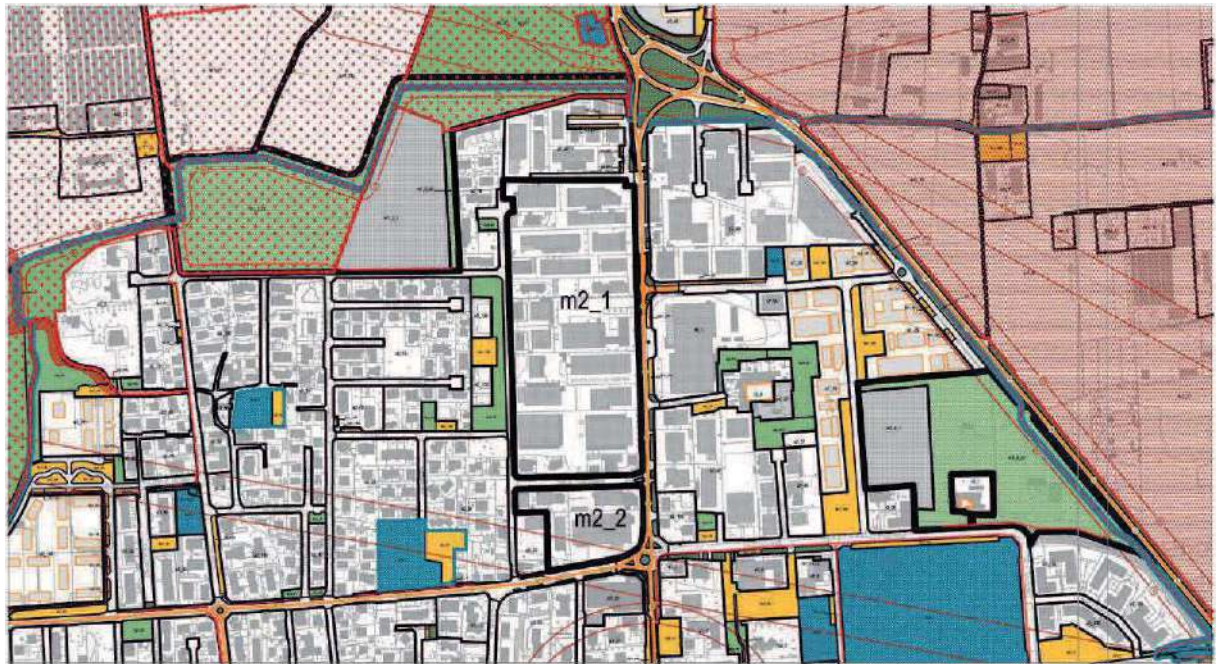


2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"



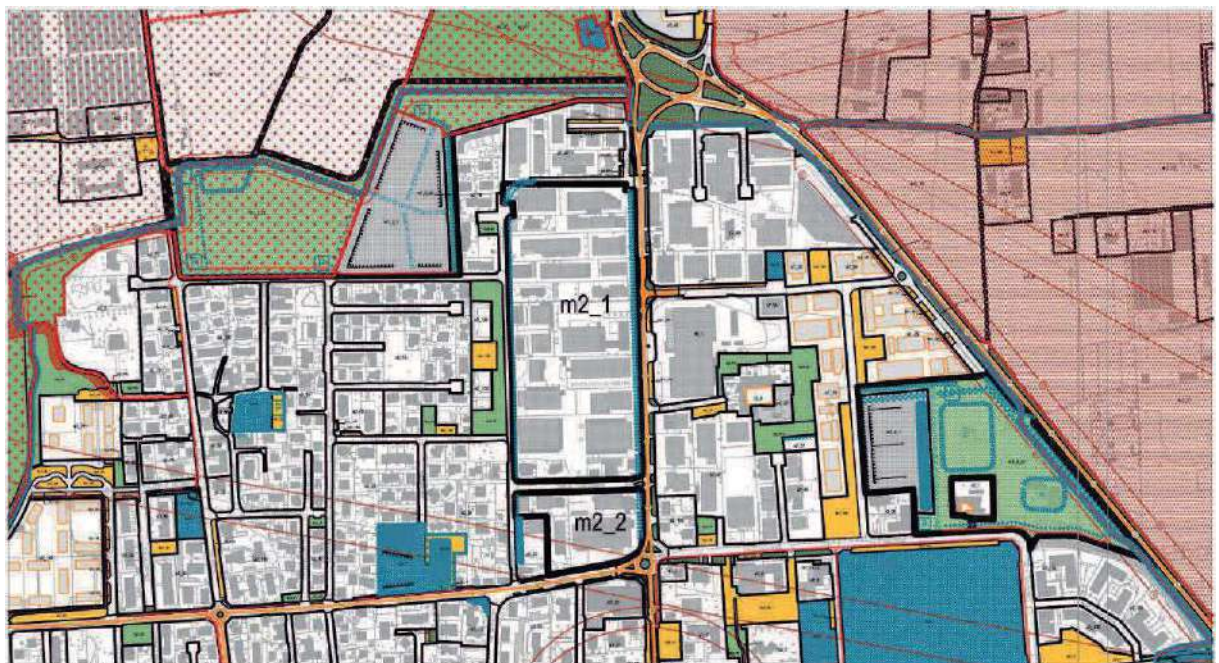


Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



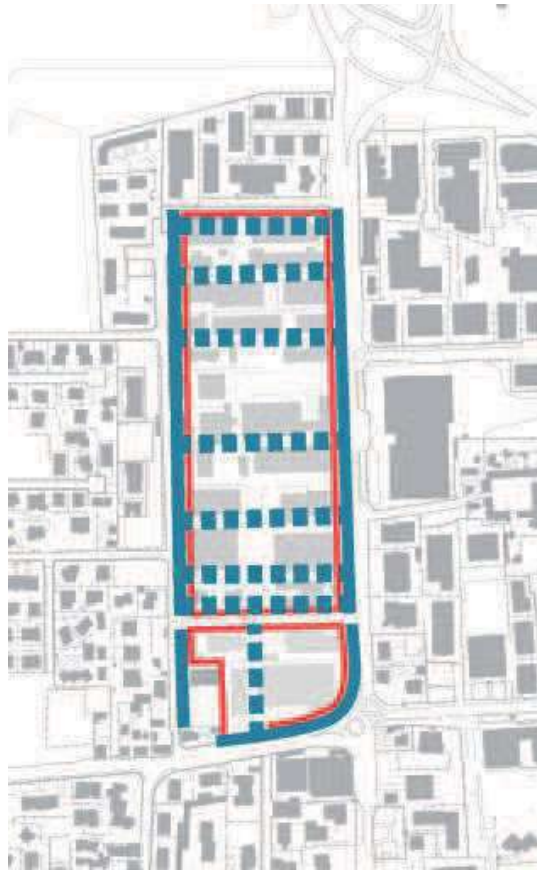
AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 52396/2024 del 13-09-2024  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente





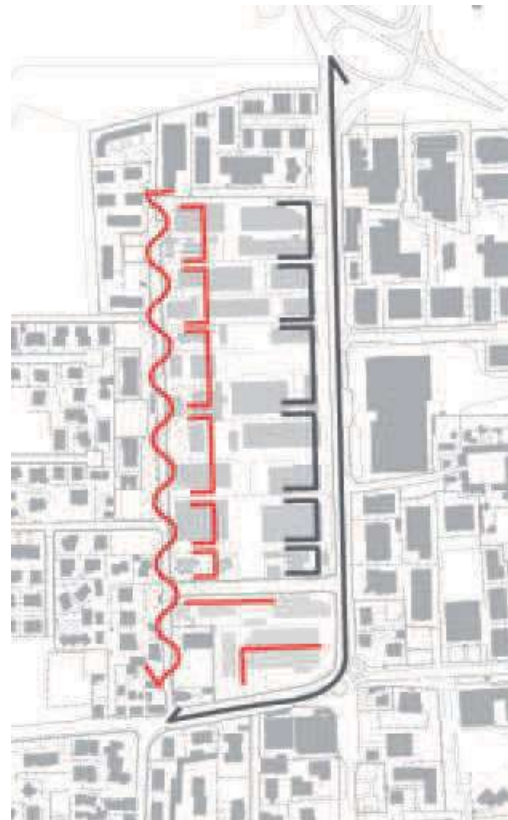
### Spazi pubblici e spazi privati

Le superfici fondiarie (linea rossa) individuate dai singoli piani attuativi si dispongono nella parte centrale dei due isolati compresi tra le vie Verdi e Pasubio. Le aree verdi pubbliche sono disposte prioritariamente lungo le due vie, interessando l'intero tratto di via Pasubio fino all'intersezione con via Fiume (campo a5\_23), secondariamente, all'interno dei lotti per creare piccoli giardini protetti e collegamenti pedonali tra le due strade. La disposizione dei parcheggi pubblici o asserviti ad uso pubblico non dovrà interrompere la continuità degli spazi verdi lungo le due strade.



### Paesaggio urbano

L'insieme degli spazi verdi realizzati progressivamente attraverso differenti piani attuativi permette di realizzare su via Pasubio un paesaggio caratterizzato dagli spazi verdi di forme e dimensioni differenziate connessi da una fascia continua alberata e ciclopedonale. Gli edifici residenziali sono disposti in modo da creare continuità tra lo spazio verde privato e le superfici permeabili con lo spazio verde pubblico. Il fronte di Via Verdi è caratterizzato da un'alberatura continua affiancata al percorso ciclopedonale.





### Rapporti tra usi consentiti e affacci stradali

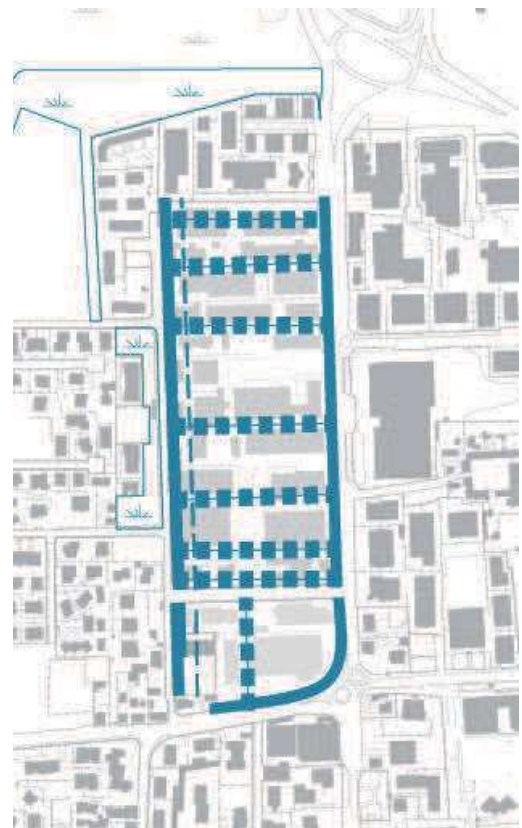
Gli edifici residenziali (retino rosso) si attestano su via Pasubio arretrandosi dal fronte stradale per realizzare una sequenza di aree verdi di uso pubblico. Gli edifici terziari e commerciali (aree grigie) si attestano su via Verdi realizzando una sequenza di spazi pubblici per la sosta veicolare connessi alle attrezzature terziarie e commerciali.



### Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

I due percorsi ciclopedonali attestati sulle vie Pasubio e Verdi danno accesso all'insieme di parchi a Nord della città e al percorso ciclabile che circonda la città. Nell'insieme il grande isolato si caratterizza per la presenza di molti differenti piccoli spazi pubblici a stretto contatto con il contesto residenziale di nuova realizzazione. I filari alberati definiscono:

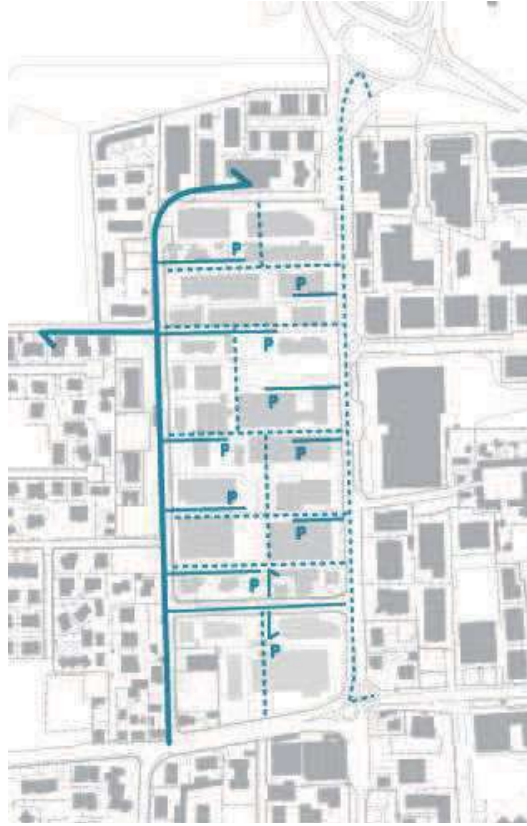
- le aree pubbliche su via Pasubio, prevalentemente verdi;
  - le aree pubbliche su via Verdi, parcheggi, piazze pavimentate e aree verdi
  - le aree pubbliche poste trasversalmente alle due vie.
- Lungo via Fiume si attestano una serie di spazi pubblici (piazze e aree verdi); da qui un collegamento trasversale (percorso pedonale e ciclabile e aree verdi di uso pubblico), in corrispondenza di via Pola, consente una nuova relazione con via Toscanini.





### Viabilità e mobilità lenta

L'allargamento della via Pasubio può, se necessario, comportare il ridisegno della carreggiata, il coinvolgimento delle aree verdi pubbliche presenti sul lato ovest della strada con eventuali disassamenti dell'asse stradale. Il ridisegno della strada comporta la creazione di fasce verdi continue, di un marciapiede e di un percorso ciclopedonale. Gli ingressi carrabili su via Verdi dovranno essere organizzati in modo da limitare il più possibile le interruzioni del percorso ciclopedonale esistente. I due isolati dovranno essere attraversati ove possibile da percorsi pedonali e ciclabili di connessione tra gli spazi verdi interni, indipendenti dagli accessi e percorsi carrabili su cui si attestano le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico. Gli accessi carrabili al campo m2\_2 dovranno attestarsi preferibilmente su via Toscanini. Un collegamento pedonale e ciclabile in corrispondenza di via Pola assicura il collegamento tra via Fiume e via Toscanini. E' previsto anche il collegamento carrabile tra via Cavalcanti e via Pasubio.







## Art.54 - Campo della modificazione m2-1

### 54.1 Descrizione

Il campo della modificazione m2-1 interessa il tessuto edilizio a nord di Cernusco S.N. definito ad ovest da via Pasubio, ad est da via Verdi e a sud da via Toscanini. I lotti sono caratterizzati prevalentemente da usi residenziali connessi alle attività produttive lungo via Pasubio e da usi terziari e commerciali e produttivi attestati prevalentemente lungo via Verdi.

### 54.2 Obiettivi

Gli obiettivi del campo della modificazione m2-1 sono:

- la riqualificazione edilizia e ambientale del tessuto urbano
- la realizzazione di un contesto residenziale lungo via Pasubio e di un contesto con usi terziari e commerciali lungo via Verdi;
- la riqualificazione dell'asse di ingresso a Cernusco S.N. rappresentato da via Verdi;
- la realizzazione di un idoneo asse a supporto degli usi residenziali lungo via Pasubio;
- la realizzazione di permeabilità pedonali trasversali tra via Verdi e via Pasubio;
- la realizzazione di un collegamento viario tra via Cavalcanti e via Pasubio;
- la realizzazione di un'insieme di spazi pubblici su via Pasubio e via Verdi e di collegamento tra le vie Pasubio e Verdi.

### 54.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uT - uR: secondo quanto precisato all'art. 54.5
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uA
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

### 54.4 Parametri edilizi e urbanistici

Fermo restando quanto previsto dall'art. 54.5, i parametri per lotti singoli sono i seguenti:

- $D_c = H/2$  con una distanza minima di 5 m
- $D_f =$  pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
- $D_s =$  pari a  $1/2$  di H con un minimo di 5 m
- $R_c$  (riferito a lotti con uso uR) = 30%
- $R_c$  (riferito a lotti con uso uT) = 50%
- $H = 13.50$  m
- $S_p$  (riferito a lotti con uso uR) = 30% della  $S_t$
- $S_p$  (riferito a lotti con uso uT) = 10% della  $S_t$

per la quota di  $S_{lp}$  esistente alla data di adozione del PGT, purché conforme agli obiettivi di cui all'art.54.2, eccedente quella definita dall'applicazione dell'It per le sole destinazioni uR, uT e uC (sempre conforme agli obiettivi) è ammessa la conservazione dei parametri edilizi ed urbanistici esistenti ,anche nel caso d'intervento di ristrutturazione edilizia purchè attuati con gli stessi sagoma e sedime anche mediante parziale demolizione.

Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

### 54.5 Attuazione degli interventi

- a) Intervento subordinato a redazione di piano attuativo.



- b) Nei lotti con fronte su via Pasubio le destinazioni d'uso uR e uC 1 per la tipologia VIC sono ammesse come uso esclusivo.
- c) Nei lotti con fronte su via Verdi le destinazione d'uso uT e uC sono ammesse come uso esclusivo.
- d) Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici con destinazione non conforme ai punti b e c sopra citati, potranno essere attuati esclusivamente nei limiti dell'art.9 comma 2 del DPR 380/2001, in assenza di piano attuativo.
- e) Riguardo alla ristrutturazione edilizia, per interventi conformi di cui ai punti b e c, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici previsti, è prescritta oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente.
- f) Gli interventi nel rispetto di quanto previsto ai punti b e c sopra citati, possono essere attuati per lotti singoli, per lotti contigui, per lotti su fronti opposti anche mediante il coinvolgimento di lotti situati nel campo m2\_2, secondo le seguenti casistiche, combinazioni e conseguenti parametri edilizi anche in relazione alle tempistiche d'intervento ed ai connessi meccanismi premiali, decorrenti dalla data di prima approvazione del PGT, purché i piani attuativi presentati siano conformi al PGT. Per usufruire degli incentivi, le destinazioni d'uso non conformi devono essere attive alla data di prima approvazione del PGT.

#### LOTTO SINGOLO

- It 0,35 mq/mq sia per uT e uC che per uR senza limite temporale

Incentivo:

- 0,10 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 24 mesi;
- 0,07 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 48 mesi;
- 0,05 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 60 mesi.

#### DUE O PIÙ LOTTI SU UN FRONTE CONTINUO DI ALMENO 50 M COMPLESSIVI DI LUNGHEZZA

- It 0,45 mq/mq sia per uT e uC che per uR senza limite temporale

Incentivo:

- 0,10 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 24 mesi;
- 0,07 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 48 mesi;
- 0,05 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 60 mesi.

#### DUE O PIU' LOTTI DOVE SIA GARANTITO L'AFFACCIO SU ENTRAMBI I FRONTI VIARI

- In questo caso le combinazioni sui due fronti devono prevedere che: le St dei lotti, sia che affaccino su Via Pasubio che su via Verdi, devono garantire complessivamente che la destinazione uR non sia superiore al 60% della St complessiva. L'indice It viene calcolato sul complesso delle St dei lotti d'intervento:
- It 0,55 mq/mq sia per uT e uC che per uR senza limite temporale



Incentivo:

- 0,10 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 24 mesi;
- 0,07 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 48 mesi;
- 0,05 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 60 mesi;

Ognuno dei due affacci su via Pasubio e via Verdi deve avere un fronte stradale di lunghezza minima pari a 25 m; Gli interventi nei lotti anche non contigui si attuano mediante perequazione urbanistica in ragione della St di proprietà.

Si specifica che i meccanismi premiali sopra evidenziati, sono cumulabili con quanto previsto all'art.10 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi per una quota massima del 50% di quella premialità.

g) Gli interventi soggetti a piano attuativo dovranno prevedere:

- la definizione degli spazi pubblici in conformità alle indicazioni progettuali contenute all'interno della relativa scheda; la cessione di una fascia di spazi pubblici lungo via Pasubio; tale fascia dovrà avere una larghezza minima pari a 5 metri; ferma restando la continuità di tale fascia, la stessa potrà avere una profondità variabile in funzione dell'assetto dei lotti. All'interno di questa fascia sono ammessi esclusivamente gli spazi verdi privati connessi agli usi residenziali in essere alla data della definitiva approvazione del PGT;
- la cessione di una fascia di spazi pubblici lungo via Verdi per una larghezza minima di 5 m;
- la realizzazione di spazi pubblici trasversali al fine di contenere: superfici per la sosta veicolare (parcheggi di prossimità), spazi per la mobilità lenta (pedoni e ciclisti), di collegamento tra via Pasubio e via Verdi, filari alberati e superfici permeabili; questi interventi dovranno essere obbligatoriamente realizzati in caso di lotto o lotti contigui affacciati sia su via Pasubio che su via Verdi. In caso di lotti non passanti, affacciati solo su via Pasubio o su via Verdi, l'Amministrazione comunale può richiedere la cessione di fasce trasversali in modo da consentire successivamente la realizzazione.

h) Gli spazi saranno ceduti secondo modalità e tempistiche definite dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione.

i) Gli interventi sono ammissibili a condizione che vengano realizzati gli eventuali interventi di bonifica dei manufatti edilizi e del sottosuolo.

l) In coerenza con quanto disposto all'art. 9 delle presenti disposizioni, è preclusa in tali campi la realizzazione dei sottotetti così come disciplinati all'art. 8.12 lettera f2) delle Disposizioni Comuni, costituendo gli stessi sottotetti presupposto per il successivo recupero ai fini abitativi.

## Art.55 - Campo della modificazione m2-2

### 55.1 Descrizione

Il campo della modificazione m2-2 interessa il tessuto edilizio lungo la via Fiume definito ad ovest dalla via Pasubio, ad est dalla via Verdi e a nord dalla via Toscanini.

### 55.2 Obiettivi

Gli obiettivi del campo della modificazione m2-2 sono:

- la riqualificazione edilizia e ambientale del tessuto urbano
- la riqualificazione della via Toscanini;





- la realizzazione di un fronte edilizio lungo la via Fiume;
- la realizzazione di una permeabilità ciclopedonale tra via Fiume e via Toscanini.
- la realizzazione di un'insieme di spazi pubblici su via Verdi e su via Pasubio.

### 55.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uT - uR: con uR secondo quanto precisato all'art.55.5
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uA
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

### 55.4 Parametri edilizi e urbanistici

Fermo restando quanto previsto dall'art. 55.5, i parametri per lotti singoli sono i seguenti:

- $D_c = H/2$  con una distanza minima di 5 m
- $D_f =$  pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
- $D_s =$  pari a  $1/2$  di H con un minimo di 5 m
- $R_c$  (riferito a lotti con uso uR) = 30%
- $R_c$  (riferito a lotti con uso uT) = 50%
- $H = 13.50$  m
- $S_p$  (riferito a lotti con uso uR) = 30% della  $S_t$
- $S_p$  (riferito a lotti con uso uT) = 10% della  $S_t$

per la quota di  $S_{lp}$  esistente alla data di adozione del PGT, purché conforme agli obiettivi di cui all'art.55.2, eccedente quella definita dall'applicazione dell'It per le sole destinazioni uR , uT e uC (sempre conforme agli obiettivi) è ammessa la conservazione dei parametri edilizi ed urbanistici esistenti ,anche nel caso d'intervento di ristrutturazione edilizia purché attuati con gli stessi sagoma e sedime, anche mediante parziale demolizione.

Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

### 55.5 Attuazione degli interventi

- Intervento subordinato a redazione di piano attuativo.
- Il campo si articola in due parti separate dalla prevista fascia alberata centrale ad uso pubblico avente una dimensione minima pari a 10,50 m.  
Nei lotti prospettanti su via Verdi le destinazioni d'uso uT e uC sono ammesse come uso esclusivo.  
Nei lotti prospettanti su via Pasubio le destinazioni d'uso uR e uC1 per la tipologia VIC sono ammesse come uso esclusivo.
- Le destinazioni ammesse sulle Vie Toscanini e Fiume sono conseguenti a quanto normato al punto b), ad avvenuto raggiungimento della quota del 40% di destinazione uT e uC , per ogni lotto d'intervento, si potrà localizzare l'eventuale destinazione uR.
- Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici con destinazione non conforme ai punti b e c sopra citati, potranno essere attuati esclusivamente nei limiti dell'art.9 comma 2 del DPR 380/2001, in assenza di piano attuativo.
- Riguardo alla ristrutturazione edilizia, per interventi conformi di cui ai punti b e c, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici previsti, è prescritta oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello



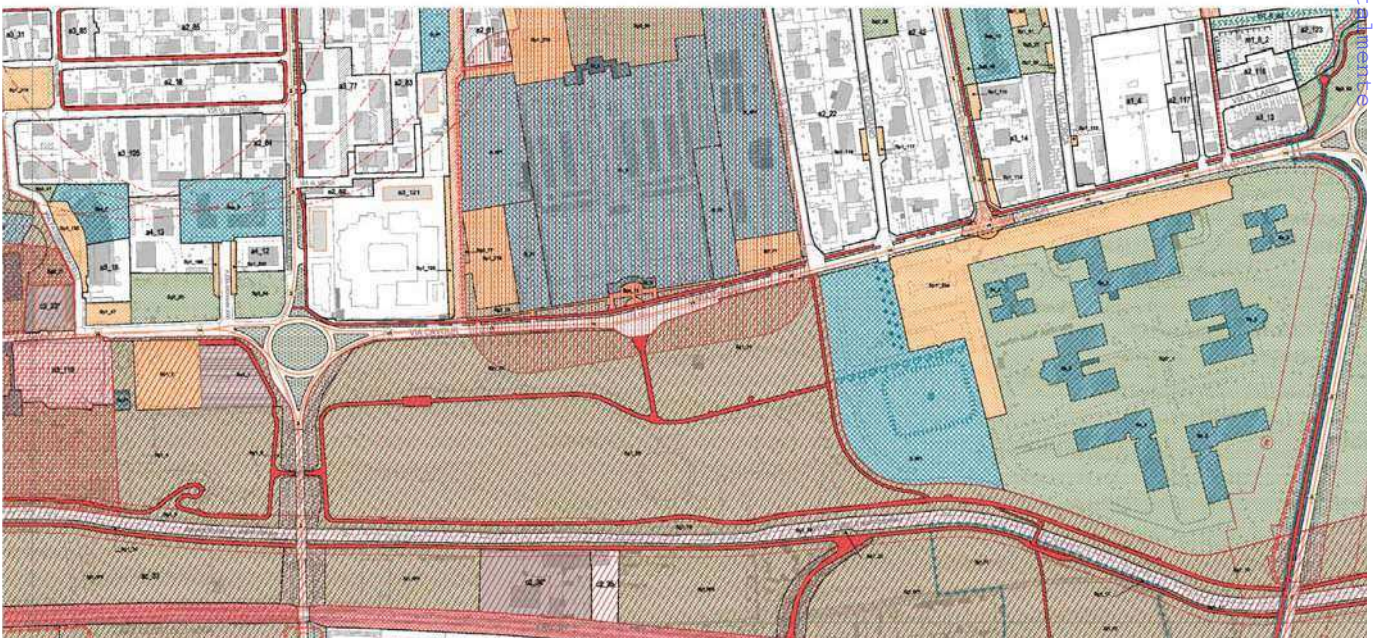
# Cernusco sul Naviglio

---

# PGT 2010

---

## Disposizioni comuni





## **Titolo II - Definizioni, parametri edilizi e urbanistici**

### **Art.6 - Generalità**

Il PGT individua all'interno del territorio comunale specifiche aree contraddistinte da un elevato valore paesaggistico, ambientale ed ecologico costitutive del paesaggio locale e sovralocale. Per queste parti, in aggiunta alle specifiche discipline del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, le presenti disposizioni declinano al successivo art. 25 una serie di prestazioni finalizzate alla conservazione dei caratteri e alla valorizzazione delle risorse da osservare nell'attuazione degli interventi. Questi ambiti sono:

- *“Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle cave”*:  
comprende sia le parti di territorio già individuate all'interno della DGP n. 501 del 25/05/2009, sia quelle poste in continuità con le prime e proposte in ampliamento dal PGT;
- *“Ambito paesaggistico degli Orti di Cernusco”*:  
comprende le aree agricole poste ad est dell'ambito del tessuto urbano consolidato, in sostanziale continuità con il PLIS del Molgora all'esterno del confine comunale;
- *“Ambito paesaggistico del Naviglio della Martesana”*:  
comprende sia le parti di territorio già individuate dal vincolo paesaggistico ex D.Lgs. n. 42/2004, sia quelle poste in continuità con le prime e proposte in ampliamento dal PGT. ; queste parti sono disciplinate anche dal PTRR dei Navigli lombardi;
- *“Ambito paesaggistico del Parco Sud Milano”*:  
comprende le aree agricole interne al PTC del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con D.G.R. n. 7/818 del 3 agosto 2000.

### **Art.7 - Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici**

All'interno degli elaborati grafici e nelle schede di progetto il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, al fine di meglio precisare gli esiti morfologici attesi dall'attuazione degli interventi, dettano una serie di prescrizioni e indicazioni finalizzate all'orientamento della progettazione di spazi aperti ed edifici.

Le indicazioni di seguito elencate hanno carattere prescrittivo, ove non diversamente stabilito, cosicché non possano essere modificate ai sensi dell'art.14 comma 12 L.R. 12/2005.

Inoltre l'Amministrazione comunale, provvede, entro 180 giorni dall'approvazione definitiva del PGT, ad emanare apposite linee guida vincolanti per la progettazione architettonica degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa compresi nei campi dell'adeguamento, nei campi della modificazione (m-1 ed m-2) nonché per i campi della conservazione, ed inoltre per i Progetti del Piano dei Servizi (PPS). Quanto sopra si applica anche agli interventi compresi nei Piani di Zona (ERP) non ancora convenzionati alla data di adozione del PGT.

Le linee guida avranno lo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico all'interno dei singoli campi, regolando l'edificazione mediante l'uso di codici formali che contribuiscano alla riconoscibilità delle edificazioni quali nuove parti della città, coerenti con gli obiettivi del Documento di Piano.

Anche le indicazioni derivanti dalle suddette linee guida non potranno essere modificate ai sensi dell'art.14 comma 12 L.R. 12/2005.

#### **7.1 Allineamento dell'edificato**

Linea lungo la quale si dispone un edificio o una serie di edifici, anche esistenti, al fine di realizzare, lungo un allineamento dato, un fronte continuo o un ritmo alternato di spazi aperti ed edificati.





### **7.2 Area di uso pubblico**

E' la parte interna ai perimetri di piani attuativi come identificati negli elaborati del PdR che deve essere ceduta all'Amministrazione comunale.

### **7.3 Area di concentrazione fondiaria**

E' la parte entro la quale si localizzano le superfici fondiarie e quindi l'edificazione.

### **7.4 Attestamento dei percorsi di mobilità lenta**

Indica la localizzazione di massima della sede della viabilità destinata esclusivamente alla circolazione pedonale e/o ciclabile. L'attuazione del presente punto avviene con gli aggiustamenti resi necessari dall'approfondimento di scala nel progetto esecutivo.

### **7.5 Attestamento della viabilità**

Indica la localizzazione di massima della sede della viabilità destinata alla circolazione degli autoveicoli all'interno dei campi della modificazione. L'attuazione del presente punto avviene con gli aggiustamenti resi necessari dall'approfondimento di scala nel progetto esecutivo.

### **7.6 Bosco e prato alberato**

Indica il trattamento progettuale del suolo, con essenze arboree e/o arbustive fra loro composte in modi specifici, con il suolo prevalentemente non praticato o attraversato, per parti limitate, da percorsi pedonali. L'attuazione del presente punto avviene con gli aggiustamenti resi necessari dall'approfondimento di scala nel progetto esecutivo.

### **7.7 Disposizione dell'edificio di uso pubblico**

Indica la localizzazione di massima dell'eventuale edificio o manufatto all'interno delle aree cedute o convenzionate all'uso pubblico. L'attuazione del presente punto avviene con gli aggiustamenti resi necessari dall'approfondimento di scala nel progetto esecutivo.

### **7.8 Disposizione delle superfici a parcheggio**

Indica la localizzazione di massima delle superfici da destinare a parcheggio all'interno delle aree cedute o convenzionate all'uso pubblico. L'attuazione del presente punto avviene con gli aggiustamenti resi necessari dall'approfondimento di scala nel progetto esecutivo.

### **7.9 Fronte o punto di accesso carrabile**

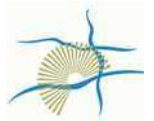
Punto o lato di un lotto o di una serie di lotti lungo il quale (in qualsiasi punto purché non in contrasto con il Codice della strada e relativo regolamento di attuazione) è possibile disporre gli accessi carrabili; il fronte di accessi carrabili non esclude la contemporanea presenza di accessi pedonali purché separati ed utilizzabili in condizioni di sicurezza.

### **7.10 Filari e siepi**

Indica il trattamento progettuale del suolo con essenze arboree e/o arbustive fra loro composte in modi specifici, con il suolo sottostante prevalentemente libero e praticabile sistemato a prato. L'attuazione del presente punto avviene con gli aggiustamenti resi necessari dall'approfondimento di scala nel progetto esecutivo.

### **7.11 Mantenimento del fronte edilizio**

Indica l'obbligo del mantenimento delle cortine edilizie nei campi della conservazione.



### 7.12 *Mantenimento dell'ambito cortilizio*

Mantenimento dell'ambito cortilizio esistente inteso come spazio aperto privato, generalmente pavimentato, delimitato parzialmente o integralmente da manufatti edilizi di cui ne rappresenta una pertinenza.

### 7.13 *Orientamento prevalente dell'edificato*

Orientamento dei corpi di fabbrica finalizzato alla definizione del rapporto con il tessuto edilizio esistente. L'attuazione del presente punto avviene con gli aggiustamenti resi necessari dall'approfondimento di scala nel progetto esecutivo.

### 7.14 *Superficie permeabile*

Vale la definizione del successivo art.8, comma 13.

### 7.15 *Definizione degli interventi*

Gli interventi edilizi sono definiti dalle vigenti disposizioni di legge; sopralzo ed ampliamento sono considerati nuova costruzione. Inoltre per nuove costruzioni sono da intendersi gli interventi che concretano un aumento di slp poiché tali interventi sono gli unici in grado di incidere sull'If del campo urbanistico.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art.8 è operata per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché per quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime o diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.

## **Art.8 - Parametri edilizi e urbanistici**

### 8.1 *Abitante teorico*

Ai fini del dimensionamento delle previsioni insediative del PdR e dei servizi di interesse generale dovuti nella realizzazione degli interventi subordinati a piani attuativi, si assume la seguente equivalenza tra superficie di Slp e abitante teorico: 30 mq = 1 ab.

### 8.2 *Altezza dell'edificio ed altezza massima (H) della costruzione*

L'altezza massima (H) degli edifici è individuata in metri negli atti del PGT per le diverse parti del territorio. L'altezza degli edifici si calcola a partire dalla quota del marciapiede (+/- 0,00) o, in assenza di esso, dalla quota di colmo della pubblica strada aumentata di cm 15 fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura. Il maggior spessore dei solai non concorre, oltre la quota di cm. 30, nel determinare l'altezza massima degli edifici, in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali in materia di contenimento dei consumi energetici (L.R. n.26/2005 e s.m.i. e D.lgs. n.115/2008 e s.m.i.).

Si considerano nell'altezza anche i sottotetti, che abbiano o non abbiano caratteristiche di agibilità, nonché le intercapedini, considerando -in caso di copertura non piana- l'altezza media ponderale, definita dividendo il volume geometrico lordo -comprensivo delle murature perimetrali- dell'ambiente di riferimento per la sua superficie lorda di pavimento. Nel caso di coperture a falda con strutture a vista, l'altezza deve riferirsi all'intradosso dell'orditura primaria; nel caso di edifici contigui od a gradoni si considera l'altezza di ogni singolo corpo di fabbrica. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i coronamenti sia di tipo estetico/architettonico che atti ad occultare volumi tecnici, coronamenti che non potranno superare l'altezza di m.2,40.

Per gli edifici esistenti come risultanti dai documenti agli atti comunali, e per gli edifici assentiti con rilascio del titolo abilitativo o con efficacia della DIA alla data di adozione del PGT, si definiscono le seguenti disposizioni:

- se l'altezza come sopra definita risulta superiore a quella massima disciplinata per lo specifico campo delle



- regole, in caso di interventi edilizi riguardanti il sottotetto o l'intercapedine da attuarsi senza modificare l'altezza, la stessa non concorrerà alla determinazione della distanza dai confini;
- se invece l'altezza come sopra definita risulta inferiore a quella massima disciplinata per lo specifico campo delle regole, in caso di interventi edilizi riguardanti il sottotetto o l'intercapedine da attuarsi con modifica dell'altezza, la stessa concorrerà alla determinazione della distanza dai confini.
- b) Per gli edifici con copertura piana l'altezza si determina a partire dalla quota di marciapiede ( $\pm 0.00$ ) fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.

### 8.3 Area di pertinenza

Aree di pertinenza sono quelle fondiaria e territoriali utilizzate nelle prescrizioni degli atti del PGT al fine del calcolo degli indici di utilizzazione fondiaria e territoriale. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima consentita dalle presenti norme.

Gli elaborati richiesti per l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, per il rilascio di permessi di costruire o depositati con DIA, dovranno sempre e obbligatoriamente precisare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza con la distinzione fondiaria e territoriale e con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà. A dimostrazione del calcolo dei parametri edilizi prodotti dagli indici previsti dovrà essere prodotto rilievo strumentale quotato ed asseverato, che costituirà l'unica base valida per il calcolo dei suddetti parametri. Nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamenti e/o sopralzi soggetti a permesso di costruire o all'inoltro della DIA, le aree fondiaria di pertinenza devono essere, prima del ritiro del permesso di costruire o entro la data di efficacia della DIA, assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione fondiaria quale servitù di diritto pubblico, mediante atto notarile da trascrivere sui registri immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. Il citato atto non è dovuto per interventi fino a 15 mq. di Slp, per ogni lotto unitario.

L'atto suddetto deve indicare la Slp utilizzata nonché il relativo indice riferito all'area fondiaria di pertinenza ai sensi del PGT. In caso di demolizione o parziale demolizione degli edifici a cui l'area di pertinenza è asservita, la stessa potrà essere conteggiata al fine del calcolo degli indici di utilizzazione fondiaria previsti dagli atti del PGT.

Non è ammesso frazionare a scopi edificatori aree che risultino sature sulla base delle concessioni o licenze edilizie, permessi di costruire rilasciati, o titoli edilizi comunque denominati, purché assentiti.

Potranno essere assentiti eventuali frazionamenti di lotti originariamente unici, mediante la presentazione di uno schema planivolumetrico avente lo scopo di dimostrare che la superficie fondiaria di ogni singolo lotto garantisca quanto già edificato e/o potenzialmente eseguibile nel lotto in termini di volume, superficie coperta, superficie drenante e parcheggi.

E' consentito il trasferimento di volumi edificabili, di superfici lorde di pavimento, di superfici coperte, di superfici drenanti, previo atto di asservimento da trascrivere sui registri delle proprietà immobiliari, a condizione che le aree oggetto di trasferimento abbiano la stessa disciplina (campo delle regole e ambito) all'interno degli atti del PGT e che siano contermini, in ogni caso nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi delle aree oggetto di trasferimento.

### 8.4 Dotazione di aree per parcheggi

In caso di interventi di nuova costruzione, ampliamenti, demolizioni totali e ricostruzioni, ristrutturazioni edilizie, ivi compresa la demolizione anche parziale di edifici esistenti, nonché gli interventi edilizi anche di manutenzione ordinaria che comportino il passaggio da una destinazione d'uso o categoria funzionale ad un'altra (a titolo esemplificativo da produttivo a terziario/direzionale o commercio al dettaglio o pubblico esercizio oppure da terziario direzionale o a esercizio di vicinato a pubblico esercizio, etc) non subordinati a piani attuativi, è dovuta la dotazione privata di parcheggi di cui alla L. 122/89, e ss.mm.ii..





In aggiunta é fissata la dotazione minima di parcheggi, da realizzarsi sull'area di pertinenza, come segue:

- immobili residenziali (esclusivamente per le nuove costruzioni): per interventi fino a 5 alloggi non deve essere reperito nessun parcheggio aggiuntivo; da 6 alloggi o frazione di 6 alloggi è dovuto 1 parcheggio come da tabella seguente:
  - 6 alloggi: 1 parcheggio
  - da 7 a 12 alloggi: 2 parcheggi
  - da 13 a 18 alloggi: 3 parcheggi, e via di seguito.
- per tutte le attività diverse dalla residenza e da quelle meglio sotto specificate: n. 1 parcheggio ogni 300 mq o frazione di 300 mq di SIp;
- attività terziarie e direzionali e assimilabili, esercizi di vicinato: n. 1 parcheggio ogni 100 mq o frazione di 100 mq di SIp;
- hotel, alberghi, pensioni: n. 1 parcheggio ogni 100 mq o frazione di 100 mq di SIp;
- cliniche pubbliche o private, ospedali, case di cura, centri diagnostici ed assimilabili: n. 1 parcheggio ogni 10 mq di SIp;
- motel e residence: n. 1 parcheggio ogni camera/unità alloggiativa;
- ristoranti, bar, attività artigianali di preparazione di alimenti abbinata alla vendita d'asporto (gelaterie, pizzerie, rosticcerie, kebaberie, ecc.), sale di spettacolo, sale congressi, cinema, teatri e simili: n. 1 parcheggio ogni 10 mq o frazione di 10 mq, di superficie delle sale a disposizione del pubblico;
- sale pubbliche da gioco ovvero locali allestiti specificatamente per lo sviluppo del gioco lecito e dotati di apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici, semiautomatici od elettronici, oltre ad eventuali altri apparecchi meccanici quali ad esempio biliardi, biliardini, flipper o juke box: n. 1 parcheggio ogni 5 mq a disposizione del pubblico;
- palestre, scuole di ballo e assimilabili: n. 1 parcheggio ogni 25 mq o frazione di 25 mq di SIp;
- scuole pubbliche e private ed assimilabili: n. 1 parcheggio per ogni aula.

I parcheggi devono avere dimensioni minime m 5,00 x 2,20 e devono essere accessibili ed utilizzabili comodamente e posti possibilmente in prossimità degli ingressi. Per il calcolo della superficie a parcheggio si utilizza anche quella dei corselli e spazi di manovra realizzati in piano, con esclusione delle rampe. A eccezione degli interventi di nuova costruzione, tali parcheggi possono, in caso di comprovata impossibilità di reperimento all'interno del lotto, essere:

- ricavati in lotti esterni ad una distanza massima di 300 m in aree debitamente asservite all'edificio per tale uso mediante idoneo atto da trascrivere ai registri immobiliari;
- qualora la zona sia già adeguatamente servita da parcheggi pubblici, comunque posti in un raggio di 300 m in linea d'aria dall'edificio in esame, essere completamente o parzialmente monetizzati, previo parere degli organi tecnici preposti.

Sono fatte salve le norme più restrittive in materia di dotazioni di parcheggi stabilite da leggi statali, regionali e altro.

### **8.5 Distanza dai confini - Dc - (m)**

Distanza minima, misurata sul piano orizzontale, tra le pareti perimetrali degli edifici e la linea di confine. Non concorrono alla determinazione della distanza dai confini gli spessori dei tamponamenti verticali come risultanti da interventi di contenimento dei consumi energetici previsti purché contenuti entro i limiti cui all'art.11 commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 115/2208 e la cui applicazione va riportata alla L.R. 26/95, come disciplinato dal decreto n. 8395 del 7/8/2009 della Direzione Generale Reti e Servizi di pubblica utilità e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia. Eventuali aggetti superiori a m 1,20 concorrono completamente, per tutta la lunghezza dell'aggetto, alla distanza del fabbricato dai confini, fermo restando quanto previsto all'art. 8.10. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o di ristrutturazione fuori sagoma esistente, da realizzarsi a confine, sono assentibili previa convenzione tra le



proprietà frontiste interessate, registrata e trascritta.

#### **8.6 Distanza tra fabbricati - Df - (m)**

Distanza minima, misurata sul piano orizzontale, tra le pareti perimetrali degli edifici e le pareti perimetrali degli edifici ad essi contrapposti. Non concorrono alla determinazione della distanza dai fabbricati gli spessori dei tamponamenti verticali come risultanti da interventi di contenimento dei consumi energetici previsti purché contenuti entro i limiti cui all'art.11 commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 115/2208 e la cui applicazione va riportata alla L.R. 26/95, come disciplinato dal decreto n. 8395 del 7/8/2009 della Direzione Generale Reti e Servizi di pubblica utilità e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia.Eventuali aggetti superiori a m 1,20 concorrono completamente per tutta la lunghezza dell'oggetto, alla distanza dei fabbricati, fermo restando quanto previsto all'art. 8.10 .

#### **8.7 Distanza dalle strade - Ds - (m)**

Distanza minima, misurata sul piano orizzontale, tra le pareti perimetrali degli edifici e il confine stradale, così come definito dal codice della strada. Non concorrono alla determinazione della distanza dalle strade gli spessori dei tamponamenti verticali come risultanti da interventi di contenimento dei consumi energetici previsti purché contenuti entro i limiti cui all'art.11 commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 115/2208 e la cui applicazione va riportata alla L.R. 26/95, come disciplinato dal decreto n. 8395 del 7/8/2009 della Direzione Generale Reti e Servizi di pubblica utilità e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia.Eventuali aggetti superiori a m 1,20 concorrono completamente per tutta la lunghezza dell'oggetto, alla distanza del fabbricato dalla strada. All'esterno del perimetro del centro abitato gli aggetti concorrono sempre alla distanza del fabbricato dalla strada, fermo restando quanto previsto all'art. 8.10 .

#### **8.8 Indici di utilizzazione fondiaria e territoriale- If-It (mq/mq)**

L'indice di utilizzazione fondiaria If definisce la superficie lorda di pavimento massima costruibile per ogni mq di superficie fondiaria. L'indice di utilizzazione territoriale It definisce la superficie lorda di pavimento massima costruibile per ogni mq di superficie territoriale.

#### **8.9 Rapporto di copertura - Rc - (%)**

E' il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf), oppure in caso di piano attuativo alla superficie territoriale St.

#### **8.10 Superficie coperta - Sc - (mq)**

E' la proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitata dalle murature perimetrali. Concorrono alla determinazione della superficie coperta le superfici aggettanti, quali balconi e sporti, superiori a m 1,20 per l'intero oggetto. Fermo restando quanto sopra, per ogni alloggio nel caso di previsione di più balconi si potrà realizzare (senza incidere sulla Sc) un solo balcone con uno sporto non superiore a m 1,40.

Lo sporto eccedente m 1,20 non concorrerà alla distanza dai confini di cui all'art. 8.5, distanza dai fabbricati di cui all'art. 8.6, distanza dalle strade di cui all'art. 8.7, nonché al rapporto di copertura di cui presente articolo.

Sono escluse le superfici delle cabine di trasformazione e distribuzione di energia elettrica e del gas, le pensiline di ingresso a copertura dei cancelli pedonali aventi una Sc massima di 6 mq.

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L. 122/89 sono inoltre escluse le superfici degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture realizzate nel soprassuolo nei limiti dell'art.2 della L. 122/89. Nelle parti con destinazione produttiva e/o commerciale, sono inoltre escluse dalla superficie coperta i vani tecnici (locali condizionatori, compressori, pompe, ecc.), realizzati esternamente al perimetro dell'edificio purché adibiti esclusivamente a tale scopo. Ai soli fini del calcolo dell'area drenante tali superfici dovranno comunque essere



incluse nella superficie coperta.

Per gli edifici residenziali sono inoltre escluse le superfici dei depositi attrezzi da giardino realizzati nel soprassuolo esternamente al perimetro del fabbricato aventi una S<sub>lp</sub> massima pari a 4 (quattro) metri quadrati.

#### 8.11 Superficie fondiaria - S<sub>f</sub> - (mq)

La superficie fondiaria è la superficie edificabile dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 8.12 Superficie lorda di pavimento - S<sub>lp</sub> - (mq)

La superficie lorda di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il perimetro esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, aventi requisiti di agibilità, sia fuori terra che in sottosuolo. Indipendentemente dalla loro altezza nelle costruzioni ed impianti destinati alle attività industriali o artigianali, nonché nelle attività turistiche, commerciali e direzionali, concorrono alla determinazione della S<sub>lp</sub> i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

Nella S<sub>lp</sub> non vengono conteggiate:

- a) le superfici, aperte almeno su un lato, di androni, porticati, pilotis, logge, balconi, terrazzi; e le superfici dei cavedi;
- b) le superfici dei blocchi scala (ad eccezione delle scale interne al servizio della stessa unità immobiliare), le superfici dei vani tecnici degli impianti di sollevamento con i relativi locali macchine;
- c) per i fabbricati a destinazione residenziale, le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine, mezzi di trasporto per portatori di handicap compresi i relativi spazi di accesso. Tali locali per poter essere esclusi dal conteggio della S<sub>lp</sub> devono essere posti al piano terreno o ai piani interrati o parzialmente interrati e vincolati a tale uso, mediante la presentazione di impegnativa unilaterale, da presentarsi all'atto della richiesta di Permesso di Costruire o DIA, finalizzata a riportare tale vincolo all'interno del regolamento condominiale/contrattuale;
- d) le superfici dei locali tecnici atti a contenere gli impianti al servizio dei fabbricati (impianti idrici, di condizionamento e riscaldamento, telefonici, di sollevamento, di raccolta e sgombero dei rifiuti, ecc.);
- e) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale (limitatamente ai vani accessori di pertinenza delle abitazioni), che non abbiano requisiti di agibilità per le quali sia esplicitamente esclusa la permanenza di persone e l'H interna massima non superi i m 2,60. Per gli edifici a uso residenziale sono inoltre escluse le superfici dei fabbricati a uso deposito attrezzi da giardino nel numero di 1 per ogni unità immobiliare avente giardino di pertinenza, nonché i depositi attrezzi dei giardini comuni. I suddetti depositi, per i quali deve essere esplicitamente esclusa la permanenza di persone, devono:
  - essere posti o al piano terreno degli edifici o nel soprassuolo esternamente al perimetro dell'edificio, in questo secondo caso gli stessi devono essere realizzati con materiale di tipo leggero con esclusione della muratura;
  - avere S<sub>lp</sub> max di mq 4;
  - avere gronda di sporgenza non superiore a cm 50;
  - avere l'H massima esterna non superiore a m 2,50;
- f1) le superfici dei sottotetti non abitabili degli edifici esistenti (alla data di entrata in vigore delle norme di cui alla D.C.C. n. 33/2008 pubblicata sul BURL), assentiti e come risultanti dai documenti agli atti comunali ed aventi le caratteristiche di esclusione secondo le normative vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo o dell'efficacia della DIA;
- f2) per nuove costruzioni, le sopraelevazioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie comportanti demolizione e ricostruzione, nonché per gli edifici in corso di esecuzione alla data di adozione del PGT, le superfici dei piani sottotetto non abitabili a condizione che:
  - l'altezza media ponderale sia compresa tra m 2,40 e m 2,50;





- che nel punto minimo di prolungamento delle murature perimetrali l'H interna non superi i cm 150;
- che la proiezione del piano sottotetto non sia più grande del perimetro di massimo ingombro del piano abitabile immediatamente sottostante;
- che sia collegato unicamente e direttamente con almeno una delle abitazioni poste al piano abitabile immediatamente sottostante (non è ammesso il prolungamento dell'ascensore sino al piano sottotetto);
- che sia esplicitamente esclusa la permanenza continuativa di persone.

In tali spazi possono essere ammessi solo ed esclusivamente locali integrativi e di servizio alle abitazioni principali quali depositi, ripostigli, stenditoi e lavanderie. E', inoltre, ammessa la realizzazione di terrazzini e balconi nonché la realizzazione di abbaini. E' ammessa la delimitazione di tali spazi, a condizione che la superficie aeroilluminante di ogni locale sia inferiore a 1/16 (1 mq di sup. finestrata per almeno 16 mq di superficie del locale), purché la superficie aeroilluminante dell'intero sottotetto sia inferiore a 1/32 (1 mq di superficie finestrata per almeno 32 mq di superficie di sottotetto). In tali spazi è ammessa la realizzazione dell'impianto elettrico e di riscaldamento e idrico.

f3) i volumi posti sopra l'ultimo piano abitabile non rientranti nelle casistiche di cui ai punti f1) e f2) che costituiscono mera camera d'aria in quanto svolgono la semplice funzione di isolamento, di convogliamento delle acque meteoriche e/o contenitore di impianti tecnologici, sono classificati come intercapedine. Tali volumi possono essere accessibili solo tramite botola di ispezione, non possono essere dotati di impianti finalizzati alla permanenza di persone e devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza max interna non superiore a m 2,20;
- nel punto minimo di prolungamento delle murature perimetrali, l'H interna non superiore a cm 50;
- proiezione dell'intercapedine non più grande del perimetro di massimo ingombro del piano abitabile immediatamente sottostante;

Per questi spazi, con la presentazione del progetto edilizio, deve essere esplicitamente riportata la dicitura "intercapedine" corredata di dichiarazione, del titolare della richiesta di Permesso di Costruire o della DIA, che la scelta della tipologia "intercapedine" è definitiva e, pertanto, non si potrà passare alla tipologia dei sottotetti di cui alla precedente lett. f2; inoltre, deve essere esclusa la permanenza di persone e non è ammessa la facoltà di utilizzo degli artt. 63, 64, 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Per la realizzazione di interventi con sottotetti aventi le caratteristiche di cui al punto f2), la corresponsione degli oneri di urbanizzazione I e II, relativa alla specifica tipologia di intervento, potrà comportare, previa specifica deliberazione comunale, l'applicazione di una maggiorazione nella misura massima del 30%.

f4) le superfici dei piani sottotetti già recuperate ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 15/96 e successive varianti.

g) le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture realizzati nel sottosuolo e nei piani terreni degli edifici, nonché per gli edifici costruiti prima dell'entrata in vigore della L. 122/89 nel soprasuolo con H esterna massima di m 2,50, purché nei limiti dell'art.2 della L. 122/89. Per superficie destinata al ricovero e alla sosta si intende l'effettiva superficie utilizzata a parcheggio comprensiva degli spazi di accesso e di manovra realizzati in piano, con esclusione delle rampe di accesso.

Tutte le superfici che superano i suddetti criteri saranno totalmente computate nella SIp.

I criteri indicati per il calcolo della SIp sono utilizzati anche ai fini del calcolo del volume, nonché per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione delle quantità di aree per le urbanizzazioni secondarie.

Ai fini del calcolo della SIp del patrimonio edilizio esistente la stessa SIp dei corpi rustici (ex stalle e fienili) è determinata unicamente dalla superficie coperta compresa nel perimetro di appoggio a terra della costruzione per il numero dei piani esistenti o desumibili come preesistenti e senza applicare le esclusioni di cui alle precedenti lettere.



### 8.13 Superficie permeabile - Sp - (mq)

E' la superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito come definita dal vigente Regolamento Locale di Igiene. Sono inoltre esclusi dalla predetta superficie le aree pavimentate, anche in autobloccanti a secco, destinate a vie d'accesso carrabili o pedonali, a eccezione degli sterrati, ghiaietti o similari adibiti al solo percorso pedonale.

### 8.14 Superficie territoriale - St - (mq)

La superficie territoriale è la superficie complessiva dell'ambito di intervento soggetto a pianificazione attuativa (P.A.).

### 8.15 Urbanizzazione primaria e secondaria

In tutte le aree disciplinate dal Piano delle Regole, qualunque ne sia la destinazione, gli interventi, la cui realizzazione è assentita a mezzo di Permesso di Costruire o DIA, sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria. Ai sensi dell'art.44 della L.R. 12/2005, sono opere di urbanizzazione primaria le opere pubbliche, di interesse pubblico o asservite ad uso pubblico, destinate a rendere edificabile un comparto del territorio comunale e quindi a fornire un soddisfacente livello di utilizzazione degli insediamenti.

Sono costituite da:

- strade;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato.

Sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria le attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche quali le seguenti categorie di opere: raccordi e svincoli stradali, barriere antirumore ed altre misure atte a mitigare l'inquinamento acustico, piazzole di sosta per gli autobus, piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani, percorsi pedonali e ciclabili, separati dalla viabilità automobilistica in ambito agricolo accompagnati da elementi vegetali e di sistemazione del suolo ai lati, spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani, interventi eco tecnologici per il trattamento delle acque reflue, bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

In tutte le aree in cui gli interventi sono subordinati a strumenti attuativi o di programmazione negoziata partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di seguito elencate:

- asili nido e scuole per l'infanzia;
- scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere;
- cimiteri.

### 8.16 Volume - V - (mc)

Ove richiesto da disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, il computo del



volume si effettua moltiplicando la SIp per l'altezza convenzionale dell'interpiano, corrispondente a m 3,00 per le residenze e per m 3,30 per tutte le destinazioni d'uso diverse dalla residenza quali edifici produttivi e terziari, edifici rurali. Il criterio indicato per il calcolo della SIp è utilizzato anche per il calcolo del volume. Ai fini del calcolo del volume esistente di superfici diverse dalla residenza, oggetto di riconversione residenziale, il volume si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento per un'altezza convenzionale di interpiano di m 3,30.

Sempre ai fini del calcolo del volume esistente, unicamente negli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (ex L. 1089/39), può essere considerato il volume reale. Il volume reale si calcola a partire dalla quota marciapiede, sino alla quota d'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile.





## **Titolo III - Disciplina delle destinazioni d'uso**

### **Art.9 - Catalogo delle destinazioni d'uso**

**9.1** Le diverse destinazioni d'uso o vocazioni funzionali sono, negli atti di PGT, indicate, per categorie funzionali, utilizzando le espressioni sintetiche di cui al presente articolo e le relative specificazioni. Per destinazione principale si intende quella dotata di carattere prevalente e connotativo dell'intero insediamento. La sostenibilità, in termini quantitativi e qualitativi, del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili è valutata, in sede di esame del progetto edilizio o del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata, verificando che la concreta prevalenza della destinazione principale e la sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento non siano compromesse dalla presenza delle ulteriori funzioni. Gli elaborati di progetto e i relativi atti di corredo prodotti per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, per ottenere il rilascio del titolo abilitativo o per accompagnare la denuncia di inizio attività, debbono utilizzare le suddette espressioni - e solo esse - per indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare, ivi comprese quelle complementari, accessorie e compatibili. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, da trascrivere nei registri immobiliari, il proprietario deve assumere l'impegno a mantenere le destinazioni d'uso previste negli atti medesimi, impegno che resta valido ed efficace sino all'eventuale esplicita modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

**9.2** Le attività eventualmente non riconducibili in modo diretto e esplicito alle specificazioni delle categorie funzionali in appresso indicate vengono incluse nell'una o nell'altra categoria funzionale tenendo conto dell'effettivo fabbisogno di servizi e di urbanizzazioni dalle stesse indotto e utilizzando in termini comparativi il criterio dell'analogia. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici e che non richieda l'accesso in sito di fornitori od utenti può, se limitato ad alcuni dei locali di un'unica unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con la funzione prevalente nell'unità immobiliare medesima, quale ad esempio quella residenziale.

**9.3** Le destinazioni d'uso principali si articolano nelle seguenti categorie funzionali, con le relative specificazioni nonché con le destinazioni complementari, accessorie e compatibili previste per ciascuna categoria con esclusione della categoria dell'uso agricolo per la quale non esistono tali ultime destinazioni.

#### **9.3.1 - uso agricolo - uA**

**uA1** Colture agricole: colture estensive, colture orto-floro-vivaistiche, colture finalizzate alla produzione del legname, boschi, prati stabili, pascoli;

**uA2** Attrezzature e infrastrutture produttive: depositi per attrezzi e macchine, annessi agricoli, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione, la prima trasformazione e la vendita dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali, serre;

**uA3** Residenze annesse alle attività agricole: residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti necessaria alla conduzione del fondo, attività agrituristiche secondo la specifica disciplina della L.R. 12/2005;

Posta Certificata : [aleandro.bottichio@geopec.it](mailto:aleandro.bottichio@geopec.it)  
Tel. e Fax 0364 / 31 05 91 - Cell. 335 / 81 45 294 - E mail : [bottichio@tiscali.it](mailto:bottichio@tiscali.it)

**Geom. ALEANDRO BOTTICHIO**

Via Fontanelle n° 15/b - 25050 OSSIMO (BS)  
Albo Geom. BS 3788 - C.F. BTT LDR 68H07 G 179 D - P.I. 01623500988

<https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/>



## CURRICULUM VITAE

**Abstract : Valutatore Immobiliare Indipendente .  
Consulente del Giudice Civile  
Esperto del Giudice delle Esecuzioni**

Titolo : **Geometra**

Nome e Cognome : **ALEANDRO BOTTICHIO**

Luogo e data di nascita : **Ossimo (BS) il 07/06/1968**

Posta Elettronica : [bottichio@tiscali.it](mailto:bottichio@tiscali.it)  
[aleandro.bottichio@gmail.com](mailto:aleandro.bottichio@gmail.com)

Posta Certificata : [aleandro.bottichio@geopec.it](mailto:aleandro.bottichio@geopec.it)

Studio Professionale : **25050 Ossimo (BS) Via Fontanelle 15/B**

Telefono : **039 - 0364 / 31 05 91**  
Cellulare : **039 - 335 / 81 45 294**  
Autotelefono : **039 - 377 / 94 85 345**

Sito : [\*\*https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/home\*\*](https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/home)  
Codice Fiscale : **BTT LDR 68H07 G 179D** Partita I.V.A. : **01623500988**



## **CARRIERA in campo Valutazioni Immobiliari - consulenze in ambito Civile – Processuale e per l'avvocato - C.T.P. / C.T.U.**

- 1991 : **Iscrizione all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di BRESCIA n° 97**
- 1991 : **Inizio Incarichi da Avvocati quale C.T.P.**
- 1995 : **Inizio Incarichi di C.T.U. Civile**
- 2000 : **Inizio Incarichi Esperto dei Giudice delle Esecuzioni**
- 2012 : **Inizio Percorso Formativo Standard Internazionali di Valutazione I.V.S.**
- 2013 : **Adozione I.V.S. e Standard di Qualità C.N.G. – Sezione Estimo**
- 2014 : **Membro Commissione C.T.U. Collegio Geometri Brescia**
- 2014 : **Membro Estimo e Valutatori Collegio Geometri Brescia**
- 2015 : **Certificazione Europea di Valutatore REV- TEGOVA**
- 2015 : **Membro GEOVAL Esperti Valutatori**
- 2016 : **Corsi e Pubblicazioni**
- 2017 : **Corsi e Pubblicazioni**
- 2018 : **Stesura Libro intitolato “ La Due Diligence Immobiliare “ per Flaccovio Editore, corsi inerenti**
- 2019: **Corsi, Docenze e Pubblicazioni in materia estimativa, Valutazioni e Due Diligence**
- 2020: **Corsi, Docenze e Pubblicazioni in materia estimativa, Valutazioni e Due Diligence**
- 2021: **Corsi, Docenze e Pubblicazioni in materia estimativa, Valutazioni e Due Diligence**
- 2022: **Corsi, Docenze e Pubblicazioni in materia estimativa, Valutazioni e Due Diligence**  
**Stesura Libro intitolato “ La Valutazione Immobiliare “ per kDP editore corsi inerenti**
- 2023: **Corsi, Docenze.**



## COPERTURE ASSICURATIVE

Marchi registrati ®

a) Rc Professionale danni civile n° IPB009511



Per il Tramite Broker

b) Mutua assistenza, convenzione con Cassa Geometri

The logo for ENAPI is the word 'ENAPI' written in a large, red, cursive script font.

Ente di Mutua Assistenza per i Professionisti Italiani

c) Assistenza infortuni polizza cumulativa infortuni realizzata per

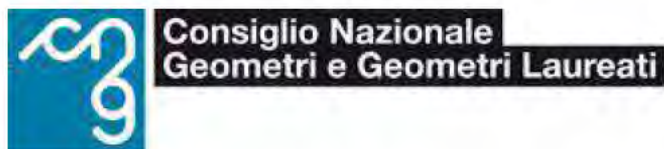
**BPER:**  
Banca

da

**CATTOLICA**  
SOCIETA' CATTOLICA DI ASSICURAZIONE  
DAL 1866

## STANDARD VALUTATIVI E PROFESSIONALI

### Marchi registrati ®



- **Per l'attività di Due Diligence** : Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri : Estimo ed attività peritale : Due Diligence Specifica P15;

- **Per l'attività di Estimativa** : Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri : Estimo ed attività peritale : Valutazione Immobiliare Specifica P01;

- **Standard di Valutazione internazionali :**

- Standard internazionali di valutazione 2016 (I.V.S.);



- Codice delle Valutazioni immobiliari ( Tecnoborsa ) 4° ediz.;



## CONSULENTE TECNICO NELLE QUESTIONI CIVILI.

- **Consulente Tecnico D'ufficio (C.T.U. ) Tribunale Civile di Brescia**

dal 1991 Categoria VII<sup>^</sup> Geometri n° 94

- **Esperto Valutatore del Giudice delle Esecuzioni di Brescia**



*Tribunale di Brescia*

Ministero della Giustizia

- **Consulente Tecnico di Parte (C.T.P. ) nelle questioni civili**

In ausilio dell'Avvocato civile





**AUTORE testo La Due Diligence Immobiliare**



Abstract tratto da Aleandro Bottichio - La Due Diligence Immobiliare - Tutti i diritti riservati - © Dario Flaccovio editore



**Aleandro Bottichio**

# La due diligence immobiliare

Guida alla definizione della esatta valutazione degli immobili raffrontando l'analisi documentale e normativa con lo stato di fatto degli stessi

- > Raffronto documentale
- > Raffronto normativo
- > Quantificazione dei costi
- > Questioni di circolabilità



Dario Flaccovio Editore

[Clicca per visionare l'indice del testo](#)



**Dario Flaccovio Editore**

**AUTORE testo La Valutazione Immobiliare**



**Aleandro Bottichio**

# La Valutazione Immobiliare

. ALLEGATO VALUTATIVO .

. APPROCCIO SCIENTIFICO .

. VALUTAZIONI STANDARD .

**STANDARD DI VALUTAZIONE [ V2 ]**



## **Presupposti alla Valutazione ( I.V.S. )**

La Valutazione alla quale il presente allegato è parte integrante, viene effettuata secondo gli Standard enunciati al paragrafo denominato “ Standard adottati dal professionista “. Soprattutto secondo *la Best Pratiche intesa come un livello di buona pratica professionale riconosciuta e certificata da autorità, ente professionale, organizzazione, associazione e così via.*

Nel caso in trattazione possibile in quanto il sottoscritto professionista valutatore indipendente, ha da diversi anni adottato gli I.V.S., è membro attivo all'interno dell'organismo associativo GEOVAL ® Esperti Valutatori, nonché è stato recentemente qualificato da autorità terza del settore, avendo conseguito **la certificazione europea REV TeGoVa ®. ( Valutatore qualificato e certificato ).**

## **Definizione di Valore di Mercato**

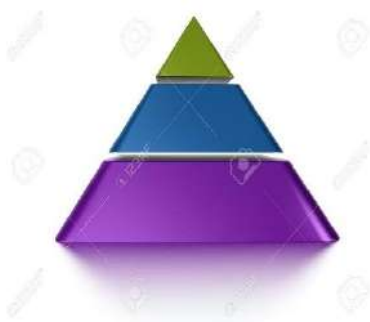


Dagli I.V.S. trae dunque origine la precisa definizione del **Valore di Mercato**, correttamente considerato, *come l'ammontare stimato al quale, quel determinato immobile, può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati,*

*indipendenti e con interessi opposti, ciò dopo un'adeguata attività di marketing durante il quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità con prudenza e senza altra alcuna costrizione. Le condizioni essenziali di una buona stima consistono dunque nella data di scambio che deve essere rapportata a quella della valutazione, la indipendenza tra le parti, di interessi opposti, dunque di vendere e di acquisire, la non costrizione o necessità di scambio dell'immobile e l'adeguata analoga attività di marketing, comunque in reciproca prudenza.*

### **Definizione dei procedimenti ( approcci ) di Valutazione**

Si premette che le valutazioni immobiliari secondo gli Standard Internazionali prevedono la determinazione del ricercato più probabile valore immobiliare ammettendo tre diversi approcci di valutazione :



- Approccio al mercato (M.C.A.)
- Approccio al reddito ( I.C.A.)
- Approccio al Costo ( Cost Approach )

Ammettendo altresì la rigorosa gerarchia (M.C.A.) → ( I.C.A.) → ( Cost Approach ). Infatti nell'impossibilità di reperire precisi dati di mercato da comparare, ovvero, nel caso in cui l'immobile abbia prerogativa a produrre reddito, è necessario ricorrere all'approccio reddituale; ultima ratio, risultando inapplicabili i primi due procedimenti, è necessario ricorrere

all'approccio dei costi, individuabili soprattutto in maniera analitica e puntualizzabili all'immobile in valutazione, quest'ultima possibilità è comunque destinabile agli immobili particolari e/o speciali, che dunque non hanno mercato e/o similari.

A tal punto delle premesse estimative è dunque necessaria una, seppur esigua, definizione dei tre approcci, rimandando il lettore ad una puntuale analisi contenuta negli standard che si stanno adottando.

### **Approccio al Mercato ( M.C.A. )**



Il metodo di approccio diretto del mercato ( Market Approach Comparison ) consente la determinazione del più probabile valore di mercato attraverso *la comparazione diretta dell'immobile in valutazione con immobili similari a prezzo noto.*

*Soprattutto la presenza all'interno del mercato, per lo stesso target, di immobili che sono stati, nel breve termine, oggetto di compravendite e che pertanto sono a prezzo noto.*



## Approccio al Reddito ( I.C.A. )



Il metodo di approccio al reddito ( Icome Capitalization Approach ) consente la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in valutazione attraverso la Capitalizzazione Diretta del suo reddito ( all'infinito ), ovvero, attraverso la Capitalizzazione Finanziaria ( periodo certo ), oppure, attraverso flussi di cassa scontati ( D.C.F. Discounted Cash Flow ), in periodo certo, soprattutto nel caso di valutazione degli investimenti immobiliari e della ricerca del valore attualizzato, oppure delle varie ipotesi di rendimento attraverso una variegata tipologia di saggi di valutazione l'investimento.

*Il metodo finanziario presuppone dunque la capacità dell'immobile in valutazione a produrre reddito, e comunque una particolare vivacità del mercato, nello stesso target, all'interno del quale dovrà essere reperita una casistica consistente di dati economico-immobiliari necessari alla determinazione del corretto saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo aspetto è particolarmente critico, in quanto lievi variazioni del saggio di capitalizzazione comporta elevati scostamenti del valore ricercato.*

Il metodo finanziario deve essere dunque molto più rigoroso rispetto all'approccio diretto al mercato, soprattutto necessita di dati ancora più precisi e attendibili .

### **Approccio al Costo ( Cost Approach )**



Nell'eventualità in cui non sia possibile procedere alla valutazione attraverso gli espliciti due precedenti procedimenti, si dovrà ricorrere, quale ultima ratio, al Valore di Costo.

Dunque nell'ipotesi in cui :

- Non è presente un mercato di immobili simili, a prezzo noto, da comparare;
- L'immobile è comunque in condizione di precarietà reddituale;
- Non è presente un mercato attivo del reddito;
- Il mercato è comunque poco vivace e pertanto non consente di reperire l'attenta casistica dei dati economico-immobiliari utili alla determinazione di un preciso saggio di capitalizzazione;
- Nell'eventualità comunque che l'immobile sia particolare e/o speciale, e che pertanto non abbia immobili simili a se stesso da comparare.

## **Definizione dei Criteri di Valutazione**

A completo dettaglio delle metodologie I.V.S., si amplia la gerarchia estimativa attraverso l'elencazione dei criteri di Valutazione, secondo la casistica sotto riportata:

- **METODOLOGIA DIRETTA :**

- Sistema di comparazione diretta (M.C.A.)

- **METODOLOGIA FINANZIARIA :**



- Sistema di capitalizzazione del reddito ( M.C.A. reddito e saggi di capitalizzazione );

- Sistema della capitalizzazione finanziaria;
- Sistema dei flussi di cassa ( D.C.F. );

- **METODOLOGIA INDIRECTA :**



- Sistema per Valore di Trasformazione;
- Sistema per HBU miglior utilizzo;



- METODOLOGIA ALTERNATIVA E/O RESIDUALE



- Valore Complementare;
  - Valore di Surrogazione;
  - Valore di Sostituzione;
  - Tecniche residuali in genere;

- METODOLOGIA DEI COSTI

*- In ultima ratio può essere adottato il sistema per Valore di Costo, ciò partendo dall'assunto che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore al valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un immobile su di esso edificato, ciò considerati gli eventuali deprezzamenti.*

**. ALLEGATO VALUTATIVO**

**Caratterizzazione del Comune di appartenenza .**

**Cernusco S/N (MI)**

**[ V3 ]**





## Servizi

- **Stazione ferroviaria:** a Vignate
- **Porto:** a Genova
- **Aeroporto:** a Milano/Linate e a Milano/Malpensa
- **Carabinieri:** a Cernusco sul Naviglio
- **Guardia di finanza:** a Gorgonzola
- **Vigili del fuoco:** a Sesto San Giovanni
- **Corte d'Appello:** a Milano
  
- **Tribunale:** a Milano
- **Farmacia:** a Cernusco sul Naviglio
- **Ospedale:** a Cernusco sul Naviglio
- **Scuole:** a Cernusco sul Naviglio
- **Biblioteche:** a Cernusco sul Naviglio
- **Musei:** a Cernusco sul Naviglio
- **Uff.Postale:** a Cernusco sul Naviglio

## Località

- Cascina Gaggiolo,
- Cascina Olmo,
- Cascina San Maunzio,
- Cascina Viscontina.

## Descrizione

Cittadina di pianura, di antica origine, cui è stato concesso il titolo di città con Decreto del Presidente della Repubblica, che accanto alle tradizionali attività agricole ha sviluppato il tessuto industriale e commerciale e incrementato i servizi. I cernuschesi, che presentano un indice di vecchiaia rientrante nella media, sono concentrati quasi esclusivamente nel capoluogo comunale, la cui forte crescita edilizia ne ha determinato la contiguità alle località Pioltello e Cassina de' Pecchi dei comuni omonimi. Il territorio, comprendente anche le cascine Gaggiolo, Imperiale, Olmo, San Maurizio e Viscontina, disegna un profilo geometrico regolare, con variazioni altimetriche minime. Lo stemma comunale argenteo, concesso con Decreto del Presidente della Repubblica, riproduce una fascia ondata d'azzurro, con la scritta in maiuscole d'argento CISNUSCULUM, accompagnata in capo da un'urna cineraria e, in punta, da una torre rossa posta

## Localizzazione

Attraversata dal Naviglio della Martesana, sorge pochi chilometri ad est di Milano, tra i comuni di Carugate, Bùssero, Cassina de' Pecchi, Vignate, Rodano, Pioltello, Vimodrone, Cologno Monzese e Brughério. Situata ad appena 3 km dal casello omonimo sulla tangenziale est di Milano, è facilmente raggiungibile anche percorrendo la strada statale n. 11 Padana Superiore, che si snoda ad un solo chilometro dall'abitato. Agevole si presenta pure il collegamento con la rete ferroviaria: la stazione di riferimento, lungo la linea Milano-Venezia, si trova, infatti, a soli 6 km di distanza. L'aeroporto più vicino, di cui (almeno fino al 1998) ci si serve per i voli nazionali e internazionali, dista 18 km, mentre l'aeroporto di Milano/Malpensa, al quale ci si rivolge per i voli intercontinentali diretti, è posto a 62 km. Più lontano si trova, invece, il porto commerciale e turistico, che è situato a 164 km. All'ampia disponibilità di strutture interne si aggiunge la possibilità di usufruire dei servizi offerti dal vicino capoluogo di provincia.

## Storia

Citata per la prima volta in un documento dell'anno 861, si è chiamata, fino alla metà del XVIII secolo, Cernusco Asinario, nome da alcuni ricollegato alla presenza nella zona della gens romana Asinia, come proverebbe il rinvenimento di un'iscrizione, e da altri all'impiego di asini per il trasporto delle merci, qui arrivate via Naviglio, fino a Milano, prima della realizzazione, su progetto di Leonardo da Vinci, delle conche che, superati i dislivelli del terreno, permisero alle barche di arrivare direttamente fino al capoluogo lombardo. Nel Duecento fu infeudata ai Torriani che, in lotta con i Visconti per il predominio su Milano, la dotarono di varie fortificazioni, di cui si conservano tracce nei nomi di alcune cascine sparse sul territorio, tra cui la cascina Castellana. L'evento che maggiormente influì sulla sua storia fu la costruzione, nella seconda metà del XV secolo, sotto la signoria degli Sforza, del Naviglio della Martesana, un'importante via d'acqua che, agevolando i collegamenti con Milano, Lodi, Como, Lecco e Cremona, diede un notevole slancio allo sviluppo economico e urbanistico di questo territorio, che nel Seicento e nel Settecento venne scelto dalla nobiltà milanese come luogo ideale di villeggiatura. L'aspetto più caratteristico dal punto di vista monumentale è la massiccia presenza di ville: villa Biancani Greppi, villa Alari Visconti di Saliceto, villa Uboldo, villa Biraghi Ferrario e casa Viganò; nell'architettura sacra spiccano la chiesa di Santa Maria, già esistente nel X secolo, e la parrocchiale dell'Assunta, edificata a partire dagli anni Trenta. In antiche mappe sette-ottocentesche viene testimoniata la presenza di attività agricole e manifatturiere (in particolare, fiorente risultava la gelsicoltura, che dava vita a molti setifici), nel XX secolo soppiantate in maniera decisiva dalle industrie.

## Economia

Oltre che dei consueti uffici municipali e postali e della stazione dei carabinieri, è sede della Usl n. 27. L'agricoltura, basata sulla coltivazione di cereali, frumento, ortaggi e foraggi, e l'allevamento di bovini e avicoli hanno decisamente perso terreno rispetto all'industria, vera artefice degli elevati valori di reddito che si registrano. Rilevante è lo sviluppo del comparto meccanico, seguito da quelli automobilistico, edile, farmaceutico e metallurgico; non mancano fabbriche del vetro, di mobili, giocattoli e strumenti ottici. Il terziario si compone di una buona rete commerciale e dell'insieme dei servizi, che comprendono il servizio bancario, attività radiotelevisive e di consulenza informatica, assicurazioni e fondi pensione. Tra le strutture sociali si segnala la presenza di una casa di riposo; le strutture scolastiche oltre alle scuole dell'obbligo includono un istituto professionale industriale e un istituto tecnico commerciale, mentre quelle culturali sono rappresentate da una biblioteca. Le strutture ricettive offrono possibilità sia di ristorazione che di soggiorno e quelle sanitarie comprendono un ospedale e qualche farmacia. A completamento del quadro delle strutture si aggiungono gli impianti sportivi, che annoverano un campo da golf con 18 buche.

## Relazioni

Sebbene non figuri tra le mete turistiche più note, assume un ruolo attivo nei rapporti con i comuni vicini, grazie soprattutto alle sue attività produttive e in particolare al suo sviluppo industriale, che consente un notevole assorbimento di manodopera, alle sue attività commerciali e alla presenza dei servizi e degli istituti di istruzione secondaria di secondo grado. Fra le manifestazioni ricorrenti meritano di essere citati la fiera di San Giuseppe e la rassegna "Agosto in piazza". La festa del Patrono, San Rocco, si celebra il 16 agosto, mentre la fiera relativa si svolge nel mese di settembre.



**ALLEGATO VALUTATIVO**

**ESPLICAZIONE SCIENTIFICA METODO:**

**Metodo Valore di Trasformazione [ V4 ]**

# IL GEOMETRA BRESCIANO

Anno XLI N. 4  
luglio-agosto 2016

**Rivista bimestrale  
d'informazione  
del Collegio  
Geometri  
della provincia  
di Brescia**

*con la collaborazione dei  
Collegi delle province di  
Lodi  
Sondrio*



**4**

Aleandro Bottichio

# Il piu' probabile Valore di Trasformazione

## Highest and Best Use (HBU) Valore Atteso

**Nell'articolo a seguire si tratta l'assai complesso criterio di valutazione per Valore di Trasformazione. Preso atto che dal postulato dello scopo – secondo il quale, il valore di un immobile debba dipendere dalle motivazioni della valutazione – derivano diversi criteri di stima, ovvero, diversi aspetti economici attraverso i quali si può giungere alla valutazione immobiliare per cui è proposito estimativo.**

**Già in precedenti edizioni de "Il Geometra Bresciano" abbiamo illustrato alcuni criteri estimativi tra i quali il Valore Complementare (n° 4/2014 – 2/2015), nonché il Valore di Costo Deprezzato e dell'Area Edificata (n° 6/2015).**

**Qui viene dunque proposta un'ulteriore particolare metodologia basata sulla suscettibilità trasformativa e/o destinativa dell'immobile in valutazione, quindi anche riguardante il miglior utilizzo (HBU), nell'ipotesi di diversificate possibilità di trasformazione e destinazione, quindi un breve riferimento al Valore Atteso, derivando il valore attraverso la media ponderata alle probabilità di verificarsi delle condizioni economiche alternative.**

### Premesse al valore di trasformazione

Il metodo trova applicazione in tutti quei casi in cui l'immobile da valutare presenta una o più potenzialità alla trasformazione (in genere fabbricati da ristrutturare od aree da lottizzare e/o edificare), una pluralità destinativa (in generale unità immobiliari da destinare alternativamente a negozi, uffici e/o locali residenziali) ovvero nel caso in cui l'immobile possa essere considerato quale bene strumentale ad un'attività produttiva che ne prevede la trasformazione tecnica, funzionale ed economica, pertanto anche all'interno di un processo finanziario che prevede un flusso di cassa tra costi ed introiti (in generale all'espressione di un giudizio economico degli investimenti immobiliari, od anche a ragioni di determinazione della rendita immobiliare).

*In estrema sintesi il criterio prevede la determinazione del più probabile*

*valore di mercato dell'immobile all'attualità, attraverso la mera differenza fra il valore finale del bene trasformato e la sommatoria dei costi necessari all'opera di trasformazione.*

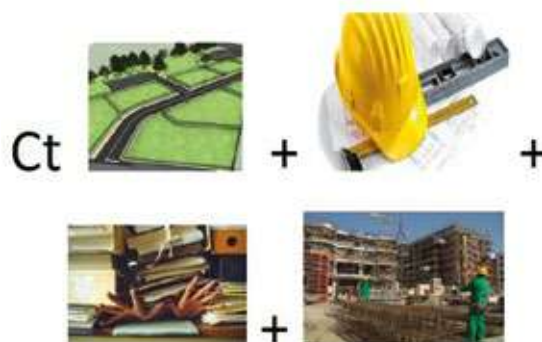
Le peculiarità al criterio di trasformazione stanno essenzialmente:

- alla suscettibilità del bene ad essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- alla preventiva dimostrazione che la trasformazione e/o la ridestinazione siano più proficue rispetto all'attualità;
- all'ipotesi che siano soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria, tutti in principio di ordinarietà;
- al postulato secondo il quale la trasformazione e/o la ridestinazione non comporti un costo di trasformazione nullo e/o negativo: con un costo di trasformazione nullo si avrebbe la coincidenza con il valore di mercato, nel caso di costo negativo verrebbe a mancare l'assunto in capo al più proficua attività di trasformazione.

### Abstract casi di applicazione Potenzialità alla trasformazione

Nel caso in cui l'immobile presenti una potenzialità alla trasformazione si deduce la seguente formulazione:

$$\frac{\text{Valore di mercato dell'immobile trasformato} - \text{Costo di trasformazione}}{\text{Valore di Trasformazione}} =$$





Il Valore di trasformazione appartiene all'attualità, nel senso della situazione di fatto, e può essere ricondotto alla sotto esposta casistica, indicativa e non esaustiva :

- Area edificabile → trasformazione → Area Lottizzata (Urbanizzazione)
- Area Lottizzata → trasformazione → Area Edificata (Costruzione ex novo)
- Area Edificata → trasformazione → Area Edificabile (Demolizione)
- Edificio Vecchio → trasformazione → Edificio messo a nuovo (Ristrutturazione)



Il valore di mercato dell'immobile trasformato può essere ricondotto al bene in trasformazione ad opera conclusa, e generalmente viene determinato attraverso procedimenti di comparazione diretta M.C.A. od altri metodi, previsti dagli I.V.S. meglio dettagliati dai colleghi Matteo Negri e Giuliano Vacchi, ne "Il Geometra Bresciano" nn, 1/2013, 3/2013, 4/2013, 2/2014, rubrica "Estimo e valutatori immobiliari".

Il Costo di trasformazione viene dedotto da veri e propri compiti metrici estimativi dell'intervento di trasformazione, sia esso di ricostruzione che di demolizione, con anche comprese le componenti spese tecniche e di progettazione, gli imprevidi, gli oneri finanziari, concessori e quant'altro previsto dall'opera di trasformazione: ai fini dell'esplicazione delle variegate compenti dei costi si faccia riferimento all'articolo inerente il Valore di Costo deprezzato, ne "Il Geometra Bresciano" n° 6/2015, rubrica "Estimo e valutatori immobiliari".

Casistica indicativa e non esaustiva inerente i costi :

- Costo di Lottizzazione – urbanizzazione
- Costo di Edificazione
- Costo di Demolizione
- Costo di Ristrutturazione

**Potenzialità alla ridestinazione**

Nel caso in cui l'immobile presenti una potenzialità ad essere variato nella destinazione d'uso si deduce la seguente formulazione:

	Valore di mercato dell'immobile ridestinato - Costo della variazione ridestinazione =	
	-----	
	Valore di Trasformazione	
- Appartamento	→ trasformazione →	Ufficio
- Appartamento - Ufficio	→ trasformazione →	Ambulatorio
- Ufficio - Ambulatorio	→ trasformazione →	Appartamento
- App.to - Ufficio Ambulatorio	→ trasformazione →	Reciprocità
- Locale piano terra	→ trasformazione →	Negozi
- Negozi	→ trasformazione →	Pubblico esercizio
- Negozi	→ trasformazione →	Ufficio
- Negozi	→ trasformazione →	Appartamento
- Capannone artigianale	→ trasformazione →	Capannone commerciale **
- Capannone agricolo	→ trasformazione →	Capannone Artigianale o Comm.le **
- Area industriale dismessa	→ trasformazione →	Pluridestinazione (anche HBU) **

Casistica indicativa e non esaustiva delle possibilità di nuova destinazione, attraverso interventi che generalmente sono opere e costi di ridestinazione :

\*\* A seguito di sopravvenuto vincolo di destinazione urbanistica : variazione del PGT; ai ciò precisando che nel caso di trasformazione senza opere i costi sono per lo più di natura burocratica del tipo spese tecniche e di progettazione, collaudi ed oneri concessori; od anche connessi alle volumetrie urbanistiche da perequare.

**Valore di trasformazione inteso quale Flusso di Cassa**

Da un punto di vista finanziario il procedimento tende alla

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 52396/2024 del 13-09-2024  
 Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

determinazione del più probabile Valore di Trasformazione *attualizzando al momento della stima* il valore delle poste economiche attive riferibili all'opera trasformata, nonché delle poste negative riferibili ai costi dell'intervento: il classico flusso di cassa del processo edilizio, scontato all'attualità. Infatti ponendo (Fonte: Marco Simonotti, *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccavio editore) :

**V = Valore di trasformazione ricercato**

Rt = Ricavo generico alla scadenza di ogni anno, ovvero, 1/k di anno;

Ct = Costo generico alla scadenza di ogni anno, ovvero, 1/k di anno

t = Tempo generico t=0,1,2 .... tn

ik = Saggio periodale

$$V = \left[ \sum_{t=0}^{tn} Rt * (1+ik)^{-t} \right] - \left[ \sum_{t=0}^{tn} Ct * (1+ik)^{-t} \right]$$

dove il primo termine rappresenta il valore dell'immobile trasformato, calcolato come somma finanziaria dei ricavi, mentre il secondo termine rappresenta il costo di trasformazione, calcolato come sommatoria finanziaria dei costi.

Nell'operazione di stima il saggio di sconto è unico e posto pari al saggio di capitalizzazione. Nelle operazioni di investimento, il saggio di sconto è equiparato al saggio di profitto soggettivo dell'imprenditore promotore. Il valore dell'area secondo l'imprenditore promotore rappresenta il valore di investimento e anche il prezzo di offerta (massimo) per l'acquisto della medesima.

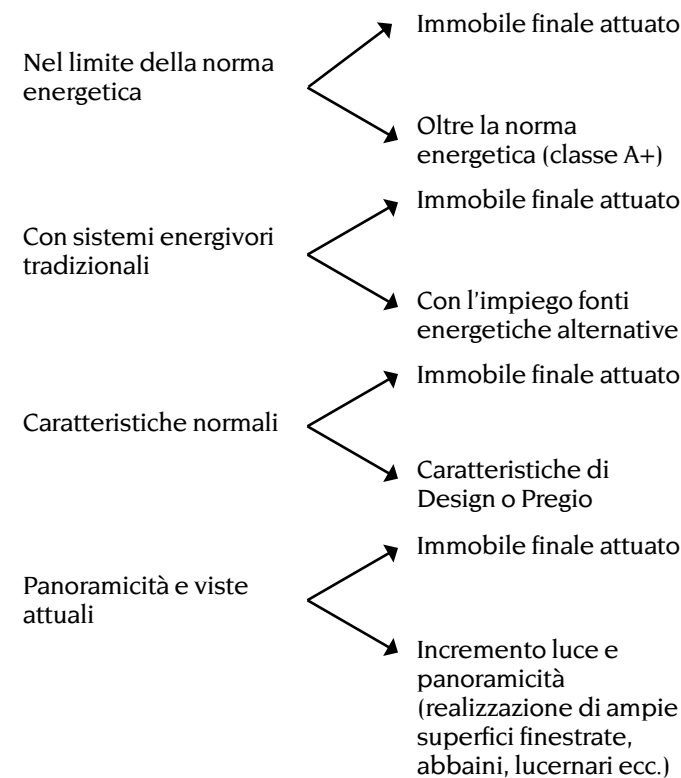
**Highest and Best Use (H.B.U.)**

Qualora l'immobile in valutazione presenti diverse modalità di trasformazione (fabbricato da ristrutturare in alternativa alla demolizione e ricostruzione ex novo) e/o molteplici destinazioni d'uso (appartamento trasformabile sia in ufficio che negozio) si può ricorrere al metodo riferibile al **più conveniente e miglior utilizzo**. L'H.B.U. indica pertanto la trasformazione più redditizia a parità o minor costo.

Da un punto di vista estimativo saranno assunte le diverse possibilità di trasformazione, dunque valutati i rispettivi prodotti finali e i costi necessari conseguenti gli interventi : il maggior e più redditivo risultato rappresenta dunque l'H.B.U.

Tale criterio risulta importante soprattutto nella scelta destinativa di un area edificabile / lottizzata. Appunto dall'H.B.U., dipendono le prospettive dell'investimento immobiliare, ovvero, la decisione in capo alla tipologia immobiliare e/o destinativa, in riferimento alla maggior redditività dell'area da trasformare.

A volte il metodo può essere impiegato anche per la valutazione di semplici Caratteristiche Immobiliari, alternative tra l'ordinarietà e classi o pregio superiori, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo :



App.to Tradizionale

App.to di Design

Ufficio

**Valore Atteso**

Il Valore Atteso può definirsi come una diretta conseguenza del criterio di trasformazione a diversificate alternative di potenzialità trasformativa e destinativa.

Si determina infatti come *media tra il valore di mercato all'attualità e il valore conseguente alle diverse trasformazioni e/o destinazioni, ponderati per le rispettive probabilità di verificarsi*, ovvero, in ragione alla **frequenza di probabilità** di raggiungimento di quel valore assunto alle diverse entità appena citate.

Infatti ponendo :

**V(atteso) = Valore Atteso**

- A = Destinazione attuale A
- B = Destinazione alternativa B
- C = Destinazione alternativa C
- Va = Valore di mercato riferibile alla destinazione attuale A
- Vb = Valore di mercato riferibile alla destinazione alternativa B
- Vc = Valore di mercato riferibile alla destinazione alternativa C
- Pa = Probabilità riferibile alla destinazione attuale A
- Pb = Probabilità riferibile alla destinazione alternativa B
- Pc = Probabilità riferibile alla destinazione alternativa C
- Pa + Pb + Pc = 1
- $V(\text{atteso}) = Va * Pa + Vb * Pb + Vc * Pc$

**Valore Atteso (Case Study)**

Per meglio comprendere il concetto di Valore Atteso è importante esplicitare un esempio significativo e dimostrativo del concetto. Si presuppone dover sottoporre a valutazione un appartamento degli anni '70-80 ubicato nelle adiacenze ad una zona di recente realizzazione del tipo terziari-amministrativo, quale potrebbe essere la zona dei grattacieli di Brescia 2. In siffatta situazione l'appartamento ex ante i grattacieli ha senza dubbio diversificare alternative di destinazione, conseguenti la dinamicità comportata dalla sopravvenuta zona del settore terziario: usi alternativi quali uffici, ambulatori, superfici open space che emulano le attività nei grattacieli, comunque la possibilità di posizionamento nella situazione attuale o come appartamento ristrutturato.



Da indagini di mercato, nella fattispecie, portando a termine dei veri e propri M.C.A. (comparazione diretta di mercato), si determina il Valore di Mercato riferibile ad ognuna delle destinazioni sopportate dal circondario. Sempre dall'indagine statistica di mercato si determinano le rispettive probabilità di conseguimento dei Valori ivi determinati, alle medesime condizioni.

Il mercato deduce :

- A = Destinazione attuale A (Appartamento da porre sul mercato senza intervento)
- B = Destinazione alternativa B (Appartamento rimesso a nuovo : impianti e finiture)
- C = Destinazione alternativa C (Trasformazione in ufficio mantenendo la struttura)
- D = Destinazione alternativa D (Trasformazione in ufficio open space, modif. struttura)
- Va = Valore di mercato riferibile alla destinazione attuale A € 200.000,00
- Vb = Valore di mercato riferibile alla destinazione alternativa B € 250.000,00
- Vc = Valore di mercato riferibile alla destinazione alternativa C € 260.000,00
- Vd = Valore di mercato riferibile alla destinazione alternativa D € 330.000,00
- Cta = Nessun intervento €0,00
- Ctb = Rifacimento impianti e pavimenti € 30.000,00
- Ctc = Rifacimento impianti pavimenti e modifiche non strutturali € 50.000,00
- Ctd = Rifacimento impianti pavimenti e modifiche strutturali ingenti € 70.000,00
- Vta = Valore di mercato € 200.000,00
- Vtb = € 250.000,00 - € 30.000,00 = € 220.000,00
- Vtc = € 260.000,00 - € 50.000,00 = € 210.000,00
- Vtd = € 330.000,00 - € 70.000,00 = € 260.000,00
- Pa Probabilità riferibile alla destinazione attuale A 30 %
- Pb Probabilità riferibile alla destinazione alternativa B 20 %
- Pc Probabilità riferibile alla destinazione alternativa C 30 %
- Pc Probabilità riferibile alla destinazione alternativa C 20 %
- Pa + Pb + Pc = 30 % + 20 % + 30 % + 20 % = 100 %
- $V(\text{atteso}) = 200.000,00 \times 0,30 + 220.000,00 \times 0,20 + 210.000,00 \times 0,30 + 260.000,00 \times 0,20 = \mathbf{\text{€ } 219.000,00}$

Il Valore dell'appartamento in stima *non potrà pertanto essere riferibile al semplice Valore di Mercato dell'unità immobiliare nella situazione attuale A pari a € 200.000,00*  
 Ma considerata l'effettiva potenzialità trasformativa e destinativa è pari al Valore Atteso, sopra determinato in € 219.000,00, ovvero, siffatta potenzialità viene valutata in € 19.000,00

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 52396/2024 del 13-09-2024  
 Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



**ALLEGATO VALUTATIVO**

**ESPLICAZIONE SCIENTIFICA METODO:**

**Comparazione Diretta M.C.A. [ V5 ]**

## **Esplicazioni del Metodo (M.C.A.)**

Trattasi del classico metodo della comparazione diretta del prezzo di immobili simili, definito dagli standard internazionali M.C.A. ( Market Comparison Approach o del Confronto di Mercato ).

Atto di compravendita	Agenzia Immobiliare	CTU
Via T. Olivelli 960 / 3-4	Via Pablo Neruda	Zona XXV Aprile
		

Tale procedimento consiste nel determinarne il prezzo di mercato attraverso il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima ( definito Subjet ) ed un appropriato insieme di immobili simili a confronto ( definiti Comparabili ) dei quali si conosce il prezzo di mercato, ciò in quanto, recentemente, taluni sono stati introdotti nel mercato medesimo per le più svariate ragioni di trasferimento : compravendite, divisioni, attribuzioni di vario genere, esecuzioni, offerte di vendita, ecc.

**Subjet**



## **Indagine dei prezzi di mercato (M.C.A.) Formulazione**

Gli standard International di valutazione prediligono il conseguimento dei comparabili attraverso compravendite certe e verificabili. Nonostante, nel caso in cui le compravendite non siano ragionevolmente sufficienti a ponderare il valore di mercato, vengono tollerati i riferimenti delle agenzie immobiliari in relazione agli immobili posti in vendita, a condizione che le medesime siano attive nel mercato e di serietà conseguita.

Un riferimento utile è il collegamento al portale Sister dell'Agenda delle Entrate, portale Sister, con il metodo trova comparabili, suggerito dal Geom. Fulvio Venturini,



L'esposta variegata casistica immobiliare :

- Comparabili a prezzo noto;
- Comparabili immobili a vetrina immobiliare;
- Comparabili in procedimento civile;

consentirà una valutazione ad elevata attendibilità e probabilità, soprattutto generando il maggior numero di informazioni e di caratteristiche descrittive, soprattutto gli immobili più simili a quelli valutazione, ciò anche a seguito degli opportuni aggiustamenti che saranno esposti nelle valutazione.

I dati assunti, sia delle unità immobiliari in stima che dei rispettivi similari saranno elaborati, ovvero, comparati, attraverso tabelle in Excel®



TABELLA DI VALUTAZIONE (Aggiustamenti)									
Prezzo Totale	€ 285.000,00			€ 135.000,00			€ 108.000,00		
Data DAT	1982	1984	-5300	1982	1976	8100	1982	2003	-22680
Livello Piano LIV	1	0,5	-2508,030	1	0	-2647,050	1	0,5	-1.050
Superficie principale (SUP)	97,00	195,00	-102626,55	97,00	100,00	-3138,57	97,00	64,00	34524,28
Superficie Pertinenziale (PER)	6,00	0,00	2510,86	6,00	6,00	0,00	6,00	0,00	2510,86
Superficie Portico (POR)	4,38	6,30	-704,87	4,38	0,00	1801,98	4,38	0,00	1801,98
Superficie Balconi (BAL)	0,93	0,00	241,93	0,93	3,75	-738,87	0,93	1,00	-19,62
Area Esterna Camm.fiti (CAM)	0,00	24,50	-2563,17	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	-366,17
Superficie Autonomia (BOX)	9,50	27,50	-9415,71	9,50	8,50	523,10	9,50	7,50	1046,18
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizio Igienico (SER)	2	2	0,00	2	1	9000,00	2	1	9000,00
Climatizzatore (CLI)	1	1	0,00	1	0	800,00	1	0	800,00
Stato ... (POS)	-1	0	5000,00	-1	0	5000,00	-2	0	10000,00
Stato ... (STM)	-1	0	-5000,00	0	0	0,00	1	0	5000,00
<b>Prezzi Aggiustati</b>	€ 144.644,35			€ 153.300,57			€ 148.158,70		

## Opportunità comparabili da vendita o vetrina immobiliare

Al paragrafo precedente è già stato accennato che gli standard internazionali di valutazione prediligono l'assunzione dei dati comparabili dagli atti di compravendita, intendendo i valori in essi contenuti attendibili e corrispondenti alla realtà; tuttavia ammettono anche l'utilizzo dei dati contenuti nelle vetrine delle agenzie, ovvero degli immobili posti in vendita.

È pertanto opportuno spendere alcune considerazioni in merito all'opportunità dell'uno o dell'altro procedimento.

Gli I.V.S. partono dal presupposto che il valore normalmente esposto negli atti circolatori sia privo di evasione fiscale, il che, soprattutto nel nostro paese, sovente non corrisponde alla realtà, rappresentando l'Italia uno tra i paesi meno trasparenti dell'unione europea; a livello mondiale al pari di taluni paesi del terzo mondo.

Limitando l'indagine a livello locale va precisato che nelle grosse città, ove le compravendite sono perlopiù limitate al mondo dei lavoratori, pertanto a persone con reddito certo ed interamente dichiarato, soprattutto per ragioni rapportate alla concessione dei mutui a quota LTV, è altamente probabile che il valore contenuto negli atti sia quello effettivamente corrisposto.

Al contrario nelle zone periferiche e di campagna, popolate da coltivatori, artigiani e/o piccoli imprenditori, pertanto da operatori che sovente evadono il loro reddito, è altamente probabile che il valore dichiarato in atti contenga una certa quota di evasione, paragonata a quella normalmente praticata nelle attività imprenditoriali, il giusto per dare impiego al denaro accumulato a nero.

Non parliamo dei centri turistici rinomati, frequentati dai cosiddetti Vip, ove si compra addirittura, unicamente per riciclare il denaro accumulato dall'evasione.

*Da tali considerazioni e dunque palese che non sempre il valore dichiarato in atti corrisponda alla realtà.*

Quanto al valore contenuto nella vetrina immobiliare, negli ultimi periodi - soprattutto per fronteggiare le difficoltà della crisi del settore - tende ad essere altamente prossimo al valore effettivo di mercato. Infatti le immobiliari sono spronate ad esporre un prezzo prossimo a quello di mercato, perché valori particolarmente bassi costringerebbero l'agente a continue uscite sull'immobile, considerata l'alta platea degli interessati, al contrario valori alti, costringerebbero l'imprenditore a costose attività pubblicitarie per un immobile che alla fine non sarebbe mai venduto.

Rientra dunque nell'economia aziendale delle agenzie immobiliari proporre gli immobili ad un valore che è quello di Mercato : importi divergenti costituirebbero un costo per l'agenzia medesima.



### **Esplicazione del Procedimento ( M.C.A. )**

Gli elementi suddetti vengono dunque elaborati con il programma informatico Excel®, i cui risultati sono esposti nell'allegato plico dei conteggi, tabelle M.C.A..

Come da rigorosa metodologia I.V.S. si è quindi provveduto all'incasellazione delle rispettive superfici, andando a costituire le tabelle denominate " Tabella consistenza Subjet " e " Tabella dati immobiliari ",

Si provvede dunque alla determinazione dei vari Prezzi Marginali, sia delle superfici che degli ulteriori elementi di differenziazione, quindi la determinazione del prezzo minimo e massimo ( dedotti dal rapporto tra il prezzo dei comparabili per la rispettiva superficie commerciale ), il cui prezzo minimo rappresenta il prezzo marginale, che unitamente al prezzo marginale di ogni caratteristica, consente l'aggiustamento del prezzo totale di ciascun comparabile come in tabella di valutazione .

Si provvede infine agli aggiustamenti, nella tabella denominata " Tabella di Valutazione ( Aggiustamenti ) ", andato a sommare e detrarre le diverse entità di differenziazione, ovvero, trasformando i Comparabili, alla stregua del Subjet.

In poche parole, come si nota nella tabella di valutazione, il prezzo originario di ciascun comparabile viene aggiustato rispetto al subjet, ovvero, viene determinato il prezzo che ciascun comparabile avrebbe se fosse come il Subjet, quindi la media, accettabile, tra i prezzi aggiustati dei comparabili determinerà il prezzo dell'immobile in questione.



Tale media deve essere comunque, accettabile, ovvero, il suo rapporto tra il prezzo massimo – minimo / minimo deve essere contenuta nell'ordine del 5-10%, altrimenti i prezzi da mediare sarebbero troppo differenti tra loro e comporterebbero un valore sabjet non conforme.

Prezzi Aggiustati	€	144.644,35	€	153.300,57	€	148.158,70
-------------------	---	------------	---	------------	---	------------

Calcolo della Divergenza percentuale assoluta $d\% = ( \max - \min ) / \min$ .... non superiore al 5 - 10 %							
Max	€	153.300,57	Min	€	144.644,35	d%	5,98%

Valore Media fra i tre	€	148.701,21
------------------------	---	------------

117,80	Al mq.	€	1.262,3192
--------	--------	---	------------

**ALLEGATO VALUTATIVO**

**ESPLICAZIONE SCIENTIFICA METODO:**

**Metodo dei costi ( Cost Approach ) [ V6 ]**

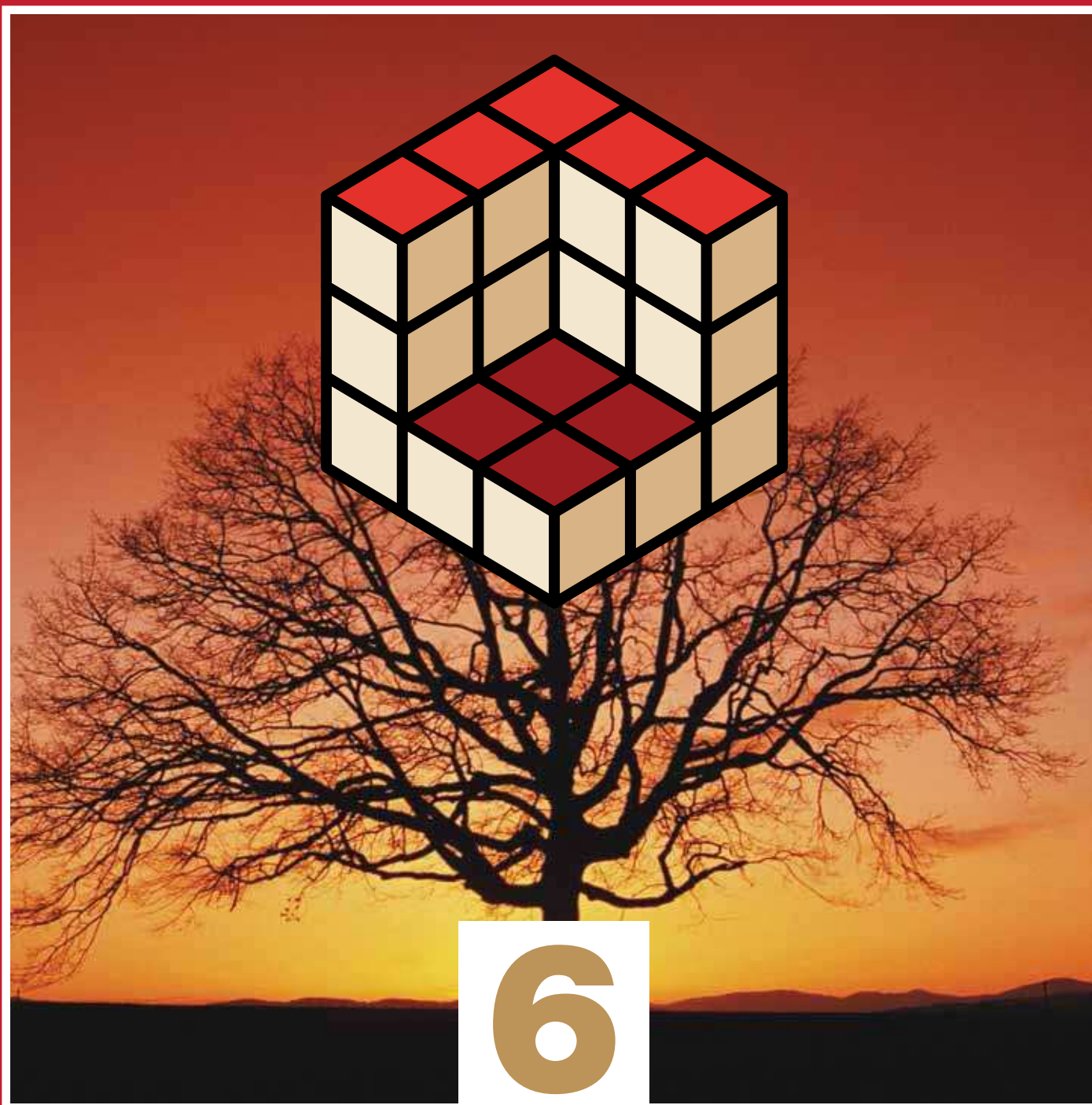
# IL GEOMETRA BRESCIANO

Anno XL N. 6  
novembre-dicembre 2015

**Rivista bimestrale  
d'informazione  
del Collegio  
Geometri  
della provincia  
di Brescia**

*con la collaborazione dei  
Collegi delle province di  
Lodi  
Sondrio*

Contiene I.P.



ADO CERNISCO SUT, NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 52396/2024 del 13-09-2024  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



# IL GEOMETRA BRESCIANO

Rivista bimestrale  
d'informazione  
del Collegio Geometri  
della provincia di Brescia

Il quadro della pittrice  
prof.ssa Livia Cavicchi,  
esposto nella sede del Collegio Geometri di Brescia,  
sintetizza con efficacia la multiforme attività  
del geometra nei secoli.



Direttore responsabile  
**Bruno Bossini**

Segretaria di redazione  
**Carla Comincini**

Redazione  
**Stefano Benedini, Nadia Bettari, Alessandro Colonna, Mario Comincini, Alfredo Dellaglio, Giovanni Fasser, Piero Fiaccavento, Stefano Fracascio, Francesco Ganda, Antonio Gnechchi, Franco Manfredini, Fulvio Negri, Giovanni Platto, Andrea Raccagni, Nicolò Sarzi Sartori, Marco Tognolatti, Giuseppe Zipponi**

Hanno collaborato a questo numero  
**Andrea Botti, Aleandro Bottichio, Piergiorgio Lissana, Stefano G. Loffi, Gabriele Mercanti, Umberto Monopoli, Luciano Piloti, Luigi Renna, Franco Robecchi, Corrado Romagnoli, Giancarlo Turati, Mario Zanetti**

Direzione, redazione e amministrazione  
25128 Brescia - P.le Cesare Battisti 12  
Tel. 030/3706411  
www.collegio.geometri.bs.it

Editing e impaginazione  
**Francesca Bossini - landau**

Concessionario della pubblicità  
**Emmedigi Pubblicità**  
Via Arturo Toscanini, 41 - 25010 Borgosatollo (Bs)  
Tel. 030/6186578 - Fax 030/2053376

Stampa  
**IGB Group/Grafo**  
Via Alessandro Volta, 21/A - 25010 San Zeno Naviglio (Bs)  
Tel. 030/3542997 - Fax 030/3546207

Di questa rivista sono state stampate 8.763 copie,  
che vengono inviate agli iscritti dei Collegi di Brescia,  
Lodi e Sondrio oltre che ai principali Enti regionali,  
provinciali e nazionali e a tutti i Collegi d'Italia.

**N. 6 - 2015 novembre-dicembre**  
Pubblicazione iscritta al n. 9/75 del registro Giornali  
e periodici del Tribunale di Brescia il 14-10-1975

Poste Italiane Spa - Spedizione in Abbonamento Postale  
D.L. 353/2003 (conv. L. 27/02/2004 n. 46)  
art. 1, comma 1, DCB Brescia

Associato all'USPI



Gli articoli firmati o siglati rispecchiano soltanto il pensiero dell'Autore e  
non impegnano né la rivista né il Collegio Geometri. È concessa la facoltà  
di riproduzione degli articoli e delle illustrazioni citando la fonte. Gli articoli  
e le fotografie, anche se non pubblicati, non si restituiscono.

Buone Feste	2	<b>LEGALE</b>	
<b>EDITORIALE</b>		Il contratto preliminare e la morte del contraente	48
Consulenze immobiliari: un altro settore redditizio per i geometri	3	<b>SICUREZZA</b>	
<b>INTERVISTA</b>		Il Jobs Act e le modifiche al Testo Unico Sicurezza	52
Un Consiglio di disciplina a tutela dell'interesse pubblico e della deontologia professionale	6	Convegno regionale "Sicurezza cantieri: novità e interpretazione norme vigenti"	54
<b>DAL CONSIGLIO NAZIONALE</b>		<b>EDILIZIA SOSTENIBILE</b>	
Obbligo di assicurazione professionale per i geometri	11	L.R. 31/2014 Proposta di modifica dell'articolo 10 sullo spessore dei muri	56
La Rete delle Professioni Tecniche sugli onorari delle stime	12	<b>CATASTO</b>	
<b>DALLA CASSA DI PREVIDENZA</b>		I geometri bresciani impegnati nel sollecitare modifiche al DOCEFA e al PREGEO	58
Libera concorrenza anche per le società di ingegneria	15	<b>URBANISTICA</b>	
<b>DAL COLLEGIO DI BRESCIA</b>		I contenuti della "osservazione" alla variante 2015 del PGT di Brescia	60
Rilanciare l'edilizia bresciana una missione con tanti ostacoli	16	Le nuove zone sismiche	66
Novità dal Governo per i geometri con Partita Iva	17	Proposta di semplificazione sull'acquisizione dei reliquati pubblici	68
<b>DAL COLLEGIO DI LODI</b>		<b>CONDOMINIO</b>	
Nuova modulistica unificata CIL e CILA in Lombardia e spot del Governo	18	Decoro architettonico dell'edificio	70
<b>DAL COLLEGIO DI SONDRIO</b>		<b>ESTIMO - VALUTATORI IMMOBILIARI</b>	
Cerimonia di premiazione degli iscritti all'Albo da oltre 35, 50 e 60 anni	20	Valore di Costo Deprezzato Valore dell'Area Edificata	72
<b>GEOMETRI IN EXPO</b>		CITAG: bozza di regolamento in fase di approvazione	78
Le anime dell'Albero della Vita	24	<b>AGRICOLTURA</b>	
L'Albero della Vita tra storia, tecnica e simboli	26	Canali o canalette?	80
<b>SCUOLA</b>		<b>GEOLOGIA</b>	
Esperienze di buona scuola L'Istituto "Olivelli-Putelli" al lago d'Arno	30	Prospezioni sismiche per la caratterizzazione dei terreni di fondazione secondo le NTC 2008	83
Poesia dalla trincea	38	<b>TECNICA</b>	
Esami di Stato 2015 Prove ed elenco abilitati Commissioni 12, 13 e 14	41	L'attualità delle architetture in pietra	88
<b>FORMAZIONE</b>		<b>CULTURA</b>	
Convegno "Ponti termici, mufe e... soluzioni"	43	Nello studio dell'artista	92
Il nuovo regolamento della "formazione continua" e la risposta degli iscritti	46	Europa - Usa: la statua per un patto di libertà che dura da 250 anni	95
		Novità di Legge	101
		Aggiornamento Albo	102

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Attivo N. 52396/2024 del 13-09-2024  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Aleandro Bottichio

# Valore di Costo Deprezzato Valore dell'Area Edificata

**Il caso a seguire riguarda un procedimento di valutazione alternativo alla comparazione diretta del mercato, ovvero, il Valore di Costo, eventualmente Deprezzato, anche esplicabile attraverso la ricerca alternativa del Valore dell'Area Edificata. Si esporrà pertanto la metodologia di determinazione del Valore di Costo a Nuovo per poi procedere ai Deprezzamenti sia della parte edile che impiantistica ordinaria, nonché riferibili agli impianti, attrezzature ed immobili strumentali, ciò con diversi metodi: lineare, progressivo (U.E.E.C) e per quote di ammortamento decrescenti; si determinerà infine la componente Area con sistema alternativo di ricerca del Rapporto Complementare.**



## Premesse alla determinazione del Valore di Costo deprezzato

All'interno della gerarchia dei procedimenti di stima l'approccio del costo rappresenta una sorta di estrema ratio, soprattutto fra gli immobili ordinari, in quanto il metodo normalmente viene preso in considerazione quando sono già stati scartati i procedimenti comparativi per valore di mercato, per valore di capitalizzazione del reddito e per metodi derivati (trasformazione, surrogazione/sostituzione, complementare), giustappunto per mancanza di mercato, quindi per assenza di dati economici indispensabili alla determinazione scientifica del valore incognito.

Il procedimento parte dall'assunto **che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore al valore di mercato di un'area edificata e del costo di costruzione dell'immobile su di essa costruito, ciò considerati gli eventuali deprezzamenti.**

Ne consegue che il metodo sia altrettanto apprezzato per la valutazione degli immobili speciali, quali ad esempio i fabbricati commerciali, artigianali, industriali, rurali o gli accessori in genere, ovvero, quegli immobili, che per le loro caratteristiche e peculiarità costruttive e di destinazione, non hanno comparabili, e che pertanto possono essere valutati solamente attraverso un'analisi dettagliata di tutti gli elementi che li compongono.

Ricapitolando, il procedimento per Valore di Costo viene assunto in ogni caso per gli immobili speciali e non omogenei, al contrario, per gli immobili ordinari nelle sole eccezioni siano venuti meno gli altri metodi, quale ultima ratio, per completa assenza di mercato. Può essere infine impiegato nella valutazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, nel metodo di confronto del mercato, qualora l'immobile presenti caratteristiche singolari differenti ai comparabili. Altresì nella stima dei danni parziali e totali, nonché per i (SAL) nel caso di immobili a sviluppo, e comunque in tutti i casi in cui l'approccio al Costo risulti subalterno ad altri metodi.

## Formulazione del Valore di Costo deprezzato

Stando alle definizioni sopra esposte si deduce la seguente formulazione:

- $$Vi = (\sum \text{costi edili} + \sum \text{costi impiantistici}) + Oc + Vt$$
- **Vi = Valore incognito in Stima = Valore dell'Immobile;**
  - $\sum \text{costi edili} = (Cce + Stpe + ?e + \sum Ofe)$ ;
  - Cce = Costo di costruzione Edile;
  - Stpe = Spese tecniche e di progettazione edile;
  - ?e = Imprevisti parte edile;
  - $\sum Ofe = (ie + Re) - \text{Oneri Finanziari} -$ ;
  - ie interessi dell'imprenditore costruttore edile;
  - Re reddito dell'imprenditore costruttore edile;
  - $\sum \text{costi impiantistici} = (Cci + Stpi + ?i + \sum Ofi)$ ;
  - Cci = Costo di costruzione impiantistico;



- Stpi = Spese tecniche e di progettazione impiantistica;
- ?i = Imprevisti parte impiantistica;
- $\sum Ofi = (ii + Ri) - \text{Oneri Finanziari} -$  ;
- ii interessi dell'imprenditore impiantistico ;
- Ri reddito dell'imprenditore impiantistico;

Quanto sopra rappresenta pertanto la componente di costruzione a nuovo (Cn), di conseguenza, nel caso in cui l'immobile non sia nuovo si dovrà tener conto della vita utile complessiva dell'immobile (n) e del tempo già trascorso (t), pertanto la formula iniziale sarà ampliata nel seguente modo:

$$Vi = [\sum \text{costi edili} * (1-Dt\%) + \sum \text{costi impiantistici} * (1-Dt\%)] + Oc + Vt$$

Il tutto con deprezzamenti lineari per i costi edili, progressivi per i costi impiantistici ordinari e per ammortamenti decrescenti per i costi impiantistici complessi, come di seguito riportato:

- per la parte Edile  $Dt\% = t/n =$  deprezzamento lineare a retta decrescente;
- per la parte Impiantistica  $Dt\% = [(t/n * 100 + 20) ^2 / 14000 - 0.0286] =$  Formula dei Deprezzamenti (U.E.E.C) – deprezzamento progressivo a curva concava;
- in alternativa alla predetta formulazione empirica degli economisti contabili europei può essere applicata anche la formula delle quote di ammortamento decrescenti, definita dal Simonotti quale metodo della somma degli anni, che partendo dalla partendo da un piano di ammor-

tamento decrescente deriva la seguente formulazione a curva convessa

$$Dt\% = \sum_{s=1}^t \frac{2 * (n-t+1)}{n * (n+1)}$$

Formula valevole per il calcolo dei deprezzamenti degli impianti più complessi rispetto a quelli contenuti negli immobili ordinari, nonché per gli immobili a destinazione speciale, ma soprattutto per la parte dei macchinari, qualora l'immobile sia inscindibile dagli impianti, dalle macchine ed attrezzature in esso contenute: il classico opificio conosciuto fin dai tempi della stima catastale degli immobili speciali.

I deprezzamenti sopra descritti sono stati assunti partendo dal presupposto che il valore finale dell'impianto od attrezzatura fosse pari a zero. Nel caso invece avesse un Valore Finale di recupero, le suddette formulazioni dovranno tenere conto delle somme a valore finale, ipotizzando la componente impiantistica facilmente divisibile dall'immobile e pertanto destinabile al mercato dell'usato.

Dedotto il valore a nuovo (Cn) e/o deprezzato ( $Cn * (1-Dt\%)$ ), si proseguirà nella formula determinando gli:

- Oc = Oneri Concessori (componente del costo di costruzione e delle urbanizzazioni I° e II°, normalmente dedotti all'U.T.C.);
- Vt = Valore dell'area edificata, che merita una trattazione a se stante;

#### Explicitazione alla formulazione del Valore di Costo deprezzato

Le componenti ( $\sum$  costi +  $\sum$  Of) "edili e/o impiantistici" risultano essere normalmente le più semplici e precise da determinare, in quanto scaturiscono, a dovere di precisione, da veri e propri computi metrici estimativi delle opere edili ed impiantistiche, nonché degli oneri economici finanziari normalmente in capo all'imprenditore costruttore.

Tali componenti potrebbero essere determinate anche per via sintetica, tabellare, qualora fossero a disposizione dati di paragone, od anche attraverso l'ausilio di editoria specializzata fornitrice di manuali dei costi e delle tipologie edilizie. A dovere di precisione è comunque sempre preferibile il computo metrico estimativo dettagliato all'immobile in valutazione.

Al contrario le componenti di deprezzamento ( $1-Dt\%$ ) e (Vt) riferibili al valore dell'area mondata dal costo deprezzato dell'immobile, sono sempre piuttosto complicate da determinare in quanto le prime comportano l'esatto compendio della vecchiaia dell'immobile, la seconda, assai più enigmatica, in quanto sovente necessita la determinazione dell'esatto va-





lore dell'area in localizzazioni di scarso mercato, spesso con dati economici dedotti da mercati limitrofi da attribuire con parsimonia.

Nei paragrafi dedicati si cercherà di dimostrare che anche tali componenti possono essere determinate con elementi scientifici aderenti agli standard internazionali di valutazione.

#### Determinazione della componente

##### $\Sigma$ costi = (Cc + Stp + ? + Of)

La componente costo di costruzione (Cc) edile ed impiantistico è dunque determinabile attraverso veri e propri computi metrici delle quantità unitarie, delle superfici e dei volumi del costruito "moltiplicati" alla rispettiva stima dei singoli valori unitari, quest'ultima parte deducibile dai listini ufficiali della zona, dall'editoria di settore, ovvero, dai prezzi applicati dagli imprenditori edili del luogo.

La componente (Stp) è riferibile alle spese tecniche e di progettazione riguardanti la casistica dei tecnici coinvolti nel processo edilizio-costruttivo, a titolo di esempio non esaustivo, il progettista, il direttore dei lavori, lo strutturista, il coordinatore alla sicurezza, il geologo, il certificatore energetico, il collaudatore, non anche il notaio qualora siano necessari titoli, servitù e quant'altro. Per la determinazione economica si faccia quindi riferimento alle rispettive tabelle minime professionali, qualora ancora vigenti e/o comunque di riferimento.

La componente (?) incognita è riferita ad un aumento percentuale, sinteticamente attribuibile agli imprevisti non valutabili a priori, in sede di computo metrico estimativo. Anche in tal caso, a ragione di precisione, i computi dovrebbero essere

portati a compimento in modo da rendere più bassa possibile la percentuale di imprevisto.

La componente  $\Sigma$  Of = (i + R), od oneri finanziari, è in capo al costruttore edile, riguardando gli interessi per l'acquisizione delle varie componenti di costo edile ed impiantistico, anche in relazione alla parte autofinanziata; nonché il proprio guadagno, ovvero, il reddito tipico dell'imprenditore costruttore. Infatti la componente (i) annovera gli interessi che l'imprenditore costruttore deve sostenere al fine di approvvigionare il cantiere con il denaro necessario al buon esito della costruzione dell'immobile in valutazione e dei suoi impianti. Anche in tal caso si provvede al computo analitico di raffronto fra i singoli costi, gli interessi in relazione al prezzo d'uso del denaro corrente nel mercato in trattazione, ed all'arco temporale di durata della necessità del denaro previsto a prestito, dunque al netto della parte in autofinanziamento.

Il reddito dell'imprenditore costruttore (R) non è altro che il guadagno vero proprio dell'impresario edile, che si assume il rischio di acquisizione delle materie prime, della manodopera, dei macchinari, della parte tecnica e di quanto necessario al buon esito dell'attività costruttiva.

Le componente sopra esposte, sommate tra loro, derivano il valore di costo a nuovo (Cn) dell'immobile in valutazione.

*Si precisa altresì che nel caso in cui l'immobile in valutazione sia nuovo le componenti di costo edile ed impiantistico possono essere mantenute unite in un unico ragionamento di calcolo, al contrario, nel caso in cui l'immobile sia diversamente nuovo è prerogativa tenere separate la parte edile dalla parte impiantistica e/o specializzata, appunto per la diversa metodologia di calcolo dei deprezzamenti come sarà descritto nel prossimo paragrafo.*

### Determinazione della componente di Deprezzamento (1-Dt%)

Il valore determinato ai precedenti paragrafi è quindi relativo alla componente dei costi necessari a riprodurre a nuovo il fabbricato in stima, ovvero, le sue singole parti, le opere di strutturazione e/o le parti impiantistiche.

Di conseguenza, nell'evenienza, che l'immobile in valutazione non sia nuovo, ma abbia trascorso già parte della propria vita, come nei casi di maggior ricorrenza, si dovrà procedere al conseguente deprezzamento in relazione alla vita utile (n) ed al tempo (t) già trascorso. Ciò con diverse metodologie, a seconda si tratti di "opere edili", suscettibili a deprezzamento lineare oppure di "opere impiantistiche" suscettibili a deprezzamenti progressivi a curve concave o convesse a seconda della complessità degli impianti medesimi.

Si precisa altresì che ai fini delle stime secondo gli standard internazionali i deprezzamenti possono essere assunti nel seguente ordine di Vetustà, Obsolescenza Funzionale ed Economica.

Il degrado fisico (vetustà) deriva dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio per il trascorrere del tempo e per cause accidentali, la perdita di valore risulta pertanto dalla riduzione della capacità dell'edificio di offrire i servizi per i quali è stato destinato.

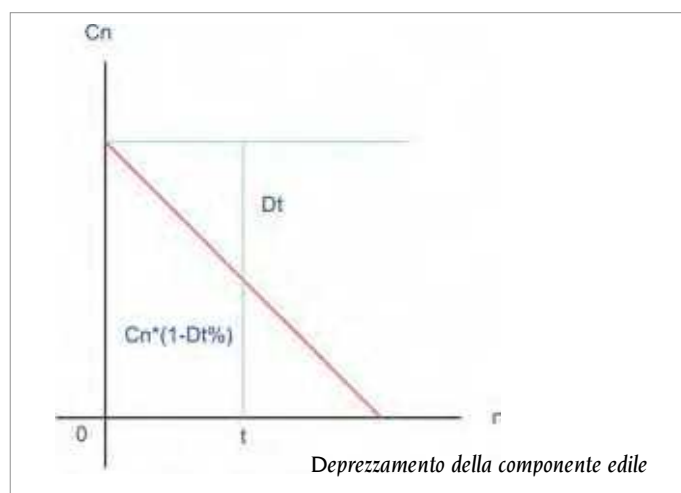
L'obsolescenza funzionale è invece legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'edificio non più idoneo alle esigenze dei fruitori, la perdita di valore risulta dall'inefficienza dell'edificio, soprattutto rapportabile alle moderne tecnologie e caratteristiche costruttive, impiantistiche, ecc. (nell'era moderna valga l'esempio dei computer o dei cellulari che dopo un anno valgono considerevolmente meno il loro prezzo d'acquisto a conseguenza di nuovi modelli più evoluti, o l'analogo esempio delle autovetture).

Infine l'obsolescenza esterna o economica relativa a condizioni esterne all'immobile, soprattutto attribuibili a cambiamenti sfavorevoli dell'ambiente economico, della legislazione, degli strumenti urbanistici, della localizzazione, degli spostamenti del settore edilizio ed immobiliare, alle diverse crisi del settore e così via.

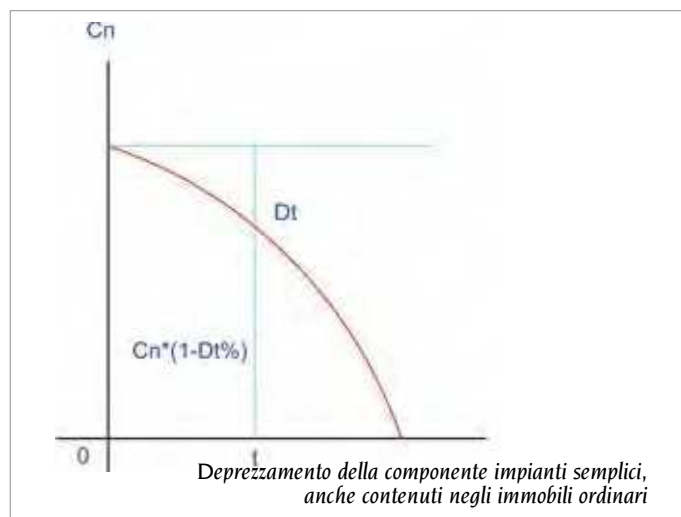
*Come primo approccio dovrà essere valutata la possibilità di una messa in efficienza dell'immobile medesimo, ovvero, nel caso di deterioramento fisico la possibilità o meno di cura del deprezzamento. Nel caso di deterioramento funzionale la possibilità o meno di eliminazione della medesima obsolescenza. In taluni casi il deprezzamento dovrà essere valutato a ragione del computo metrico estimativo delle opere necessarie al rimessa in efficienza, al contrario, nel caso di insanabilità, il deprezzamento dovrà essere determinato per abbattimento lineare o progressivo.*

Pertanto nel caso di "opere edili" l'abbattimento lineare sarà determinato in ragione del rapporto  $t/n$ , ovvero, l'entità già deprezzata sarà pari a  $(1-Dt\%)$ , ovvero,  $Dt\% = t/n$ , pertanto il valore deprezzato sarà pari a  $(\sum \text{costi edili} + \sum \text{Of edili}) * (1 - t/n)$ .

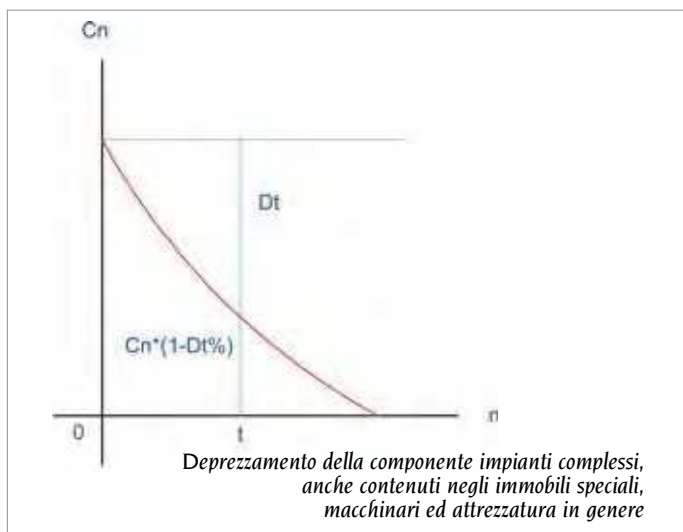
In base a tali considerazioni i deprezzamenti delle opere edili possono essere graficamente rappresentati da una retta decrescente.



Invece nel caso di "opere impiantistiche" semplici l'abbattimento progressivo sarà determinato in ragione della formula dei Deprezzamenti U.E.E.C. (unione europea economisti contabili), ovvero, l'entità già deprezzata sarà pari a  $(1-Dt\%)$ , dove  $Dt\% = [(t/n * 100 + 20) ^2 / 14000 - 0.0286]$ , pertanto, anche in tal caso, il valore deprezzato sarà dedotto dalla formula  $(\sum \text{costi impiantistici} + \sum \text{Of impiantistici}) * (1 - Dt\%)$  (però con formula U.E.E.C.). In base a tale formulazione i deprezzamenti degli impianti semplici ed ordinari possono essere rappresentati da una curva decrescente progressiva concava.



Infine in alternativa agli U.E.E.C., ovvero, per la parte impiantistica complessa, per la componente macchinari, equipaggiamenti ed attrezzatura, potrà essere adottato il metodo per quote di ammortamento decrescenti, con la formula già esposta in precedenza. Ciò partendo dal concetto che le cause di deprezzamento dei macchinari sono attribuibili principalmente all'uso considerevole, ed all'obsolescenza funzionale (sopravvenuti dispositivi di miglior tecnologia, meno energivori, dunque di minor impatto ambientale, manutentivo e gestionale), pertanto con un forte deprezzamento, graficamente rappresentabile da una curva convessa.



### Determinazione della componente Oneri Concessori

La componente ( $O_c$ ) è riferita gli oneri concessori necessari al ritiro del titolo abitativo, pertanto la quota desumibile al costo di costruzione (ex Bucalossi), la quota riferibile agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero, agli oneri di lottizzazione qualora ricorrenti, si aggiungono infine ulteriori costi quali diritti di segreteria, bollati o quant'altro previsto dall'iter burocratico. Tale componente potrà essere facilmente desunta, per primo attraverso l'accesso all'ufficio tecnico comunale, poi anche con precisione accademica, riferendo l'immobile alle varie tabelle, delibere o leggi del settore.

Nel caso in cui l'immobile sia nuovo si attueranno del disposizioni vigenti in materia di oneri concessori. Al contrario, nel caso in cui l'immobile sia datato saranno da assumere le disposizioni ed i costi attribuibili all'epoca di costruzione, ponendo attenzione ai necessari aggiornamenti Istat di attualizzazione alla data di valutazione. Ecco dunque il motivo per cui tale componente non appare fra i deprezzamenti dell'immobile.

### Determinazione della componente Vt (Valore dell'area)

In tal caso vanno enunciate due diverse situazioni, la prima di facile determinazione, la seconda più complessa.

Il primo caso può riguardare un immobile speciale, ipoteticamente inserito in una zona industriale, artigianale o commerciale, con mercato vivo, dunque con i prezzi delle aree edificabili noti. In tal caso la particolarità sarà imputabile unicamente all'immobile costruito con caratteristiche non riscontrabili sul mercato, si procederà dunque a valutare il fabbricato a termini di costo, come dimostrato nei precedenti paragrafi, si proseguirà con la valutazione del costo dell'area mediante il metodo M.C.A., pertanto alla somma tra il Costo ( $C_n$ ), eventualmente deprezzato ( $1-Dt\%$ ), ed il ( $V_t$ ), andando a determinare il puntuale valore incognito dell'immobile ( $V_i$ ).

Il secondo caso può, al contrario, riguardare la valutazione di un immobile ordinario, ubicato ipoteticamente in una zona dove si ha scarsità di compravendite sia di immobili che di aree edificate, può essere il caso di aree centrali carenti di mercato. In tal caso si procederà con la valutazione a costo andando a determinare come sopra esposto il valore, eventualmente deprezzato, dell'immobile, quanto all'area si ricorrerà al procedimento del valore complementare, andando ad estrapolare i rapporto di complementarietà  $C_t$ , da zone limitrofe, ad esempio semicentrali e periferiche dove generalmente sono noti i prezzi sia delle aree edificabili che i costi di costruzione di edifici nuovi.

Nell'articolo relativo allo studio del più probabile valore complementare, redatto dal sottoscritto e pubblicato su "Il Geometra Bresciano", 2014/4 sono già stati ampiamente trattati i vari argomenti correlati al rapporto di complementarietà, in breve sintesi trattasi del rapporto tra il valore dell'area edificata e il valore complessivo dell'immobile espresso dalla formula  $C_t = V_t / V_i$ .

Si procederà quindi alla determinazione del rapporto di complementarietà andando a ragionare in zone con mercato vivo, adiacenti a quelle dell'immobile in valutazione. In tal caso saranno assunti i prezzi delle rispettive aree, considerate edificate, quindi al lordo delle tasse di acquisizione, delle spese tecniche e notarili, degli importi di idoneizzazione alla costruzione, degli interessi e del reddito in capo all'imprenditore immobiliare promotore. I prezzi delle aree, così dedotte, saranno rapportati ai rispettivi prezzi degli immobili a nuovo. Dopo le opportune comparazione si giungerà alla determinazione del rapporto di complementarietà ( $C_t$ ) relativo alle più vivaci zone adiacenti l'immobile in valutazione.

Preso atto che il valore dell'area edificata è pari al valore





dell'immobile moltiplicato al rapporto di complementarietà,  $V_t = V_i * C_t$ , ovvero, costo a nuovo più valore dell'area moltiplicati alla rapporto di complementarietà,  $V_t = (C_n + V_t) * C_t$ , provvedendo alla risoluzione della formula,  $V_t = C_n * C_t + V_t * C_t$ , ovvero,  $V_t - V_t * C_t = C_n * C_t$ , ovvero,  $V_t * (1 - C_t) = C_n * C_t$ , concludendo lo sviluppo:

$$V_t = \frac{C_n * C_t}{(1 - C_t)} = C_n * \frac{C_t}{(1 - C_t)}$$

Di conseguenza moltiplicando il valore a nuovo del fabbricato come sopra dedotto per il rapporto di complementarietà della zona limitrofa, rapportato al  $(1 - C_t)$  sarà determinato il costo incognito dell'area.

Le operazioni si concluderanno con la valutazione complessiva dell'immobile a sommatoria tra il costo a nuovo ( $C_n$ ), eventualmente deprezzato  $(1 - Dt\%)$ , e il valore dell'area edificata ( $V_t$ ), dedotta con il procedimento alternativo appena esposto.

Di conseguenza la formula iniziale:

$$V_i = (\sum \text{costi edili} + \sum \text{costi impiantistici}) + O_c + V_t,$$

può essere ridotta alla più semplice formulazione, nel caso in cui l'immobile sia datato:

$$V_i = C_n * (1 - Dt\%) + C_n * \frac{C_t}{(1 - C_t)}$$

Pertanto:

$$V_i = C_n * \left[ (1 - Dt\%) + \frac{C_t}{(1 - C_t)} \right]$$

Nel caso in l'immobile sia nuovo la component  $Dt\%$  sarà pari a 1, pertanto la formula si ridurrà:

$$V_i = C_n * \left[ 1 + \frac{C_t}{(1 - C_t)} \right]$$



CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Provincia di Milano



MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO

“Campo della modificazione m2\_1  
Via Verdi – Via Pasubio\_Ex Kyocera”

VIA PASUBIO N. 8/10 – VIA VERDI N. 89/91

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

La proprietà:

LIVING CERNUSCO S.r.l.  
Via Guido d'Arezzo n.15  
C.A.P. 20121 – MILANO  
P.IVA 10779340966

Progettista:

Arch. Mario Pizzuti

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Milano al n° 8658

**STUDIO**  
**TER** S.R.L.

SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA

VIA EUROPA N°181 - 20062 CASSANO D'ADDA (MI)  
TEL. 0363760275 - FAZ 03637360480 - E-MAIL: info@studioter.191.it

Data: luglio 2024

ALLEGATO 4

COMPUTO METRICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA						
Voce	Codice Bollettino	Descrizione dei lavori e misure	U.M.	Quantità	Prezzo unitario	Importo
<b>Sezione 1 – REALIZZAZIONE OPERE STRADALI E/O DI PAVIMENTAZIONE</b>						
<b>Strade di viabilità interna, aree di sosta e percorsi ciclopdonali</b>						
1.1	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0035	<p>Scavo per apertura di cassonetti stradali compreso il sollevamento al piano di carico dell'autocarro ed il deposito del materiale di risulta nell'ambito del cantiere entro 500 m, a seguito di intervenuta autorizzazione dell'Autorità competente per il riutilizzo dello stesso in sito. Esclusi gli eventuali apprestamenti di cantiere, il trasporto presso gli impianti autorizzati e gli eventuali oneri per il conferimento presso i citati impianti.</p> <p><i>Formazione accessi carrai da Via Verdi e Via Pasubio, strade di nuova viabilità interna, parcheggi, aree di sosta e percorsi ciclopdonali</i></p> <p>DIMENSIONI SCAVO</p> <p>8,58*14,15 121,41</p> <p>((14,14+15,14)*9,55)/2 139,81</p> <p>((15,22+16,15)*6,15)/2 96,46</p> <p>14,91*15,00 223,65</p> <p>16,50*29,95 494,18</p> <p>16,43*12,09 198,64</p> <p>16,63*17,04 283,38</p> <p>(10,86*5,75)/2 31,22</p> <p>(24,15+29,59)*7,15/2 192,12</p> <p>31,99*32,49 1039,36</p> <p>8,70*6,40 55,68</p> <p>8,70*5,55 48,29</p> <p>TOTALE mq 2924,19</p> <p>spessore 0,50</p> <p>TOTALE mc 1462,10</p>	mc	1462,10	€ 8,50	€ 12.427,81
	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0115	<p>Livellamento meccanico e rullatura del piano di cassonetto</p> <p><i>Formazione accessi carrai da Via Verdi e Via Pasubio, strade di nuova viabilità interna, parcheggi, aree di sosta e percorsi ciclopdonali</i></p> <p>AREE CON ACCESSO DA VIA PASUBIO</p> <p>4,20*6,00 25,20</p> <p>28,43*6,00 170,58</p> <p>6,00*26,70 160,20</p> <p>6,00*27,15 162,90</p> <p>518,88</p> <p>AREE CON ACCESSO DA VIA VERDI</p> <p>3,28*6,00 19,68</p> <p>25,95*8,00 207,60</p> <p>2,00*4,00 8,00</p> <p>6,05*5,55 8,00</p> <p>243,28</p>				

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 57517/2024 del 08-10-2024  
 Allegato 3 - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



1.2	RAMPE					
	2,00*6,00	12,00				
	2,00*6,00	12,00				
	6,00*1,82	10,92				
	6,00*2,17	13,02				
	6,00*2,05	12,30				
	6,00*2,00	12,00				
	1,50*2,05	3,08				
	1,50*2,00	3,00				
	2,88*6,00	17,28				
	3,25*1,50	4,88				
	2,00*10,19	20,38				
	(2,30+5,55)*2,80/2	10,99				
	5,55*2,80	15,54				
		147,38	mq	1849,81	€ 1,10	€ 2.034,79
	STALLI PARCHEGGI					
	5,00*25,70	128,50				
	5,00*25,70	128,50				
	5,00*25,00	125,00				
	20,70*5,00	103,50				
		485,50				
	PERCORSI CICLOPEDONALI					
	24,19*2,50	60,48				
	19,10*2,50	47,75				
	9,15*2,50	22,88				
	15,00*2,50	37,50				
	9,40*2,50	23,50				
	10,73*2,50	26,83				
	31,17*2,50	77,93				
	(5,85+2,50)*0,95/2	3,97				
		300,82				
	MARCIAPIEDI					
	22,70*1,50	34,05				
	6,50*1,00	6,50				
22,20*1,50	33,30					
6,50*1,00	6,50					
	80,35					
AREE PAVIMENTATE VIA VERDI						
(29,35+20,25)*2,00/2	49,60					
4,70*2,00	9,40					
	59,00					
AREA IN GHIAIETTO PER ACCESSO CABINA ENEL						
7,30*2,00	14,60					
TOTALE	1849,81					

1.3	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0265	Fornitura stesa e cilindratura con rullo di peso adeguato di misto inerte a granulometria stabilizzata, per la formazione di sottofondi o rilevati stradali, dalle caratteristiche prestazionali conformi alle norme UNI CN 10006 misurato in opera  <i>Formazione accessi carrai da Via Verdi e Via Pasubio, strade di nuova viabilità interna, parcheggi, aree di sosta e percorsi ciclopedonali</i>  Spessore 40 cm  <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">TOTALE mq</td> <td style="text-align: right;">1849,81</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">spessore</td> <td style="text-align: right;">0,40</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">TOTALE mc</td> <td style="text-align: right;">739,92</td> </tr> </table>	TOTALE mq	1849,81	spessore	0,40	TOTALE mc	739,92	mc	739,92	€ 36,60	€ 27.081,16																																												
TOTALE mq	1849,81																																																							
spessore	0,40																																																							
TOTALE mc	739,92																																																							
1.4	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0270	Idem come sopra per correzione livellette, misurata su autocarro  <i>Formazione accessi carrai da Via Verdi e Via Pasubio, strade di nuova viabilità interna, parcheggi, aree di sosta e percorsi ciclopedonali</i>  Spessore 10 cm  <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">TOTALE mq</td> <td style="text-align: right;">1849,81</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">spessore</td> <td style="text-align: right;">0,10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">TOTALE mc</td> <td style="text-align: right;">184,98</td> </tr> </table>	TOTALE mq	1849,81	spessore	0,10	TOTALE mc	184,98	mc	184,98	€ 33,50	€ 6.196,85																																												
TOTALE mq	1849,81																																																							
spessore	0,10																																																							
TOTALE mc	184,98																																																							
1.5	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0295 b	Fondazione in conglomerato bituminoso sabbio/ghiaioso (tipo base), con bitume penetrazione 50-70 oppure 70-100, compresi materiali, stendimento con vibrofinitrice e rullatura con rullo di peso adeguato, per il raggiungimento della percentuale di vuoti corrispondente alle Norme Tecniche, con spessori finiti non inferiori a 6 cm, misurati per spessori finiti, per superfici fino a 2500 m² al 3,50% - 4,50% di bitume sul peso degli inerti con pezzatura massima degli inerti di 30 mm: b) Spessore 10 cm  <i>Formazione strade di nuova viabilità interna, corselli aree di sosta e rampe</i>  AREE CON ACCESSO DA VIA PASUBIO <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">4,20*6,00</td> <td style="text-align: right;">25,20</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">28,43*6,00</td> <td style="text-align: right;">170,58</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">6,00*26,70</td> <td style="text-align: right;">160,20</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">6,00*27,15</td> <td style="text-align: right;">162,90</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"></td> <td style="text-align: right;">518,88</td> </tr> </table> AREE CON ACCESSO DA VIA VERDI <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">3,28*6,00</td> <td style="text-align: right;">19,68</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">25,95*8,00</td> <td style="text-align: right;">207,60</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2,00*4,00</td> <td style="text-align: right;">8,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">6,05*5,55</td> <td style="text-align: right;">8,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"></td> <td style="text-align: right;">243,28</td> </tr> </table> RAMPE <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">2,00*6,00</td> <td style="text-align: right;">12,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2,00*6,00</td> <td style="text-align: right;">12,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">6,00*1,82</td> <td style="text-align: right;">10,92</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">6,00*2,17</td> <td style="text-align: right;">13,02</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">6,00*2,05</td> <td style="text-align: right;">12,30</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">6,00*2,00</td> <td style="text-align: right;">12,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1,50*2,05</td> <td style="text-align: right;">3,08</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1,50*2,00</td> <td style="text-align: right;">3,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2,88*6,00</td> <td style="text-align: right;">17,28</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">3,25*1,50</td> <td style="text-align: right;">4,88</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2,00*10,19</td> <td style="text-align: right;">20,38</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">(2,30+5,55)*2,80/2</td> <td style="text-align: right;">10,99</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">5,55*2,80</td> <td style="text-align: right;">15,54</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"></td> <td style="text-align: right;">147,38</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">TOTALE</td> <td style="text-align: right;">909,54</td> </tr> </table>	4,20*6,00	25,20	28,43*6,00	170,58	6,00*26,70	160,20	6,00*27,15	162,90		518,88	3,28*6,00	19,68	25,95*8,00	207,60	2,00*4,00	8,00	6,05*5,55	8,00		243,28	2,00*6,00	12,00	2,00*6,00	12,00	6,00*1,82	10,92	6,00*2,17	13,02	6,00*2,05	12,30	6,00*2,00	12,00	1,50*2,05	3,08	1,50*2,00	3,00	2,88*6,00	17,28	3,25*1,50	4,88	2,00*10,19	20,38	(2,30+5,55)*2,80/2	10,99	5,55*2,80	15,54		147,38	TOTALE	909,54	mq	909,54	€ 20,20	€ 18.372,71
4,20*6,00	25,20																																																							
28,43*6,00	170,58																																																							
6,00*26,70	160,20																																																							
6,00*27,15	162,90																																																							
	518,88																																																							
3,28*6,00	19,68																																																							
25,95*8,00	207,60																																																							
2,00*4,00	8,00																																																							
6,05*5,55	8,00																																																							
	243,28																																																							
2,00*6,00	12,00																																																							
2,00*6,00	12,00																																																							
6,00*1,82	10,92																																																							
6,00*2,17	13,02																																																							
6,00*2,05	12,30																																																							
6,00*2,00	12,00																																																							
1,50*2,05	3,08																																																							
1,50*2,00	3,00																																																							
2,88*6,00	17,28																																																							
3,25*1,50	4,88																																																							
2,00*10,19	20,38																																																							
(2,30+5,55)*2,80/2	10,99																																																							
5,55*2,80	15,54																																																							
	147,38																																																							
TOTALE	909,54																																																							

1.6	CCIAA Milano 1/2020	Strato di collegamento tipo binder in conglomerato bituminoso con bitume penetrazione 50 - 70, oppure 70 - 100 al 4,5% - 5,5% sul peso dell'inerte, compresi materiali, steso con vibrofinitrice e cilindrato con rullo di peso adeguato, per il raggiungimento della percentuale di vuoti corrispondente alle Norme Tecniche, in strati 40 - 80 mm compressi, per superfici superiori a 2500 m <sup>2</sup> per ogni cm compresso	mq	909,54	€ 2,35	€ 2.137,42
	B.07.04.0310	<i>Formazione strade di nuova viabilità interna, corselli aree di sosta e rampe</i>				
		TOTALE		909,54		
1.7	CCIAA Milano 1/2020	Spandimento di emulsione bituminosa acida con bitume normale	mq	909,54	€ 1,35	€ 1.227,88
	B.07.04.0285	<i>Formazione strade di nuova viabilità interna, corselli aree di sosta e rampe</i>				
		TOTALE		909,54		
1.8	CCIAA Milano 1/2020	Tappeti di usura in conglomerato bituminoso con bitume penetrazione 50-70, oppure 70-100, al 5,5% - 6,5% sul peso dell'inerte, confezionato con graniglia e sabbia, compresi materiali, stendimento con vibrofinitrice e rullatura con rullo di peso adeguato, per il raggiungimento della percentuale di vuoti corrispondente alle Norme Tecniche, misurati per spessori finiti, per superfici fino a 2500 mq: b) spessore finito 30 mm con graniglia in pezzatura fino a 0/12 mm	mq	909,54	€ 8,85	€ 8.049,43
	B.07.04.0300 b	<i>Formazione strade di nuova viabilità interna, corselli aree di sosta e rampe</i>				
		TOTALE		909,54		
1.9	CCIAA Milano 1/2020	Massetto in calcestruzzo spessore 10 cm C12/15 - X0 - S3 per fondazioni di marciapiedi				
	B.07.04.0355	<i>Formazione stalli parcheggi, percorsi ciclopedonali e marciapiedi</i>				
		STALLI PARCHEGGI				
		5,00*25,70		128,50		
		5,00*25,70		128,50		
		5,00*25,00		125,00		
		20,70*5,00		103,50		
				485,50		
		PERCORSI CICLOPEDONALI				
		24,19*2,50		60,48		
		19,10*2,50		47,75		
		9,15*2,50		22,88		
		15,00*2,50		37,50		
		9,40*2,50		23,50		
		10,73*2,50		26,83		
		31,17*2,50		77,93		
		(5,85+2,50)*0,95/2		3,97		
				300,82		
		MARCIAPIEDI				
		22,70*1,50		34,05		
		6,50*1,00		6,50		
		22,20*1,50		33,30		
		6,50*1,00		6,50		
				80,35		
		AREE PAVIMENTATE VIA VERDI				
		(29,35+20,25)*2,00/2		49,60		
		4,70*2,00		9,40		
				59,00		
		TOTALE	mq	925,67	€ 21,40	€ 19.809,26



1.10	CCIAA Milano 1/2020	Fornitura e posa in opera di rete di acciaio qualità B450C elettrosaldata. Foglio standard 2,25 x 4,00 m, filo diametro 5 mm, maglia 200 x 200 mm, secondo norma UNI EN 13670					
	B.07.04.0395	<i>Formazione stalli parcheggi, percorsi ciclopedonali e marciapiedi</i>					
		mq 925,67	t	1,56	€ 1.375,00	€ 2.138,29	
		Sovrapposizioni 5% 46,28					
		TOTALE mq 971,95 PESO t/mq 0,0016 PESO TOTALE in t 1,56					
1.11	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020	Formazione pavimentazione in asfalto colato granigliato tipo asfalto rosso, particolarmente consigliato per piste ciclabili e viali pedonali nelle dovute proporzioni con bitumi, filler ed inerti di adeguata granulometria con aggiunta di ossido di ferro, compreso fino ad un massimo di 10% di fresato rigenerato con attivanti chimici funzionali (rigeneranti), posto in un solo strato di cm 2 comprese le difese delle aree di lavoro e la segnaletica stradale, la pulizia del fondo lo spargimento di graniglia in pietra naturale di colore rosso sulla superficie finita ed altro onere relativo					
		1U.04.120.0620	<i>Formazione percorsi ciclopedonali</i>				
			PERCORSI CICLOPEDONALI	mq	300,82	€ 17,13	€ 5.152,98
			24,19*2,50 60,48				
			19,10*2,50 47,75				
			9,15*2,50 22,88				
			15,00*2,50 37,50				
			9,40*2,50 23,50				
			10,73*2,50 26,83				
			31,17*2,50 77,93 (5,85+2,50)*0,95/2 3,97 TOTALE mq 300,82				
1.12	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020	Manto in asfalto colato per marciapiedi su sottofondo in calcestruzzo, conforme alla normativa UNI EN 13108-6:2016, nelle dovute proporzioni con bitumi penetrazione 35/50, dosaggio minimo 9,50% su miscela, filler ed inerti di adeguata granulometria, completamente impermeabile, resistente all'usura, compreso fino ad un massimo di 10% di fresato rigenerato con attivanti chimici funzionali (rigeneranti), compresa sabbia, graniglia, lo spargimento manuale della graniglia, le difese delle aree di lavoro, la pulizia del fondo ed ogni altro onere relativo, spessore medio di 2 cm					
		1U.04.130.0030	<i>Formazione marciapiedi</i>	mq	80,35	€ 9,05	€ 727,17
			MARCIAPIEDI				
			22,70*1,50 34,05				
			6,50*1,00 6,50				
			22,20*1,50 33,30 6,50*1,00 6,50 TOTALE mq 80,35				
1.13	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020	Sottofondo in ghiaia grossa ed intasamento con ghiaia minuta, pietrisco e ghiaietto compresa sistemazione e costipazione del materiale.					
	1C.08.010.0020	<i>Formazione area in ghiaietto per accesso Cabina Enel</i>	mc	14,60	€ 48,71	€ 711,17	
		7,30*2,00 14,60					

	NP	<p>Pavimentazione in masselli autobloccanti prefabbricati di calcestruzzo vibrocompresso monostrato o doppio impasto con inerti normali (norma UNI EN 1338); posati a secco su letto di sabbia spessore 3-6 cm compresa sabbia per intasamento ed ogni prestazione occorrente: Lastre di cemento effetto pietra spessore 8 cm, dimensioni e tipo da campionare a scelta del DL.</p> <p><i>Formazione aree pedonali su Via Verdi</i></p> <p>AREE PAVIMENTATE VIA VERDI</p> <p>(29,35+20,25)*2,00/2 49,60</p> <p>4,70*2,00 9,40</p> <p>TOTALE mq 59,00</p>	mq	59,00	€ 70,00	€ 4.130,00
1.13	<p>Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020</p> <p>1U.04.140.0020</p>	<p>Fornitura e posa in orario normale di cordonatura rettilinea con cordoli in granito di provenienza certificata approvata dalla DL, anche d'importazione, con sezione, caratteristiche e lavorazione delle parti in vista come indicato nelle Norme Tecniche. Compresi: lo scarico e la movimentazione nell'ambito del cantiere; lo scavo, la fondazione ed il rifianco in calcestruzzo C12/15, gli adattamenti, la posa a disegno; la pulizia con carico e trasporto delle macerie a discarica e/o a stoccaggio:</p> <p>f. - tipi F (sez. 12x25 cm), retti, a raso- calcestruzzo +0,025 m³/ml;</p> <p><i>Cordoli retti per definizione aree verdi e percorsi ciclopedonali</i></p> <p>CORDOLI AREE SU VIA PASUBIO</p> <p>6,99+1,67+6,99+1,67+7,01+1,46+7,01+1,67+24,42+1,10+22,92+1,46+22,92+1,50+10,34+9,48+4,64+3,50+1,02+2,80+2,03+27,80+4,40+0,85+7,50+0,80+27,06+22,70+1,50+3,50+1,30+2,80+2,00+27,82+4,40+0,50+7,50+0,40+26,70+22,20+1,50 335,83</p> <p>CORDOLI AREE SU VIA VERDI</p> <p>2,10+5,15+2,00+25,20+2*5,40+25,95+2*5,56+23,25+20,90+1,00+2*1,80+2*3,25+22,30+10,31+29,24+2*1,92+31,24+7,93+4,00+4,70+3,25+17,92+8,85 281,15</p> <p>TOTALE CORDOLI RETTI 616,98</p> <p>CORDOLI CURVI</p> <p>2,59+2,31+(1,10*10) 15,90</p> <p>TOTALE CORDOLI CURVI 15,90</p> <p>TOTALE CORDOLI 632,88</p>	m	632,88	€ 24,98	€ 15.809,34
1.14	<p>Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020</p> <p>1U.04.140.0040 a</p>	<p>Sovrapprezzo alle cordonature di qualsiasi dimensione in granito o altro tipo di pietra dura, per fornitura e posa di cordoni realizzati con raggio di curvatura variabile. La lavorazione in curva può essere limitata alla parte esterna vista, mentre il bordo interno che viene interrato può essere realizzato diritto o a poligonale. Questo sovrapprezzo non è applicabile alle "curve" realizzate con la parte vista a poligonale con pezzi diritti. La misurazione dei pezzi in curva è riferita allo sviluppo della parte in curva visibile. Per raggio di curvatura:</p> <p>a. da 0,10 a 1,50 ml</p> <p><i>Cordoli curvi per definizione aree verdi e percorsi ciclopedonali</i></p> <p>(1,10*10) 11,00</p> <p>TOTALE CORDOLI CURVI 11,00</p>	ml	11,00	€ 62,45	€ 686,95

1.15	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020  1U.04.140.0040 b	Sovrapprezzo alle cordonature di qualsiasi dimensione in granito o altro tipo di pietra dura, per fornitura e posa di cordoni realizzati con raggio di curvatura variabile. La lavorazione in curva può essere limitata alla parte esterna vista, mentre il bordo interno che viene interrato può essere realizzato diritto o a poligonale. Questo sovrapprezzo non è applicabile alle "curve" realizzate con la parte vista a poligonale con pezzi diritti. La misurazione dei pezzi in curva è riferita allo sviluppo della parte in curva visibile. Per raggio di curvatura:  b. da 1,51 a 3,00 ml  <i>Cordoli curvi per definizione aree verdi e percorsi ciclopedonali</i>  2,59+2,31  4,90  4,90  TOTALE CORDOLI CURVI 4,90	ml	4,90	€ 54,96	€ 269,28
1.16	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020  1C.13.400.160	Impermeabilizzazione con membrana liquida elastica monocomponente a base di resine sintetiche in dispersione acquosa, rispondente ai requisiti richiesti dalla EN 1504-2 (C) principi PI-MC-IR, consumo minimo 2 kg/m <sup>2</sup> ; compresa mano di primer a base di resine sintetiche e assistenze edili alla posa.  <i>Formazione stalli parcheggi</i>  STALLI PARCHEGGI  5,00*25,70 128,50 5,00*25,70 128,50 <b>5,00*25,00</b> <b>125,00</b> <b>20,70*5,00</b> <b>103,50</b>  TOTALE 485,50	m <sup>2</sup>	485,50	€ 20,78	€ 10.088,69
1.17	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0160	Pavimentazione in masselli autobloccanti prefabbricati di calcestruzzo vibrocompresso monostrato o doppio impasto con inerti normali (norma UNI EN 1338); posati a secco su letto di sabbia spessore 3-6 cm compresa sabbia per intasamento ed ogni prestazione occorrente: b) spessore 8 cm, naturali  <i>Formazione stalli parcheggi</i>  TOTALE 485,50	m <sup>2</sup>	485,50	€ 27,70	€ 13.448,35
1.18	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0210 b	Fornitura e posa in opera di accessi carrai in lastre di granito spessore 12-20 cm posati su sottofondo di calcestruzzo, questo e lo scavo compresi: b) lastre di granito, spessore 15-20cm, lavorate a punta normale per accessi, guide, trottoai ecc. larghezza 50 cm  <i>Formazione scivoli per passi carrai</i>  6,50*2,00 13,00	m	13,00	€ 145,00	€ 1.885,00
<b>SEZIONE 1</b>					<b>TOTALE</b>	<b>€ 152.384,52</b>

**Sezione 2 – REALIZZAZIONE AREE A VERDE DI USO PUBBLICO**

**Opere a verde – aiuole stradali e aree verdi**

2.1	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020  1C.02.400.0020	Sistemazione in rilevato o in trincea, senza compattazione meccanica, di materiali provenienti dagli scavi, comprese sagomature e profilature.					
		<i>Formazione sottofondo per aree da destinarsi a verde (spessore medio 50 cm). Escluso strato di terreno di coltivo.</i>					
		AIUOLE SU ACCESSO DA VIA PASUBIO					
		7,61*1,45	11,03				
		7,54*1,26	9,50				
		$((1,45+1,63)*24,21)/2$	37,28				
		14,25*1,26	17,96				
		$((1,26+1,97)*9,45)/2$	15,26				
		4,53*1,97	8,92				
			99,96				
		VERDE PARCHEGGI DA VIA PASUBIO					
		3,30*1,83	6,04				
		4,00*29,86	119,44				
		2,10*5,00	10,50				
		7,50*0,65	4,88				
		$(15,61*0,96)/2$	7,49				
		$(9,48*1,36)/2$	6,45				
		$(4,32*1,03)/2$	2,22	mc	504,62	€ 1,75	€ 883,09
		3,30*1,80	5,94				
		4,00*27,73	110,92				
		5,00*1,33	6,65				
		7,50*0,33	2,48				
			283,00				
		VERDE PARCHEGGI DA VIA VERDI					
		$(6,64*2,83)/2$	9,40				
		7,10*19,84	140,86				
		2,50*7,50	18,75				
		5,05*0,85	4,29				
		32,90*2,50	82,25				
		6,00*8,76	52,56				
		6,00*6,00	36,00				
		3,05*2,30	7,02				
		3,05*1,00	3,05				
29,10*9,08	264,23						
$(9,08+7,50)*0,95/2$	7,88						
	626,28						
	TOTALE mq	1009,24					
	spessore	0,50					
	TOTALE mc	504,62					

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 57517/2024 del 08-10-2024  
 Allegato 3 - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



2.2	ASSOVERDE 2019/2021	Stesa e modellazione di terra di coltivo, per piccole quantità, esclusa fornitura. Con impiego di mezzo meccanico.					
	25010002	AIUOLE SU ACCESSO DA VIA PASUBIO	99,96				
		VERDE PARCHEGGI DA VIA PASUBIO	283,00	mc	504,62	€ 12,28	€ 6.196,75
		VERDE PARCHEGGI DA VIA VERDI	626,28				
		TOTALE mq spessore TOTALE mc	1009,24 0,50 504,62				
2.3	ASSOVERDE 2019/2021	Fornitura di terra di coltivo vagliata, proveniente dallo strato colturale attivo, priva di radici, erbe infestanti, di ciottoli e sassi, per riporti in area verde.		mc	504,62	€ 31,66	€ 15.976,31
	15010011	TOTALE mc	504,62				
2.4	ASSOVERDE 2019/2021	Formazione di tappeto erboso su terreno agrario con preparazione meccanica del terreno (pulizia dell'area, aratura/vangatura, erpicatura) con concimazione di fondo, semina manuale o meccanica, compresa fornitura di 100 g/mq di concime composto ternario, di 30 g/mq di seme, semina, rullatura, escluso eventuale ammendante organico ed irrigazione, primo taglio incluso: per singole superfici fino a 300 mq					
	25020070	AIUOLE SU ACCESSO DA VIA PASUBIO	99,96				
		VERDE PARCHEGGI DA VIA PASUBIO	283,00				
		VERDE PARCHEGGI DA VIA VERDI	626,28	mq	1.258,84	€ 4,71	€ 5.929,12
		VERDE AIUOLE SU VIA VERDI					
		(8,85+7,90)*1,55/2	12,98				
		8,85*10,40	92,04				
		(8,85*3,88)/2	17,17				
		(6,71*1,85)/2	6,21				
		(17,86+18,59)*6,65/2	121,20				
	TOTALE mq	1258,84					
2.5	ASSOVERDE 2019/2021	Messa a dimora di alberi a foglia caduca o persistente <u>in aiuole stradali</u> , posti a piè d'opera dall'impresa, compreso il reinterro, la formazione della conca di compluvio (formella), la fornitura ed il collocamento di pali tutori in legno trattato, la legatura con corde idonee, la fornitura e la distribuzione di ammendanti, di concimi e una bagnatura con 50/200 l di acqua, compresa la fornitura e posa di tubo dreno interrato per irrigazione, esclusi gli oneri di manutenzione e garanzia e la fornitura delle piante: per piante con circonferenza fusto da 16 a 20 cm (misurata a 1 m da terra).		cad	28	€ 151,84	€ 4.251,52
	25020010	<i>Alberature nelle aiuole stradali e zona parcheggi</i> n. alberi	28				
2.6	ASSOVERDE 2019/2021	Fornitura di alberi in zolla. Altezza 2,00 – 2,50 m Circonferenza fusto 16-18 cm		cad	12	€ 105,80	€ 1.269,60
	15071324	<i>Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"</i> n. alberi	12				

2.7	ASSOVERDE 2019/2021 15070045	Fornitura di alberi in zolla. Altezza 2,00 – 2,50 m Circonferenza fusto 16-18 cm <i>Acer campestre</i>  n. alberi 11	cad	11	€ 151,60	€ 1.667,60
2.8	ASSOVERDE 2019/2021 150708512	Fornitura di alberi in zolla. Altezza 2,00 – 2,50 m Circonferenza fusto 16-18 cm <i>Morus alba</i>  n. alberi 1	cad	1	€ 105,80	€ 105,80
2.9	ASSOVERDE 2019/2021 150713712	Fornitura di alberi in zolla. Circonferenza fusto 16 – 18 cm <i>Sophora japonica "Pendula"</i>  n. alberi 4	cad	4	€ 141,00	€ 564,00
2.10	ASSOVERDE 2019/2021	Realizzazione di impianto irriguo caratterizzato da sistema ad aspersione su prati e ala gocciolante per alberature, arbusti e tappezzanti. Composto da una tubazione sotterranea in polietilene ad alta densità o polivinile atossico, di diametro adeguato alla dimensione dell'impianto stesso, comprensivi di scavo, reinterro e fornitura di raccorderia, irrigatori, valvole e quant'altro occorre per il funzionamento, ad esclusione delle opere murarie, degli allacciamenti alla rete idrica e degli impianti elettrici. Per singola area verde da 1000 mq a 5000 mq  AIUOLE SU ACCESSO DA VIA PASUBIO 99,96  VERDE PARCHEGGI DA VIA PASUBIO 283,00  VERDE PARCHEGGI DA VIA VERDI 626,28  VERDE AIUOLE SU VIA VERDI 249,59  TOTALE mq 1258,84	mq	1258,84	€ 7,00	€ 8.811,85
2.11	NP1	Opere, prestazioni e materiali necessari per fornitura e posa del contatore della rete idrica di servizio all'impianto di irrigazione  n. 1	a corpo	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
<b>SEZIONE 2</b>					<b>TOTALE</b>	<b>€ 47.655,64</b>

<b>Sezione 3 – ELEMENTI DI MITIGAZIONE VISIVA E AMBIENTALE</b>						
<b>Opere a verde</b>						
3.1	NP2	Messa a dimora di piante rampicanti sempreverdi su supporti metallici. Tipo da campionare a scelta del DL. <i>Barriere vegetali</i> RECINZIONI SU PARCHEGGI PUBBLICI 16,66*2,00 33,32 16,60*2,00 33,20 38,90*2,00 77,80  TOTALE mq 144,32	mq	144,32	€ 80,00	€ 11.545,60
<b>SEZIONE 3</b>					<b>TOTALE</b>	<b>€ 11.545,60</b>

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 57517/2024 del 08-10-2024  
 Allegato 3 - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

**Sezione 4 – REALIZZAZIONE PIASTRA PEDONALE**

**Percorsi ciclopedonali e pavimentazione piastra pedonale**

4.1	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0035	<p>Scavo per apertura di cassonetti stradali compreso il sollevamento al piano di carico dell'autocarro ed il deposito del materiale di risulta nell'ambito del cantiere entro 500 m, a seguito di intervenuta autorizzazione dell'Autorità competente per il riutilizzo dello stesso in sito. Esclusi gli eventuali apprestamenti di cantiere, il trasporto presso gli impianti autorizzati e gli eventuali oneri per il conferimento presso i citati impianti.</p> <p><i>Formazione percorsi ciclopedonali e pavimentazione piastra pedonale</i></p> <p>DIMENSIONI SCAVO</p> <p>104,10*15,00</p> <p style="text-align: right;">1561,50</p> <p style="text-align: right;">TOTALE mq 1561,50</p> <p style="text-align: right;">spessore 0,50</p> <p style="text-align: right;">TOTALE mc 780,75</p>	mc	780,75	€ 8,50	€ 6.636,38
4.2	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0115	<p>Livellamento meccanico e rullatura del piano di cassonetto</p> <p><i>Formazione percorsi ciclopedonali e pavimentazione piastra pedonale</i></p> <p>PERCORSI CICLOPEDONALI</p> <p>104,10*2,50</p> <p style="text-align: right;">260,25</p> <p><math>((93,50+92,05)*2,50)/2</math></p> <p style="text-align: right;">231,94</p> <p><math>(1,87*1,62)/2</math></p> <p style="text-align: right;">1,51</p> <p><math>(7,78+10,71)*2,53/2</math></p> <p style="text-align: right;">23,39</p> <p><math>(4,82+2,92)*1,64/2</math></p> <p style="text-align: right;">6,35</p> <p style="text-align: right;">523,44</p> <p>MARCIAPIEDI</p> <p><math>((2,87+1,90)*1,68)/2</math></p> <p style="text-align: right;">4,01</p> <p>1,90*6,64</p> <p style="text-align: right;">12,62</p> <p><math>((2,87+1,90)*1,68)/2</math></p> <p style="text-align: right;">4,01</p> <p style="text-align: right;">20,63</p> <p>ISOLE PEDONALI</p> <p><math>((6,93+5,00)*1,67)/2</math></p> <p style="text-align: right;">9,96</p> <p>5,00*3,84</p> <p style="text-align: right;">19,20</p> <p><math>((5,00+10,20)*4,50)/2</math></p> <p style="text-align: right;">34,20</p> <p style="text-align: right;">63,36</p> <p>n.4 isole pedonali</p> <p style="text-align: right;">253,45</p> <p style="text-align: right;">TOTALE mq 797,51</p>	mq	797,51	€ 1,10	€ 877,27
4.3	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0265	<p>Fornitura stesa e cilindatura con rullo di peso adeguato di misto inerte a granulometria stabilizzata, per la formazione di sottofondi o rilevati stradali, dalle caratteristiche prestazionali conformi alle norme UNI CN 10006 misurato in opera</p> <p><i>Spessore 40 cm</i></p> <p style="text-align: right;">TOTALE mq 797,51</p> <p style="text-align: right;">spessore 0,40</p> <p style="text-align: right;">TOTALE mc 319,01</p>	mc	319,01	€ 36,60	€ 11.675,61
4.4	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0270	<p>Idem come sopra per correzione livellette, misurata su autocarro</p> <p><i>Spessore 10 cm</i></p> <p style="text-align: right;">TOTALE mq 797,51</p> <p style="text-align: right;">spessore 0,10</p> <p style="text-align: right;">TOTALE mc 79,75</p>	mc	79,75	€ 33,50	€ 2.671,67

4.5	CCIAA Milano 1/2020	Massetto in calcestruzzo spessore 10 cm C12/15 - X0 - S3 per fondazioni di marciapiedi						
	B.07.04.0355	<i>Formazione percorsi ciclopedonali e pavimentazione piastra pedonale</i>						
		PERCORSI CICLOPEDONALI						
		104,10*2,50	260,25					
		((93,50+92,05)*2,50)/2	231,94					
		(1,87*1,62)/2	1,51					
		(7,78+10,71)*2,50/2	23,11					
		(4,82+2,92)*1,64/2	6,35					
			523,16					
		MARCIAPIEDI		mq	797,24	€ 21,40	€ 17.060,88	
		((2,87+1,90)*1,68)/2	4,01					
		1,90*6,64	12,62					
		((2,87+1,90)*1,68)/2	4,01					
			20,63					
	ISOLE PEDONALI							
	((6,93+5,00)*1,67)/2	9,96						
	5,00*3,84	19,20						
	((5,00+10,20)*4,50)/2	34,20						
		63,36						
	n.4 isole pedonali	253,45						
	TOTALE mq	797,24						
4.6	CCIAA Milano 1/2020	Fornitura e posa in opera di rete di acciaio qualità B450C elettrosaldata. Foglio standard 2,25 x 4,00 m, filo diametro 5 mm, maglia 200 x 200 mm, secondo norma UNI EN 13670						
	B.07.04.0395	<i>Formazione percorsi ciclopedonali e piastra pedonale</i>						
			mq	797,24	t	1,34	€ 1.375,00	€ 1.841,62
		Sovrapposizioni 5%	39,86					
		TOTALE mq	837,10					
		PESO t/mq	0,0016					
		PESO TOTALE in t	1,34					
4.7	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020	Formazione pavimentazione in asfalto colato granigliato tipo asfalto rosso, particolarmente consigliato per piste ciclabili e viali pedonali nelle dovute proporzioni con bitumi, filler ed inerti di adeguata granulometria con aggiunta di ossido di ferro, compreso fino ad un massimo di 10% di fresato rigenerato con attivanti chimici funzionali (rigeneranti), posto in un solo strato di cm 2 comprese le difese delle aree di lavoro e la segnaletica stradale, la pulizia del fondo lo spargimento di graniglia in pietra naturale di colore rosso sulla superficie finita ed altro onere relativo						
	1U.04.120.0620	<i>Formazione percorsi ciclopedonali</i>						
			mq	523,16	€ 17,13	€ 8.961,76		
		TOTALE mq		523,16				
4.8	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020	Manto in asfalto colato per marciapiedi su sottofondo in calcestruzzo, conforme alla normativa UNI EN 13108-6:2016, nelle dovute proporzioni con bitumi penetrazione 35/50, dosaggio minimo 9,50% su miscela, filler ed inerti di adeguata granulometria, completamente impermeabile, resistente all'usura, compreso fino ad un massimo di 10% di fresato rigenerato con attivanti chimici funzionali (rigeneranti), compresa sabbia, graniglia, lo spargimento manuale della graniglia, le difese delle aree di lavoro, la pulizia del fondo ed ogni altro onere relativo, spessore medio di 2 cm						
	1U.04.130.0030	<i>Formazione marciapiedi</i>						
			mq	20,63	€ 9,05	€ 186,70		
		TOTALE mq		20,63				



4.9	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020  1U.04.140.0020	Fornitura e posa in orario normale di cordonatura rettilinea con cordoli in granito di provenienza certificata approvata dalla DL, anche d'importazione, con sezione, caratteristiche e lavorazione delle parti in vista come indicato nelle Norme Tecniche. Compresi: lo scarico e la movimentazione nell'ambito del cantiere; lo scavo, la fondazione ed il rifianco in calcestruzzo C12/15, gli adattamenti, la posa a disegno; la pulizia con carico e trasporto delle macerie a discarica e/o a stoccaggio:  f. - tipi F (sez. 12x25 cm), retti, a raso- calcestruzzo +0,025 m³/ml;  <i>Cordoli retti per definizione aree verdi e percorsi ciclopedonali</i>  CORDOLI PIASTRA PEDONALE  10,00+6,64+1,94+1,94+9,61+1,94+ (5,20+6,36+6,36+5,20)*2+ (1,94+1,94+9,61+9,61)*2+ 94,05+90,22+12,61+1,94+5,26+ 10,51+5,10  344,20  TOTALE CORDOLI RETTI 344,20 TOTALE CORDOLI 344,20	m	344,20	€ 24,98	€ 8.598,12
4.10	NP3	Pavimentazione in masselli autobloccanti prefabbricati di calcestruzzo vibrocompresso monostrato o doppio impasto con inerti normali (norma UNI EN 1338); posati a secco su letto di sabbia spessore 3-6 cm compresa sabbia per intasamento ed ogni prestazione occorrente: Lastre di cemento effetto pietra spessore 8 cm, dimensioni e tipo da campionare a scelta del DL.  <i>Formazione pavimentazione isole pedonali</i>  ISOLE PEDONALI  ((6,93+5,00)*1,67)/2 9,96 5,00*3,84 19,20 ((5,00+10,20)*4,50)/2 34,20  63,36  n.4 isole pedonali 253,45 TOTALE 253,45	mq	253,45	€ 70,00	€ 17.741,23
<b>Arredo urbano</b>						
4.11	NP4 <i>Nota: lavorazione corrispondente alla voce n. 1U.06.400.0005 del Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia</i>	Fornitura e posa in opera di cestino tipo "Metalco, mod. Lancillotto", colore grigio grafite, con supporto a terra h=1025mm e cesto 322x680mm (capacità 110lt). Il cesto è realizzato in lamiera d'acciaio zincato sendzimir sp. 15/10mm ribordata ed è composto da un semiguscio fisso e da uno incernierato al supporto e dotato di chiusura a chiave triangolare per consentire l'apertura e l'estrazione del sacchetto, da fissare all'apposito anello reggisacco in acciaio, o del contenitore interno in lamiera prezinata sp. 10/10mm. Il supporto a terra è costituito da una coppia di gambe in profilo pressopiegato in acciaio zincato sendzimir sp. 3mm con piastre di base sp. 7mm o con prolungamento per essere cementato a terra, e coperchio ellittico in lamiera zincata sp. 4mm. Tutte le parti metalliche sono verniciate a polveri P.P. Tutta la viteria è in acciaio inox. Sono compresi la realizzazione della base di supporto, ove necessaria, e successivo inghisaggio.  <i>Cestini portarifiuti modello "Lancillotto" (Metalco srl)</i>  n. 3	cad	3	€ 850,00	€ 2.550,00
4.12	NP5	Fornitura e posa di panchina con doghe in legno, struttura in acciaio e supporti in cemento; senza schienale  Dimensioni: 200 x 60 x H 70 cm  <i>Panchine tipo modello "Tauri Classic" (Fly srl)</i>  n. 24	cad	24	€ 463,60	€ 11.126,40

4.13	NP6 Nota: lavorazione corrispondente alla voce n. 1U.04.250.0140 del Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia	Dissuasore stradale (Parigina), altezza cm 90, diametro base cm 10, in lega di alluminio fusa in conchiglia, finitura con sabbiatura grado Sa2, verniciatura ferromicaea a due mani, con corpo di fissaggio a terra comprensivo di perno di fissaggio e zanca. Compresa predisposizione del foro di alloggiamento, raccolta macerie e trasporto ad impianti di stoccaggio o scarica autorizzata.  <i>Dissuasori verticali modello "Cernusco" (Metalco srl)</i>  n. 6	cad	6	€ 250,00	€ 1.500,00
<b>Opere a verde – aiuole stradali e aree verdi</b>						
4.14	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020  1C.02.400.0020	Sistemazione in rilevato o in trincea, senza compattazione meccanica, di materiali provenienti dagli scavi, comprese sagomature e profilature.  <i>Formazione sottofondo per aree da destinarsi a verde (spessore medio 50 cm). Escluso strato di terreno di coltivo.</i>  AREE VERDI PIASTRA PEDONALE  ((9,80+6,59)*0,93)/2 7,62 15,03*9,80 147,29 (9,80*4,75)/2 23,28 (5,00*1,21)/2 3,03 (9,82*2,80)/2 13,75 9,82*5,70 55,97 (9,82*2,80)/2 13,75 (10,53*1,41)/2 7,42 ((12,81+5,10)*9,80)/2 87,76 (10,53*1,41)/2 7,42 9,80*17,00 166,60 (10,53*1,41)/2 7,42 13,59*1,58/2 10,74 8,44*4,60 38,82 (8,44+5,05)*7,97/2 53,76  644,63 TOTALE mq 644,63 spessore 0,50 TOTALE mc 322,32	mc	322,32	€ 1,75	€ 564,05
4.15	ASSOVERDE 2019/2021  25010002	Stesa e modellazione di terra di coltivo, per piccole quantità, esclusa fornitura. Con impiego di mezzo meccanico.  AREE VERDI PIASTRA PEDONALE  TOTALE mq 644,63 spessore 0,50 TOTALE mc 322,32	mc	322,32	€ 12,28	€ 3.958,05
4.16	ASSOVERDE 2019/2021  15010011	Fornitura di terra di coltivo vagliata, proveniente dallo strato colturale attivo, priva di radici, erbe infestanti, di ciottoli e sassi, per riporti in area verde.  TOTALE mc 322,32	mc	322,32	€ 31,66	€ 10.204,54
4.17	ASSOVERDE 2019/2021  25020070	Formazione di tappeto erboso su terreno agrario con preparazione meccanica del terreno (pulizia dell'area, aratura/vangatura, erpicatura) con concimazione di fondo, semina manuale o meccanica, compresa fornitura di 100 g/mq di concime composto ternario, di 30 g/mq di seme, semina, rullatura, escluso eventuale ammendante organico ed irrigazione, primo taglio incluso: per singole superfici fino a 300 mq  AREE VERDI PIASTRA PEDONALE  TOTALE mq 644,63	mq	644,63	€ 4,71	€ 3.036,22

4.18	ASSOVERDE 2019/2021  25020012	Messa a dimora di alberi a foglia caduca o persistente <i>in area verde</i> , posti a piè d'opera dall'impresa, compreso il reinterro, la formazione della conca di compluvio (formella), la fornitura ed il collocamento di pali tutori in legno trattato, la legatura con corde idonee, la fornitura e la distribuzione di ammendanti, di concimi e una bagnatura con 50/200 l di acqua, compresa la fornitura e posa di tubo dreno interrato per irrigazione, esclusi gli oneri di manutenzione e garanzia e la fornitura delle piante: per piante con circonferenza fusto da 16 a 20 cm (misurata a 1 m da terra).  <i>Alberature piastra pedonale</i>  n. alberi <b>14</b>	cad	14	€ 100,35	€ 1.404,90
4.19	ASSOVERDE 2019/2021  150707124	Fornitura di alberi in zolla. Altezza 2,00 – 2,50 m Circonferenza fusto 16-18 cm <i>Lagerstroemia indica</i>  n. alberi <b>2</b>	cad	2	€ 309,20	€ 618,40
4.20	ASSOVERDE 2019/2021  150711115	Fornitura di alberi in zolla. Altezza 2,00 – 2,50 m Circonferenza fusto 16-18 cm <i>Prunus serrulata "Kanzan"</i>  n. alberi <b>6</b>	cad	6	€ 135,20	€ 811,20
4.21	ASSOVERDE 2019/2021  150714011	Fornitura di alberi in zolla. Altezza 2,00 – 2,50 m Circonferenza fusto 16-18 cm <i>Sorbus aucuparia</i>  n. alberi <b>6</b>	cad	6	€ 159,80	€ 958,80
4.22	ASSOVERDE 2019/2021	Realizzazione di impianto irriguo caratterizzato da sistema ad aspersione su prati e ala gocciolante per alberature, arbusti e tappezzanti. Composto da una tubazione sotterranea in polietilene ad alta densità o polivinile atossico, di diametro adeguato alla dimensione dell'impianto stesso, comprensivi di scavo, reinterro e fornitura di raccorderia, irrigatori, valvole e quant'altro occorre per il funzionamento, ad esclusione delle opere murarie, degli allacciamenti alla rete idrica e degli impianti elettrici. Per singola area verde d 500 a 1000 mq  AREE VERDI PIASTRA PEDONALE  TOTALE mq <b>644,63</b>	mq	644,63	€ 9,00	€ 5.801,70
<b>SEZIONE 4</b>					<b>TOTALE</b>	<b>118.785,49 €</b>

**Sezione 5 – SOTTOSERVIZI TECNOLOGICI**

**Formazione Impianto di Illuminazione Pubblica**

5.1	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0045 b	<p>Scavo non armato per collettori di fognatura, principali o secondari, misurato in sezione effettiva fino alla profondità di m 1,50 compreso il sollevamento del materiale di risulta al piano di carico dell'autocarro, con sistemazione in luogo, previa autorizzazione dell'Autorità competente per il riutilizzo dello stesso in sito. Esclusi gli eventuali apprestamenti di cantiere, il trasporto presso gli impianti autorizzati e gli eventuali oneri per il conferimento presso i citati impianti</p> <p>b) eseguito con mezzi meccanici in ambito extraurbano</p> <p><i>Scavo per posa cavidotti</i></p> <p>RETE ILLUMINAZIONE</p> <p>3,50 + 2,00 + 29,80 + 18,51 + 2,17 + 1,90 + 2,35 + 11,80 + 2,27 + 1,90 + 2,17 + 18,96 + 22,00 + (17,95*4) + 15,76 + 11,91 + 5,15 + 20,92 + 14,83 + 26,40 + 5,50</p> <p>DIMENSIONI SCAVO</p> <p>291,60*0,80*1,00</p> <p>TOTALE mc</p>	mc	437,40	€ 9,10	€ 3.980,34
5.2	CCIAA Milano 1/2020  A.01.04.0105 b	<p>Scavo parziale di fondazione, su aree non soggette a bonifica, eseguito a cielo aperto fino a 1,50 m di profondità sotto il piano dello scavo generale e fino al pelo delle acque sorgive, compreso il sollevamento del materiale di risulta al piano di carico dell'autocarro; esclusi il reinterro, misurato in sezione effettiva, gli eventuali apprestamenti di cantiere, il carico e il trasporto presso gli impianti autorizzati e gli oneri per il conferimento dei rifiuti presso i citati impianti</p> <p>b) eseguito a macchina con materiali lasciati nell'ambito dello scavo generale prezzo indicativo</p> <p><i>Scavo per plinti corpi illuminanti, compresa armatura stradale da riposizionare</i></p> <p>DIMENSIONI SCAVO</p> <p>1,00*0,80*1,00</p> <p>n. plinti</p> <p>TOTALE mc</p>	mc	10,40	€ 15,50	€ 161,20
5.3	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0060 a	<p>Reinterro di scavi con materiale:</p> <p>a) dislocato in prossimità dello scavo</p> <p>291,60*0,80*0,50</p>	mc	116,64	€ 1,85	€ 215,78
5.4	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0470 b	<p>Fornitura e posa di tubo corrugato in polietilene ad alta densità per passaggio cavi - doppia parete - interno liscio - colore rosso resistenza allo schiacciamento 450 Newton. Escluso scavo, piano di appoggio, rinfianco e riempimento. Tubi del n. B.07.03.0565 e): Diametro esterno 110 mm</p> <p>RETE ILLUMINAZIONE</p> <p><i>Tratti con doppio tubo Ø 110</i></p> <p>3,50 + 2,00 + 29,80 + 18,51 + 2,17 + 1,90 + 2,35 + 11,80 + 2,27 + 1,90 + 2,17 + 18,96 + 22,00 + (17,95*4) + 15,76 + 11,91 + 5,15 + 20,92 + 14,83 + 26,40 + 5,50</p> <p>TOTALE m</p>	m	583,20	€ 18,30	€ 10.672,56
5.5	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0360	<p>Calcestruzzo C12/15 - X0 - S3 gettato in opera senza l'ausilio di casseri per rinfianchi e sottofondi di tubazione fino a quota - 3,50 m sotto il piano di campagna</p> <p><i>Linea elettrica con tubo Ø 110</i></p> <p>291,60*0,50*0,40</p> <p>TOTALE mc</p>	mc	58,32	€ 135,00	€ 7.873,20



5.6	CCIAA Milano 1/2020	Fornitura e posa in opera di plinto prefabbricato in calcestruzzo per palo da illuminazione con pozzetto incorporato. Classe di resistenza del calcestruzzo C25/30. Compresi lo scavo, il reinterro, il piano di appoggio in calcestruzzo e il rifianco. Dimensioni: b) larghezza 1000 mm, lunghezza 1200 mm, altezza 1000 mm	cad	13	€ 448,00	€ 5.824,00
	B.07.04.0551 b	TOTALE n.		13		
5.7	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020	Fornitura e posa in opera di pozzetto prefabbricato in calcestruzzo della dimensione interna di cm 45x45, completo di chiusino o soletta in calcestruzzo, compreso scavo e reinterro, la formazione del fondo di appoggio, le sigillature e qualsiasi altra operazione necessaria per dare l'opera finita, con le seguenti caratteristiche: d) pozzetto senza fondo con anello da cm 50 di prolunga e chiusino, altezza cm 100 circa	cad	2	€ 117,90	€ 235,80
	1C.12.610.0130 d	TOTALE n.		2		
5.8	CCIAA Milano 1/2020	Fornitura e posa in opera di chiusino d'ispezione in ghisa sferoidale conforme norma UNI EN 124 classe C250 a) quadrato a telaio ermetico 500 x 500 mm, luce netta 400 x 400 mm, h 60 mm, peso 24 kg	cad	15	€ 107,00	€ 1.605,00
	B7.04.0500 a	TOTALE n.		15		
5.9	NP7	Sistema di illuminazione composto da apparecchio di illuminazione per esterni con ottica <u>simmetrica S - 114 W</u> , luce diretta, finalizzato all'impiego di sorgenti luminose a led. Vano ottico, portello e palo di sostegno realizzati in pressofusione di alluminio. Completo di circuito con led monocromatici, portella e morsettiera quadripolare doppio isolamento - 2 fusibili. Altezza palo: 8,00 m fuori terra + 0,50 m da interrare. Attacco testapalo tipo AEC - ITALO 2 UB TP 0F2H1 Palo di colore grigio micaceo e forma conica  <i>Pali illuminazione h. 8,00 m su viabilità e parcheggi</i>	cad	2	€ 2.000,00	€ 4.000,00
		TOTALE n.		2		
5.10	NP8	Sistema di illuminazione composto da apparecchio di illuminazione per esterni con ottica <u>asimmetrica S05 - 76 W</u> , luce diretta, finalizzato all'impiego di sorgenti luminose a led. Vano ottico, portello e palo di sostegno realizzati in pressofusione di alluminio. Completo di circuito con led monocromatici, portella e morsettiera quadripolare doppio isolamento - 2 fusibili. Altezza palo: 8,00 m fuori terra + 0,50 m da interrare. Attacco testapalo tipo AEC - ITALO 2 UB TP 0F2H1 Palo di colore grigio micaceo e forma conica  <i>Pali illuminazione h. 8,00 m su parcheggi Via Pasubio</i>	cad	2	€ 2.000,00	€ 4.000,00
		TOTALE n.		2		
5.11	NP9	Sistema di illuminazione composto da apparecchio di illuminazione per esterni con ottica <u>simmetrica S - 76 W</u> , luce diretta, finalizzato all'impiego di sorgenti luminose a led. Vano ottico, portello e palo di sostegno realizzati in pressofusione di alluminio. Completo di circuito con led monocromatici, portella e morsettiera quadripolare doppio isolamento - 2 fusibili. Altezza palo: 8,00 m fuori terra + 0,50 m da interrare. Attacco testapalo tipo AEC - ITALO 2 UB TP 0F2H1 Palo di colore grigio micaceo e forma conica  <i>Pali illuminazione h. 8,00 m su accesso Via Pasubio</i>	cad	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
		TOTALE n.		1		

5.12	NP10	<p>Sistema di illuminazione composto da apparecchio di illuminazione per esterni con ottica <u>asimmetrica S - 57 W</u> luce diretta, finalizzato all'impiego di sorgenti luminose a led.</p> <p>Vano ottico, portello e palo di sostegno realizzati in pressofusione di alluminio. Completo di circuito con led monocromatici, portella e morsetteria quadripolare doppio isolamento - 2 fusibili.</p> <p>Altezza palo: 5,00 m fuori terra + 0,50 m da interrare.</p> <p>Attacco testapalo tipo AEC - ITALO 2 UB TP 0F2H1</p> <p>Palo di colore grigio micaceo e forma conica</p> <p><i>Pali illuminazione h. 5,00 m su percorsi ciclopedonali</i></p> <p>TOTALE n. 8</p>	cad	8	€ 1.600,00	€ 12.800,00
5.13	<p>Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020</p> <p>1E.02.040.0035 c</p>	<p>Cavo bipolare flessibile, conforme ai requisiti previsti dalla Normativa Europea Regolamento UE 305/2011 - Prodotti da Costruzione CPR, di rame ricotto isolato con materiale isolante in gomma HEPR ad alto modulo di qualità G16, guaina in PVC di qualità R16, norme di riferimento CEI 20-13, CEI 20-67; sigla di designazione FG16OR16 0,6/1 kV, sezione nominale:</p> <p>c) 2x4 mm<sup>2</sup></p> <p><i>Aree su Via Verdi</i></p> <p>RETE ILLUMINAZIONE</p> <p>14,83 + 20,92 + 26,40 + 5,15 + 11,91 79,21</p> <p>PALI ILLUMINAZIONE</p> <p>1*8,00 8,00</p> <p>2*5,00 10,00</p> <p><i>Aree su piastra pedonale</i></p> <p>RETE ILLUMINAZIONE</p> <p>(15,76 + (17,95*4) + 22,00)*2 219,12</p> <p>PALI ILLUMINAZIONE</p> <p>6*5,00 10,00</p> <p><i>Aree su Via Pasubio</i></p> <p>RETE ILLUMINAZIONE</p> <p>18,51 + 2,17 + 1,90 + 2,35 + 11,80 + 2,27 + 1,90 + 2,17 + 18,96 + 2,00 64,03</p> <p>PALI ILLUMINAZIONE</p> <p>4*8,00 32,00</p> <p><i>Tratto arrivo linee</i></p> <p>RETE ILLUMINAZIONE</p> <p>(29,80 + 3,50)*3 99,90</p> <p>TOTALE m 522,26</p>	m	522,26	€ 2,86	€ 1.493,66
5.14	NP11	Lavori per collegamento alla rete esistente e per adeguamento del quadro elettrico esistente su Via Aquileia	a corpo	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00

Formazione Reti Tecnologiche (Gasdotto/Idrica/Elettrica/Telefonica)						
5.15	NP12	Assistenza per formazione di rete gasdotto in sede stradale, comprensiva di scavo, fornitura e messa in opera di tubazioni in acciaio, norma UNI, rivestimento esterno tipo pesante liscio alle estremità (sino a spessore 4,5), diametro esterno sopra saldatura 168,3 mm, rinfianco in cls e riempimento, comprensiva di camerette e pozzetti di ispezione in numero sufficiente a garantire la corretta manutenzione e controllo, ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte.  RETE GASDOTTO 48,50 + 34,50 + 30,25	ml	113,25	€ 60,00	€ 6.795,00
		TOTALE ml		113,25		
5.16	NP13	Assistenza per formazione di rete idrica in sede stradale, comprensiva di scavo, fornitura e messa in opera di tubazioni in polietilene ad alta densità per condotte in pressione, norma UNI, ricoprimento in sabbia, reinterro, pezzi speciali e nastro segnaletico, comprensiva di camerette con valvole saracinesca e pozzetti di ispezione in numero sufficiente a garantire la corretta manutenzione e controllo, ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte.  RETE IDRICA 44,40 + 29,00 + 33,35	ml	106,75	€ 48,00	€ 5.124,00
		TOTALE ml		106,75		
5.17	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0045 b	Scavo non armato per collettori di fognatura, principali o secondari, misurato in sezione effettiva fino alla profondità di m 1,50 compreso il sollevamento del materiale di risulta al piano di carico dell'autocarro, con sistemazione in luogo, previa autorizzazione dell'Autorità competente per il riutilizzo dello stesso in sito. Esclusi gli eventuali apprestamenti di cantiere, il trasporto presso gli impianti autorizzati e gli eventuali oneri per il conferimento presso i citati impianti b) eseguito con mezzi meccanici in ambito extraurbano  <i>Scavo per posa cavidotti</i>  RETE ELETTRICA 113,45 + 65,10 + 21,70 + 35,70 + 4,95 + 33,30 + 31,10  RETE TELEFONICA 40,65 + 51,90 + 12,80 + 74,15  TOTALE RETI m 484,80  DIMENSIONI SCAVO 484,80*0,80*0,80  TOTALE mc 310,27	mc	310,27	€ 9,10	€ 2.823,48
5.18	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0060 a	Reinterro di scavi con materiale: a) dislocato in prossimità dello scavo  484,80*0,40*0,80	mc	155,14	€ 1,85	€ 287,00
5.19	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0470 b	Fornitura e posa di tubo corrugato in polietilene ad alta densità per passaggio cavi - doppia parete - interno liscio - colore rosso resistenza allo schiacciamento 450 Newton. Escluso scavo, piano di appoggio, rinfianco e riempimento. Tubi del n. B.07.03.0565 g): Diametro esterno 160 mm  RETE ELETTRICA <i>Tratti con doppio tubo Ø 160</i>  (113,45 + 65,10 + 21,70 + 35,70 + 4,95)*2  <i>Tratti con n.6 tubi Ø 160</i>  (33,00 + 31,70)*6  TOTALE m 870,00	m	870,00	€ 18,30	€ 15.921,00

5.20	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0470 b	Fornitura e posa di tubo corrugato in polietilene ad alta densità per passaggio cavi - doppia parete - interno liscio - colore rosso resistenza allo schiacciamento 450 Newton. Escluso scavo, piano di appoggio, rinfianco e riempimento. Tubi del n. B.07.03.0565 e): Diametro esterno 110 mm  RETE TELEFONICA  <i>Tratti con doppio tubo Ø 110</i>  (40,65 + 51,90 +12,80 + 74,15)*2  TOTALE m	m	718,00	€ 18,30	€ 13.139,40
5.21	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0360	Calcestruzzo C12/15 - X0 - S3 gettato in opera senza l'ausilio di casseri per rinfianchi e sottofondi di tubazione fino a quota - 3,50 m sotto il piano di campagna  <i>Linea elettrica con doppio tubo Ø 160</i>  113,45 + 65,10 + 21,70 + 35,70 + 4,95  240,90*0,40*0,60  mc  <i>Linea elettrica con n.6 tubi Ø 160</i>  33,00 + 31,70  64,70*0,80*0,60  mc  <i>Linea telefonica con doppio tubo Ø 110</i>  40,65 + 51,90 +12,80 + 74,15  179,50*0,40*0,60  mc  TOTALE mc	mc	131,95	€ 135,00	€ 17.813,52
5.22	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020  1C.12.610.0130 d	Fornitura e posa in opera di pozzetto prefabbricato in calcestruzzo della dimensione interna di cm 45x45, completo di chiusino o solettina in calcestruzzo, compreso scavo e rinterro, la formazione del fondo di appoggio, le sigillature e qualsiasi altra operazione necessaria per dare l'opera finita, con le seguenti caratteristiche: d) pozzetto senza fondo con anello da cm 50 di prolunga e chiusino, altezza cm 100 circa  POZZETTI LINEA ELETTRICA  POZZETTI LINEA TELEFONICA  TOTALE POZZETTI n.	cad	18	€ 117,90	€ 2.122,20
5.23	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020  1C.12.610.0140 d	Fornitura e posa in opera di pozzetto prefabbricato in calcestruzzo della dimensione interna di cm 60x60, completo di chiusino o solettina in calcestruzzo, compreso scavo e rinterro, la formazione del fondo di appoggio, le sigillature e qualsiasi altra operazione necessaria per dare l'opera finita, con le seguenti caratteristiche: d) pozzetto senza fondo con anello da cm 60 di prolunga e chiusino, altezza cm 130 circa  CAMERETTE LINEA ELETTRICA	cad	2	€ 150,25	€ 300,50



5.24	NP14	<p>Fornitura e posa in opera di cabina prefabbricata monoblocco omologata ENEL modello DG 2061 Ed 8 per doppio trasformatore.</p> <p>Accessori del manufatto:</p> <p>a - N. 1 porta a due ante in vetroresina di cm. 120x215 unificata ENEL (Tab. DS 919) munita di serratura a spillo cifratura ENEL (Tab. DS 988);</p> <p>b - N. 4 griglie di aerazione in vetroresina di cm. 120x50 unificate Enel (Tab. DS 927) complete di rete antinsetto;</p> <p>c - Impianto elettrico di illuminazione conforme alle prescrizioni Enel DG 10061 e composto dai seguenti elementi:  * plafoniera con lampada CFL da 30W/220 V (IP 54);  * combinato interruttore e fusibile (2 A);</p> <p>d - Rete di messa a terra interna conforme alle caratteristiche e prescrizioni ENEL - Capitolato DG 2061 Ed. 8;</p> <p>e - Aperture sul pavimento per il passaggio cavi complete degli elementi di copertura in fibrocemento compresso;</p> <p>f - Copertura della botola passo uomo (per accesso alla vasca) removibile, in vetroresina, con capacità portante di 1500 dan, rivestita da laminato antisdrucchiolo; sul bordo dell'apertura è inserito un punto accessibile sull'armatura della soletta del pavimento per la verifica della continuità elettrica con la rete di terra;</p> <p>g - N. 2 canali di gronda in vetroresina per la raccolta e l'allontanamento dell'acqua piovana sui lati lunghi;</p> <p>h - N. 1 aspiratore eolico in acciaio inox, del tipo con cuscinetto a bagno d'olio, munito di rete antinsetto di protezione removibile maglia 10x10 e di sistema di bloccaggio antifurto;</p> <p>i - Serie di inserti filettati nelle pareti interne come da Capitolato Enel connessi elettricamente all'armatura del manufatto;</p> <p>l - Passante cavi temporanei del diametro interno di cm 8;</p> <p>m - Tinteggiatura interna con pitture a base di resine sintetiche di colore bianco, ed esterna con rivestimento murale idrorepellente al quarzo (RAL 1011);</p> <p>n - ARMADIO RACK 160653 H=1950 - SPECIFICA ENEL DY3005/1.</p>	a corpo	1	€ 30.000,00	€ 30.000,00
<b>SEZIONE 5</b>					<b>TOTALE</b>	<b>151.187,64 €</b>

**Sezione 6 – OPERE DI FOGNATURA**

**Formazione Rete Smaltimento acque meteoriche provenienti da area pubblica**

6.1	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0045 b	Scavo non armato per collettori di fognatura, principali o secondari, misurato in sezione effettiva fino alla profondità di m 1,50 compreso il sollevamento del materiale di risulta al piano di carico dell'autocarro, con sistemazione in luogo, previa autorizzazione dell'Autorità competente per il riutilizzo dello stesso in sito. Esclusi gli eventuali apprestamenti di cantiere, il trasporto presso gli impianti autorizzati e gli eventuali oneri per il conferimento presso i citati impianti b) seguito con mezzi meccanici in ambito extra urbano  <i>Collegamenti caditoie e canaline alla linea principale</i> 2,70*4 10,80 3,40*3 10,20 3,40*3 10,20 4,80*2 9,60 1,00*4 4,00 5,80*4 23,20 3,65 3,65 7,80 7,80 3,90 3,90 3,15*4 12,60  RETE CADITOIE m 95,95  DIMENSIONI SCAVO 95,95*0,80*1,00 10,08  SCAVO RETE CADITOIE mc 10,08  <i>Linea principale di raccolta</i> DIMENSIONI SCAVO TRATTO A-B 18,40*0,85*1,00 15,64 DIMENSIONI SCAVO TRATTO B-D 3,60*1,40*1,00 5,04 DIMENSIONI SCAVO TRATTO C-D 30,20*1,00*1,00 30,20 DIMENSIONI SCAVO TRATTO E-D 28,10*1,00*1,00 28,10 DIMENSIONI SCAVO TRATTO G-D 149,65*1,00*1,00 149,65 DIMENSIONI SCAVO TRATTO B-F 3,00*1,15*1,00 3,45  SCAVO LINEA PRINCIPALE mc 232,08  TOTALE mc 242,16	mc	242,16	€ 9,10	€ 2.203,66
6.2	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020  1C.02.100.0050 b	Scavo a sezione obbligata a pareti verticali, eseguito a macchina, per una profondità superiore a 3,00 m, di materie di qualunque natura e consistenza, asciutte, bagnate, melmose, esclusa la roccia, inclusi i trovanti rocciosi o i relitti di muratura fino a 0,75 mc, comprese le opere provvisorie di segnalazione e di protezione b) con carico e trasporto delle terre ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica; esclusi eventuali oneri di smaltimento.  <i>Scavo per disoleatore, pozzetto bypass, pozzetto di controllo e pozzi perdenti</i> SCAVO DISOLEATORE, DISSABBIATORE, POZZETTO BYPASS E POZZETTO DI CONTROLLO 4,00*5,30*2,60 55,12  SCAVO POZZI PERDENTI 20,80*8,60*4,00 715,52  TOTALE mc 770,64	mc	770,64	€ 30,53	€ 23.527,64

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 57517/2024 del 08-10-2024  
 Allegato 3 - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

6.3	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0060 a	Reinterro di scavi con materiale: a) dislocato in prossimità dello scavo					
		<i>Rinterro rete</i>					
		RETE CADITOIE	95,95				
		DIMENSIONI REINTERRO					
		95,95*0,40*1,00	38,38				
		LINEA PRINCIPALE					
		DIMENSIONI REINTERRO TRATTO A-B					
		18,40*0,43*1,00	7,91				
		DIMENSIONI REINTERRO TRATTO B-D					
		3,60*0,70*1,00	2,52	mc	154,53	€ 1,85	€ 285,87
		DIMENSIONI REINTERRO TRATTO C-D					
		30,20*0,50*1,00	15,10				
		DIMENSIONI REINTERRO TRATTO E-D					
28,10*0,50*1,00	14,05						
DIMENSIONI REINTERRO TRATTO G-D							
149,65*0,50*1,00	74,83						
DIMENSIONI REINTERRO TRATTO B-F							
3,00*0,58*1,00	1,74						
REINTERRO LINEA PRINCIPALE mc	116,15						
TOTALE REINTERRO mc	154,53						
6.4	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020  1C.02.350.0010 c	Rinterro di scavi con mezzi meccanici con carico, trasporto e scarico al luogo d'impiego, spianamenti e costipazione a strati non superiori a 50 cm, bagnatura e ricarichi: c) con fornitura di ghiaia					
		<i>Rinterro trincea pozzi perdenti</i>		mc	516,19	€ 26,68	€ 13.772,02
		DIMENSIONI SCAVO POZZI	715,52				
		DEDUZIONE VOLUME POZZI PERDENTI  (1,15*1,15*3,14)*4,00*12	199,33				
TOTALE mc	516,19						
6.5	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020  1C.02.350.0010 a	Rinterro di scavi con mezzi meccanici con carico, trasporto e scarico al luogo d'impiego, spianamenti e costipazione a strati non superiori a 50 cm, bagnatura e ricarichi: a) con terre depositate nell'ambito del cantiere					
		<i>Rinterro scavo disoleatore, dissabbiatore, pozzetto bypass e pozzetto di controllo</i>		mc	32,67	€ 2,75	€ 89,84
		DIMENSIONI SCAVO	55,12				
		DEDUZIONE VOLUME DISOLEATORE + DISSABBIATORE  (2,50*3,80)*2,10	19,95				
		DEDUZIONE VOLUME POZZETTO BYPASS  (1,00*1,00)*1,50	1,50				
		DEDUZIONE VOLUME POZZETTO DI CONTROLLO  (1,00*1,00)*1,00	1,00				
TOTALE mc	32,67						

6.6	CCIAA Milano 1/2020	Fornitura e posa in opera di tubi in PVC rigido a parete strutturata norma EN 13476 - UNI 10968 rigidità anulare SN8 per condotte di scarico interrate con giunzione a bicchiere ed anello elastico preinserito in fabbrica e solidale con il bicchiere stesso, in barre da 6 m (escluso lo scavo e il sottofondo e rinfianco della condotta). Tubi in policloruro di vinile (PVC) rigido a parete strutturata norma EN 13476 UNI 10968 tipo A1 rigidità anulare SN8 per condotte di scarico interrate con giunto a bicchiere ed anello elastomerico preinserito in fabbrica e solidale con il bicchiere stesso, in barre da 6 m: a) diametro esterno 200 mm						
			B.07.04.0455 a	<i>Collegamenti caditoie e canaline alla linea principale</i>				
			2,70*4	10,80	m	95,95	€ 36,90	€ 3.540,56
			3,40*3	10,20				
			3,40*3	10,20				
			4,80*2	9,60				
			1,00*4	4,00				
			5,80*4	23,20				
			3,65	3,65				
			7,80	7,80				
			3,90	3,90				
			3,15*4	12,60				
TOTALE m	95,95							
6.7	CCIAA Milano 1/2020	Fornitura e posa in opera di tubi in PVC rigido a parete strutturata norma EN 13476 - UNI 10968 rigidità anulare SN8 per condotte di scarico interrate con giunzione a bicchiere ed anello elastico preinserito in fabbrica e solidale con il bicchiere stesso, in barre da 6 m (escluso lo scavo e il sottofondo e rinfianco della condotta). Tubi in policloruro di vinile (PVC) rigido a parete strutturata norma EN 13476 UNI 10968 tipo A1 rigidità anulare SN8 per condotte di scarico interrate con giunto a bicchiere ed anello elastomerico preinserito in fabbrica e solidale con il bicchiere stesso, in barre da 6 m: e) diametro esterno 500 mm						
			B.07.04.0455 e	<i>Linea principale di raccolta</i>				
			TRATTO A-B	18,40	m	261,25	€ 197,00	€ 51.466,25
			TRATTO B-D	3,60				
			TRATTO C-D	30,20				
			TRATTO E-D	28,10				
			TRATTO G-D	149,65				
			TRATTO B-F	3,00				
			LINEA PRINCIPALE m	232,95				
			<i>Linea trattamento pozzi perdenti</i>					
			18,10	18,10				
			0,85*12	10,20				
LINEA POZZI m	28,30							
TOTALE m	261,25							



6.8	CCIAA Milano 1/2020	Calcestruzzo C12/15 - X0 - S3 gettato in opera senza l'ausilio di casseri per rinfianchi e sottofondi di tubazione fino a quota - 3,50 m sotto il piano di campagna				
	B.07.04.0360	<i>Linea principale di raccolta Ø 500</i>				
		DIMENSIONI GETTO				
		232,95*0,90*0,90	188,69			
		DEDUZIONE TUBAZIONE				
		232,95*0,25*0,25*π	45,72			
		mc	142,97			
		<i>Rete caditoie Ø 200</i>				
		DIMENSIONI GETTO				
		95,55*0,60*0,60	34,54	mc	179,14	€ 135,00
	DEDUZIONE TUBAZIONE					
	95,55*0,10*0,10*π	3,01				
	mc	31,53				
	<i>Linea trattamento pozzi perdenti Ø 500</i>					
	DIMENSIONI GETTO					
	28,30*0,90*0,90	10,19				
	DEDUZIONE TUBAZIONE					
	28,30*0,25*0,25*π	5,55				
	mc	4,63				
	TOTALE mc	179,14				
6.9	CCIAA Milano 1/2020	Canaletta di drenaggio prefabbricata in calcestruzzo del tipo "unità grata", con sezione interna ad U, senza pendenza incorporata, equipaggiati con giunto maschio-femmina sigillabile per consentire la tenuta stagna fino al bordo superiore del canale, con bordo a scalino come sede ad incastro delle griglie, senza protezione dei bordi, classe di resistenza minima a compressione del calcestruzzo C35/45, classe di carico Gruppo 1, escluso il materiale sigillante per i giunti. Il canale sarà completato con griglia in ferro zincato, ghisa lamellare o sferoidale, con maglia standard o antitacco ad incastro o fissate. a4) Dimensioni nominali interne: W 160 mm, H 230 mm, L 1000 mm, sezione idraulica m² 0,0370.	cad	101,00	€ 45,30	€ 4.575,30
	A.01.03.0692 a4	<i>Canalina di raccolta aree parcheggi</i>				
		26 + 26 + 28 + 21		101,00		
6.10	CCIAA Milano 1/2020	Fornitura e posa in opera di pozzetti in calcestruzzo prefabbricato monolitico dotato di fondo e sifone incorporato per caditoie impiegati nel convogliamento di acque meteoriche e superficiali per gravità di strade, piazzali e aree non drenanti. Condizione di esposizione all'attacco chimico XA1. Classe minima di resistenza del calcestruzzo C32/40. Esclusi lo scavo, il piano di appoggio, il rinfianco e il riempimento. c) 450mm x 450mm h 950mm	cad	24	€ 81,40	€ 1.953,60
	B.07.04.0488 c	<i>Caditoie</i>				
		n. caditoie		24		
6.11	NP15	Fornitura e posa in opera di griglia in ghisa sferoidale di forma quadrata piana, costruita secondo le norme UNI EN124, classe di resistenza D400, asole ad ampio deflusso disposte su file. Compreso ogni onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Dimensioni telaio esterno: 600x600 mm Luce netta: 500x500mm Altezza 83 mm Peso 39 kg	cad	24	€ 153,00	€ 3.672,00
		<i>Griglie per caditoie</i>				
		n. griglie caditoie		24		

6.12	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020 1C.12.610.0010 f	Fornitura e posa in opera di anello con fondo in conglomerato di cemento per pozzetti di raccordo, ispezione o raccolta, compreso il calcestruzzo di sottofondo ed il raccordo delle tubazioni, escluso scavo e reinterro; con dimensioni: f) interno 100x100 cm, h = 100 cm (esterno 120x120 cm) - peso kg. 1.300  <i>Pozzetti di ispezione lungo la linea</i>  n. pozzetti 14	cad	14	€ 191,44	€ 2.680,16
6.13	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020 1C.12.610.0010 f	Fornitura e posa in opera di anello con fondo in conglomerato di cemento per pozzetti di raccordo, ispezione o raccolta, compreso il calcestruzzo di sottofondo ed il raccordo delle tubazioni, escluso scavo e reinterro; con dimensioni: f) interno 100x100 cm, h = 100 cm (esterno 120x120 cm) - peso kg. 1.300  <i>Pozzetto di controllo</i>  n. 1	cad	1	€ 191,44	€ 191,44
6.14	CCIAA Milano 1/2020 B.07.04.0505 a	Fornitura e posa in opera di chiusino d'ispezione in ghisa sferoidale conforme norma UNI EN 124 classe D 400 a) quadrato a telaio ermetico 800 x 800 mm, luce netta 700 x 700 mm, h 100 mm, peso 82 kg  <i>Chiusini per pozzetti di ispezione e pozzetto di controllo</i>  <i>Pozzetti d'ispezione lungo la linea</i>  <i>Pozzetto di controllo</i>  n. chiusini 15	cad	15	€ 252,00	€ 3.780,00
6.15	NP16	Fornitura e posa in opera di teli di geotessile in poliestere realizzato mediante filatura diretta, per rivestimento drenaggi. Il tessuto dovrà avere un peso unitario di almeno 150 g/mq, diametro di filtrazione 0,235 mm a secco e 0,15 mm umido, resistenza a trazione 10 kN/m, stabilizzato ai raggi UV. Il fornitore dovrà provare l'applicazione di un sistema di garanzia della qualità conforme alla ISO 9001. Il prodotto dovrà essere fornito con marcatura dei rotoli secondo la ISO 10320 unitamente al marchio CE. Compreso ogni onere e sfrido per taglio, sovrapposizione per risvolti, sistemazione e quanto altro necessario per dare l'opera a perfetta regola d'arte. Misurazione per sviluppo superficie effettivamente rivestita nello scavo.  SVILUPPO SUPERFICIE SCAVO  18,70*6,60 123,42 18,70*4,50*2 168,30 6,60*4,50*2 59,40  TOTALE mq 351,12	mq	351,12	€ 2,35	€ 825,13
6.16	NP17	POZZO PERDENTE  Fornitura e posa di pozzo perdente per meteoriche costituiti da anelli prefabbricati di cemento da m 2,30 x altezza totale m 4,00 e altezza utile 2,80 m, coperchio in cls carrabile a campana, compreso chiusino circolare in ghisa carrabile diam. 50 cm tipo DN 80, classe di resistenza D400, dotato di cerniere antiribaltamento con interposizione di una griglia sottostante amovibile di protezione contro le cadute nel vuoto, e quanto altro occorrente per dare il lavoro finito a regola d'arte e funzionante, considerati a parte scavo e reinterro	cad	12	€ 1.390,00	€ 16.680,00

6.17	NP18	<p align="center"><b>DISOLEATORE e DISSABBIATORE</b></p> <p>Separatore di liquidi leggeri (disoleatore gravimetrico) modello METEOTANK MT 30 per il trattamento di acque meteoriche inquinate da oli minerali. Il sistema è dimensionato e realizzato secondo norme EN 858 per una portata idraulica pari a 30 l/s e per una massa volumica del liquido leggero pari a 0.85. Il separatore è realizzato in vasca monolitica in calcestruzzo armato vibrato, a perfetta tenuta idraulica, ad alte caratteristiche di resistenza (C50/60) e di esposizione (XA2). Il sistema di trattamento è dotato di vano di sedimentazione con volume utile pari almeno a 100 volte la portata idraulica, munito di deflettore di flusso. Il vano di disoleazione è dotato di deflettore di flusso con dispositivo di chiusura a galleggiante al raggiungimento del massimo quantitativo nominale accumulabile, barriera filtrante a coalescenza in telaio estraibile, sonda per la segnalazione del massimo livello d'olio accumulato e dispositivo di estrazione dell'olio (opzionali). La vasca è provvista di soletta carrabile ad automezzi pesanti ed i chiusini di ispezione sono previsti in ghisa sferoidale di idonea classe. La vasca andrà posizionata su sottofondo di calcestruzzo e sabbia a perfetto livello. Il sistema di trattamento viene fornito da Azienda certificata ISO:9001, in possesso di Certificato di Controllo della produzione effettuato da Ente Terzo, rinnovato ogni 6 mesi.</p> <p>Dimensioni: 2,50 x 3,80 m x H. 2,10 m</p>	cad	1	€ 2.800,00	€ 2.800,00
<b>Formazione Rete Acque Nere</b>						
6.18	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0045 b	<p>Scavo non armato per collettori di fognatura, principali o secondari, misurato in sezione effettiva fino alla profondità di m 1,50 compreso il sollevamento del materiale di risulta al piano di carico dell'autocarro, con sistemazione in luogo, previa autorizzazione dell'Autorità competente per il riutilizzo dello stesso in sito. Esclusi gli eventuali apprestamenti di cantiere, il trasporto presso gli impianti autorizzati e gli eventuali oneri per il conferimento presso i citati impianti b) eseguito con mezzi meccanici in ambito extraurbano</p> <p>RETE FOGNATURA ACQUE NERE</p> <p>13,00+27,00+32,00 72,00</p> <p align="right">TOTALE RETE m 72,00</p> <p>DIMENSIONI SCAVO</p> <p>72,00*2,00*1,50 216,00</p> <p align="right">TOTALE mc 216,00</p>	mc	216,00	€ 9,10	€ 1.965,60
6.19	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0060 a	<p>Reinterro di scavi con materiale: a) dislocato in prossimità dello scavo</p> <p><i>Rinterro rete</i></p> <p>TOTALE RETE m 72,00</p> <p>DIMENSIONI REINTERRO</p> <p>72,00*1,20*1,5 129,60</p>	mc	129,60	€ 1,85	€ 239,76
6.20	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0455 d	<p>Fornitura e posa in opera di tubi in PVC rigido a parete strutturata norma EN 13476 - UNI 10968 rigidità anulare SN8 per condotte di scarico interrate con giunzione a bicchiere ed anello elastico preinserito in fabbrica e solidale con il bicchiere stesso, in barre da 6 m (escluso lo scavo e il sottofondo e rinfiacco della condotta).</p> <p>Tubi in policloruro di vinile (PVC) rigido a parete strutturata norma EN 13476 UNI 10968 tipo A1 rigidità anulare SN8 per condotte di scarico interrate con giunto a bicchiere ed anello elastomerico preinserito in fabbrica e solidale con il bicchiere stesso, in barre da 6 m: d) diametro esterno 400 mm</p> <p><i>Linea principale di raccolta</i></p> <p align="right">72,00</p>	m	72,00	€ 140,00	€ 10.080,00

6.21	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0360	Calcestruzzo C12/15 - X0 - S3 gettato in opera senza l'ausilio di casseri per rinfianchi e sottofondi di tubazione fino a quota - 3,50 m sotto il piano di campagna  <i>Linea principale di raccolta Ø 500</i>  DIMENSIONI GETTO 72,00*0,90*0,90  DEDUZIONE TUBAZIONE 72,00*0,25*0,25*π  mc 44,19	mc	44,19	€ 135,00	€ 5.965,65
6.22	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020  1C.12.620.0140 c	Fornitura e posa in opera di pozzetto prefabbricato in calcestruzzo della dimensione interna di cm 60x60, completo di chiusino o solettina in calcestruzzo, compreso scavo e rinterro, la formazione del fondo di appoggio, le sigillature e qualsiasi altra operazione necessaria per dare l'opera finita, con le seguenti caratteristiche: c) pozzetto con fondo più un anello da cm 60 di prolunga e chiusino, altezza cm 190 circa  <i>Camerette d'ispezione</i>  n. 4	cad	4	€ 196,27	€ 785,08
6.23	NP19	Allacciamento alla fognatura esistente corrente su Via Verdi compreso ogni onere per attraversamento stradale eseguito secondo le prescrizioni dell'Ente gestore.	a corpo	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
<b>SEZIONE 6</b>					<b>TOTALE</b>	<b>180.262,97 €</b>



<b>Sezione 7 – REALIZZAZIONE SEGNALETICA STRADALE</b>						
<b>Formazione e installazione di segnaletica stradale orizzontale e verticale</b>						
7.1	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0540 a	Formazione di strisce (per ripresa o nuovo impianto) continue, rettilinee o curve, con vernice bianca o gialla, spartitraffico rifrangente a) larghezza striscia 12 cm per mezzzeria o corsia  5,20+20,50+24,40+24,40+18,60+ 9,60+2,90	ml  105,60	105,60	€ 0,67	€ 70,75
7.2	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0540 b	Formazione di strisce (per ripresa o nuovo impianto) continue, rettilinee o curve, con vernice bianca o gialla, spartitraffico rifrangente b) larghezza striscia 12 cm per parcheggi  28,00 + 28,00 + 27,70 + 20,90 + (39*4,80)	ml  291,80	291,80	€ 0,74	€ 215,93
7.3	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0545 b	Formazione (per ripasso o nuovo impianto) linee di arresto, zebraure, isole traffico, fasce pedonali, cordonature (misurate secondo la superficie effettivamente coperta) e di frecce direzionali, lettere e numeri (misurati secondo il minimo parallelogramma circoscritto) b) contabilizzata come vuoto per pieno b1) seguita con vernice in colato plastico  SEGNALI DI ARRESTO 1,20*3,00  SEGNALI DI PRECEDENZA 1,50*1,80 0,50*3,00  ATTRAVERSAMENTI PEDONALI 4*5,50*2,50 6,50*2,50  STRISCE DOSSI 2*1,80*4,50 2*1,90*4,50 2*1,50*4,50 5,50*3,30 3,00*4,50  POSTI AUTO DISABILI 3*1,00*5,00  TOTALE mq	mq  3,60  2,70 1,50  55,00 16,25  16,20 17,10 13,50 18,15 13,50  15,00  172,50	172,50	€ 31,30	€ 5.399,25
7.4	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020  1U.05.150.0010 b	Segnale di qualsiasi forma e dimensione con supporto in alluminio estruso; in opera, compresi elementi di fissaggio al sostegno: b) in pellicola di classe 2  area media segnale stradale n. segnali stradali area segnali stradali (mq)	mq  1,00 25 25,00	25,00	€ 233,15	€ 5.828,75
7.5	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020  1U.05.220.0010 b	Fornitura e posa in opera di pali di sostegno in acciaio zincato completi di tappo in resina, di qualsiasi altezza fino a 4,50 m., compreso la formazione dello scavo per la fondazione, la fornitura ed il getto del calcestruzzo, la posa del palo, il ripristino della zona interessata e la pulizia ed allontanamento di tutti i materiali di risulta: b) palo antirotazione diametro 60 mm	cad  25	25	€ 81,57	€ 2.039,25
<b>Sezione 7</b>					<b>TOTALE</b>	<b>€ 13.553,93</b>

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 57517/2024 del 08-10-2024  
 Allegato 3 - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

**Sezione 8 – SPOSTAMENTO ACCESSO AREA PARCHEGGI DA VIA VERDI**

**Adeguamento cordolo spartitraffico**

8.1	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0020 a	Demolizione di sottofondo di marciapiede in calcestruzzo a) per spessori fino a 12 cm  <i>Spartitraffico esistente</i>  0,90*5,95	mq	5,36	€ 8,60	€ 46,05
8.2	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0020 b	Demolizione di sottofondo di marciapiede in calcestruzzo b) per ogni cm in più fino a 20 cm  <i>Spartitraffico esistente</i>  (0,90*5,95)*3	mq	16,07	€ 1,15	€ 18,47
8.3	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020  1U.04.145.0010.a	Fornitura e posa cordonatura realizzata con cordoli in calcestruzzo vibrocompresso con superficie liscia. Compreso lo scarico e la movimentazione nell'ambito del cantiere; lo scavo, la fondazione ed il rifianco in calcestruzzo C12/15, gli adattamenti, la posa a disegno; la pulizia con carico e trasporto delle macerie a discarica e/o a stoccaggio: a) sezione 12/15 x 25 cm - calcestruzzo +0,025 m³/ml;  <i>Ampliamento spartitraffico</i>  (11,60+0,90)*2	m	25,00	€ 20,03	€ 500,75
8.4	CCIAA Milano 1/2020  B.07.04.0195 a	Pavimento in ciottoli posati su letto di sabbia e cemento, pezzatura 6/8 cm e colore in relazione all'impiego. Esecuzione a campo unico escluso riquadrature fasce. Compresi: la regolarizzazione, la costipazione del piano di posa, la sabbia di sottofondo e la sabbia di intasamento nonché la pulizia finale a) con ciottoli da 4-6 cm (100 kg/m²)  <i>Ampliamento spartitraffico</i>  11,40*0,70	mq	7,98	€ 76,40	€ 609,67
8.5	Prezziario regionale dei lavori pubblici Regione Lombardia 1/2020  1U.04.460.0010	Ripristino stradale definitivo, comprendente tutte le opere necessarie quali scarificazione con fresatura a freddo e trasporto alle discariche autorizzate (esclusi gli oneri di smaltimento), applicazione di un geocomposito con griglia tessuta in poliestere ad alta densità con funzione antirisalita, fornitura e posa in opera di cordolino preformato per la sigillatura dei giunti verticali tra strato di usura della pavimentazione esistente e nuova, fornitura e stesa dello strato di usura in conglomerato bituminoso per uno spessore finito di cm 6 e costipamento con piastra o rullo vibrante; compreso comunque qualsiasi intervento necessario, anche se non descritto, per dare l'opera finita in ogni sua parte.  <i>Ripristino carreggiata per nuovo accesso Via Verdi</i>  0,90*5,95	mq	5,36	€ 47,09	€ 252,17
<b>Sezione 8</b>					<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.427,12</b>

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 57517/2024 del 08-10-2024  
 Allegato 3 - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

<b>QUADRO RIEPILOGATIVO</b>	
	<b>IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>
Sezione 1 – REALIZZAZIONE OPERE STRADALI E/O DI PAVIMENTAZIONE	€ 152.384,52
Sezione 2 – REALIZZAZIONE AREE A VERDE DI USO PUBBLICO	€ 47.655,64
Sezione 3 – ELEMENTI DI MITIGAZIONE VISIVA E AMBIENTALE	€ 11.545,60
Sezione 4 – REALIZZAZIONE PIASTRA PEDONALE	€ 118.785,49
Sezione 5 – SOTTOSERVIZI TECNOLOGICI	€ 151.187,64
Sezione 6 – OPERE DI FOGNATURA	€ 180.262,97
Sezione 7 – REALIZZAZIONE SEGNALETICA STRADALE	€ 13.553,93
Sezione 8 – SPOSTAMENTO ACCESSO AREA PARCHEGGI DA VIA VERDI	€ 1.427,12
<b>IMPORTO COMPLESSIVO OPERE</b>	<b>€ 676.802,92</b>



CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Provincia di Milano



MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO  
"Campo della modificazione m2\_1  
Via Verdi – Via Pasubio\_Ex Kyocera"

VIA PASUBIO N. 8/10 – VIA VERDI N. 89/91

QUADRO ECONOMICO

La proprietà:

LIVING CERNUSCO S.r.l.  
Via Guido d'Arezzo n.15  
C.A.P. 20121 – MILANO  
P.IVA 10779340966

Progettista:

Arch. Mario Pizzuti

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Milano al n° 8658

STUDIO

**TER** S.R.L.

SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA

VIA EUROPA N°181 - 20062 CASSANO D'ADDA (MI)  
TEL. 0363760275 - FAZ 03637360480 - E-MAIL: info@studioter.191.it

Data: luglio 2024

ALLEGATO 5



**COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**  
**MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO**  
**"Campo della modificazione m2\_1**  
**Via Verdi - Via Pasubio\_Ex Kyocera"**

**QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO**  
**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

<b>ONERI SCOMPUTABILI</b>	<b>OO.UU 1°</b>
A) Importo esecuzione lavorazioni	€ 676.802,92
B1) Oneri diretti della sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 10.677,70
B2) Oneri indiretti della sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 18.424,26
<b>C) Totale Appalto non scontato (A+B1+B2)</b>	<b>€ 705.904,88</b>
D) Sconto da convenzione (20% di A)	€ 135.360,58
<b>E) Totale Appalto al netto dello sconto (C-D)</b>	<b>€ 570.544,29</b>
Arrotondamenti	-€ 0,29
<b>F) Totale oneri scomputabili</b>	<b>€ 570.544,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 570.544,00</b>
<b>ONERI NON SCOMPUTABILI A CARICO DELL'OPERATORE</b>	<b>OO.UU 1°</b>
G) Lavori eseguiti direttamente dagli enti per realizzazione sottoservizi	€ 20.000,00
H) Iva 10% (F+G)	€ 59.054,40
I) Oneri per progettazione e Direzione Lavori	€ 29.250,00
I1) Spese e oneri accessori 25% (di I)	€ 7.312,50
I2) Contributo integrativo 4% (di I+I1)	€ 1.462,50
I3) Iva 22% (di I+I1+I2)	€ 8.365,50
L) Oneri per pratica sicurezza progettazione, esecuzione*	€ 8.000,00
L1) Contributo integrativo 4% (di L)	€ 320,00
L2) Iva 22% (di L+L1)	€ 1.830,40
M) Oneri per collaudo (stima)	€ 6.789,93
N) Quota RUP	€ 1.400,00
Arrotondamenti	-€ 0,23
<b>I) Totale somma a disposizione</b>	<b>€ 123.785,00</b>
<b>TOTALE PROGETTO</b>	<b>€ 714.329,00</b>

## DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'

(art. 47 T.U. – D.P.R. n. 445 del 28/12/2000)

### **AUTOCERTIFICAZIONE CONFERMA INDAGINI AMBIENTALI PRELIMINARI PRESSO AREE INTERESSATE DAL PIANO ATTUATIVO “CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2\_1 VIA VERDI-VIA PASUBIO\_EX KYOCERA” E IDENTIFICATE AL MAPPALE 101 AL FOGLIO 11 DEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)**

Il sottoscritto Dott. Geol. ROBERTO LUONI, iscritto all'Ordine dei Geologi della Regione Lombardia con il n. 866, con studio in via S. G. Emiliani 1 – 20135 Milano, tel-fax 0255186655, cell 3384778887, e-mail luoni.geo@gmail.com, PEC luoni@pec.epap.it, P.I. 11672710156, C.F. LNURRT62P15D869E

#### **PREMESSO**

- che su incarico della ditta Macchine Marzocchi Milano S.r.l. ha condotto nell'Aprile 2019 un'indagine ambientale preliminare presso le aree ubicate in via Verdi 89/91 ricadenti nel settore ex Kyocera del Piano Attuativo “Campo della modificazione m2\_1 Via Verdi – Via Pasubio - Ex Kyocera” e identificate al mappale 101 del Foglio 11 del Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), finalizzata alla verifica qualitativa del sottosuolo presente nell'ambito;
- che successivamente le aree sono state acquisite dalla ditta Living Cernusco S.r.l.;
- che le indagini sono state condotte mediante ricerca dei dati di bibliografia, analisi storica delle attività condotte nel sito, individuazione dei punti di potenziale contaminazione del sottosuolo e prove di terreno consistite nell'esecuzione di 11 sondaggi a carotaggio continuo e prelievo di campioni del terreno investigato;
- che i campioni dei materiali prelevati sono stati consegnati per gli accertamenti analitici al laboratorio chimico Ambiente e Analisi S.r.l. certificato Accredia;
- che gli esiti delle indagini condotte hanno permesso di valutare che, sulla base della ricostruzione storica delle attività condotte nell'area, dei riscontri stratigrafici e dei dati analitici emersi, il sottosuolo dell'area investigata presenta caratteristiche qualitative conformi ai limiti della Colonna A della Tabella 1 – Allegato 5 al Titolo V della Parte Quarta del D,Lgs, 152/06, che stabilisce i limiti di concentrazione degli inquinanti per “Siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale” e che il test di cessione eseguito sui materiali di riporto riscontrati nel settore ex Kyocera attesta il rispetto dei limiti della Tabella 2 – Allegato 5 al Titolo V della Parte Quarta del D,Lgs, 152/06;
- Che nel settore della palazzina uffici di cui al mappale 101 del Foglio 11, da quando sono state effettuate le indagini ad oggi non si sono svolte attività che possano aver alterato la qualità del sottosuolo accertate con le verifiche condotte;

### **CONSAPEVOLE**

- che in caso di mendaci dichiarazioni il d.p.r. 445/2000 prevede sanzioni penali e decadenza dai benefici (artt. 75 e 76) e informato che i dati saranno utilizzati ai sensi del D.lgs. 196/2003;
- delle conseguenze penali derivanti dalla mancata osservanza degli obblighi di comunicazione di potenziali contaminazioni ai sensi dell'art. 242 e 245 del D.lgs. 152/06

### **DICHIARA**

Con riferimento all'esito delle indagini ambientali svolte in autonomia nel sito sopra individuato e allo stato attuale delle aree

- che i risultati emersi dalle indagini condotte e riportati nella Relazione "*PIANO ATTUATIVO Campo della Modificazione m2\_1 Via Verdi – Via Pasubio - Ex Kyocera – Indagini Ambientali Preliminari Settore ex Kyocera e Settore Immobili Via Pasubio 8/10*" dell'11/2020 SIANO DA RITENERSI TUTTORA CONFERMATI.

Milano 18/07/2024

IN FEDE

**Dott. Geol. ROBERTO LUONI**

**F.to Digitalmente**

## DICHIARAZIONE INERENTE IL CLIMA ACUSTICO

Il sottoscritto Ingegnere Alessandro Baldelli in riferimento alla richiesta di valutazione di clima acustico per l'intervento di demolizione e ricostruzione della palazzina per negozi e uffici con accesso da via Verdi al civico 89/91 in Comune di Cassano d'Adda (MI)

### DICHIARA

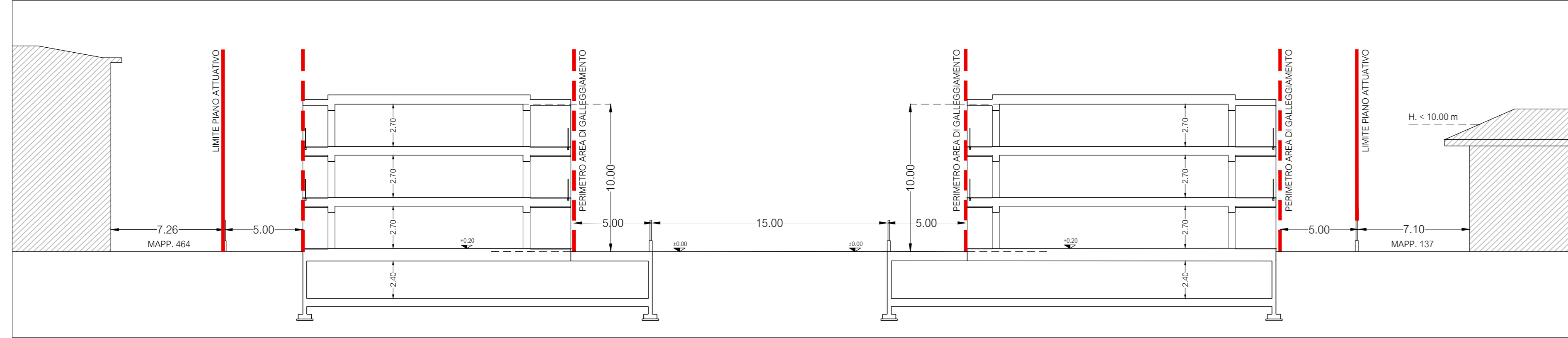
che la valutazione di clima acustico redatta in data 10.09.2020 dal dottor. Marco Bellini, per le limitrofe palazzine a destinazione residenziale denominate A e B, possa essere estesa all'intervento edilizio in oggetto, non essendo intercorse modifiche ai livelli di rumore ambientale interessanti le aree oggetto di intervento, ed essendo la classe acustica prevista dal piano comunale di zonizzazione la medesima.

Grumello del Monte, 17 luglio 2024

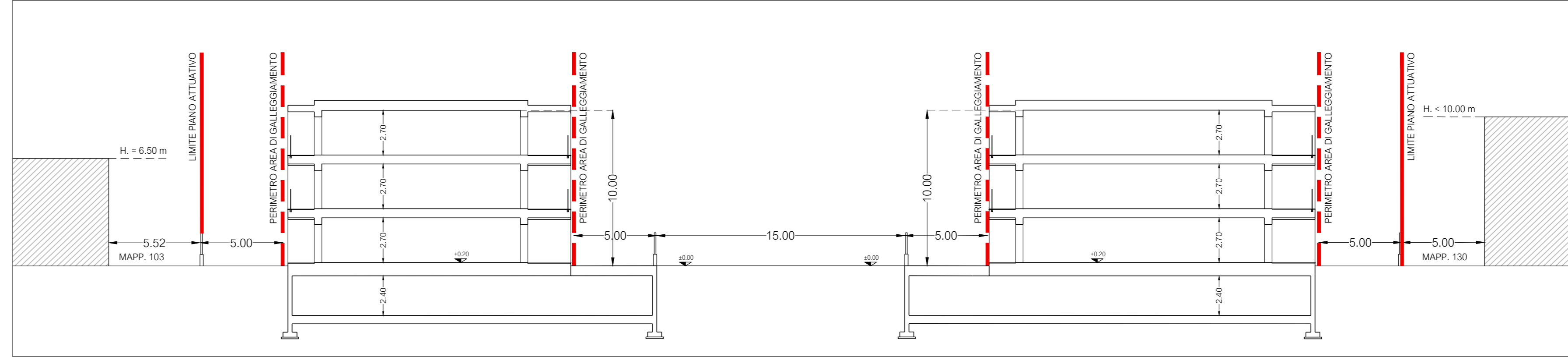
Ing. Alessandro Baldelli



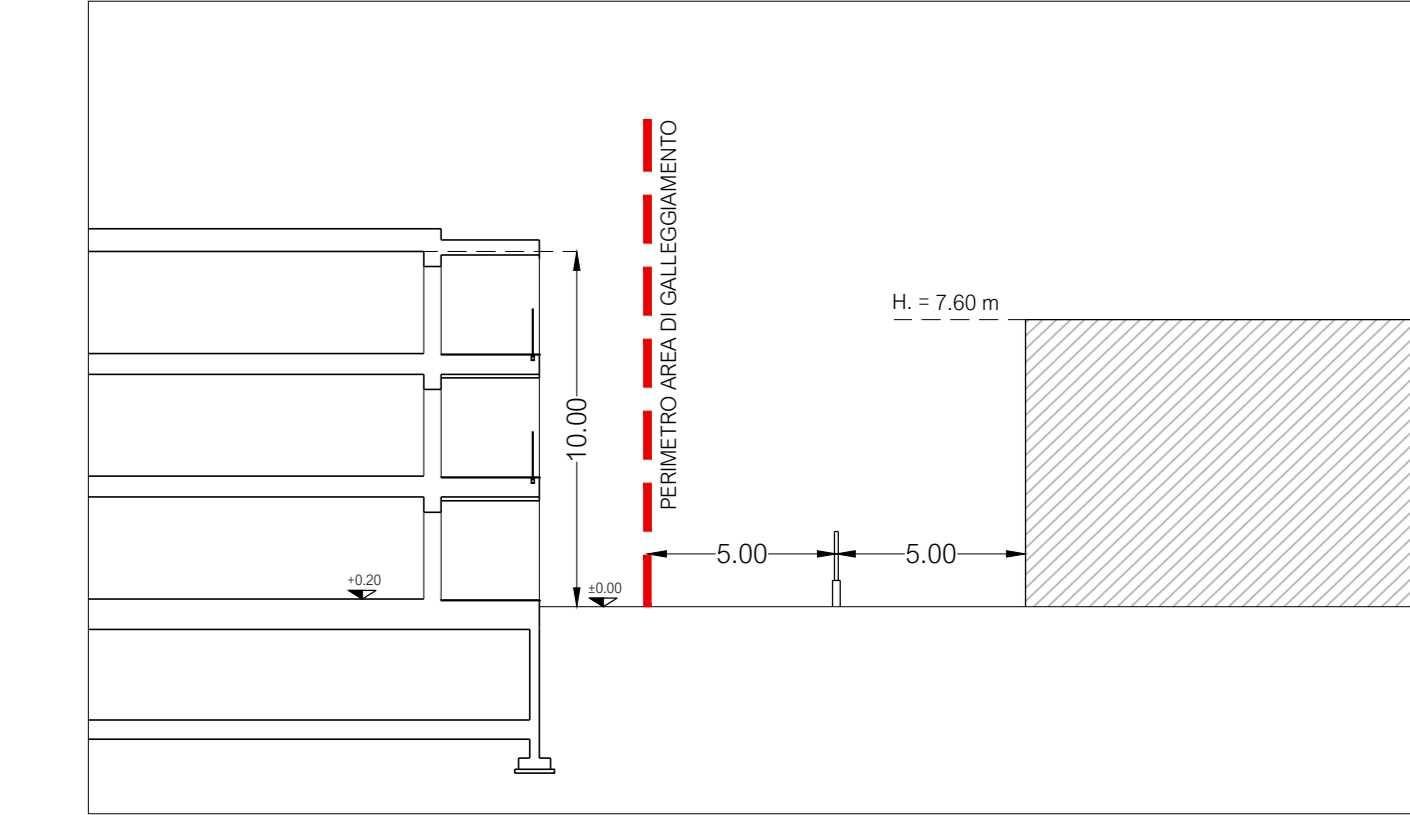
SEZIONE A-A - SCALA 1:200



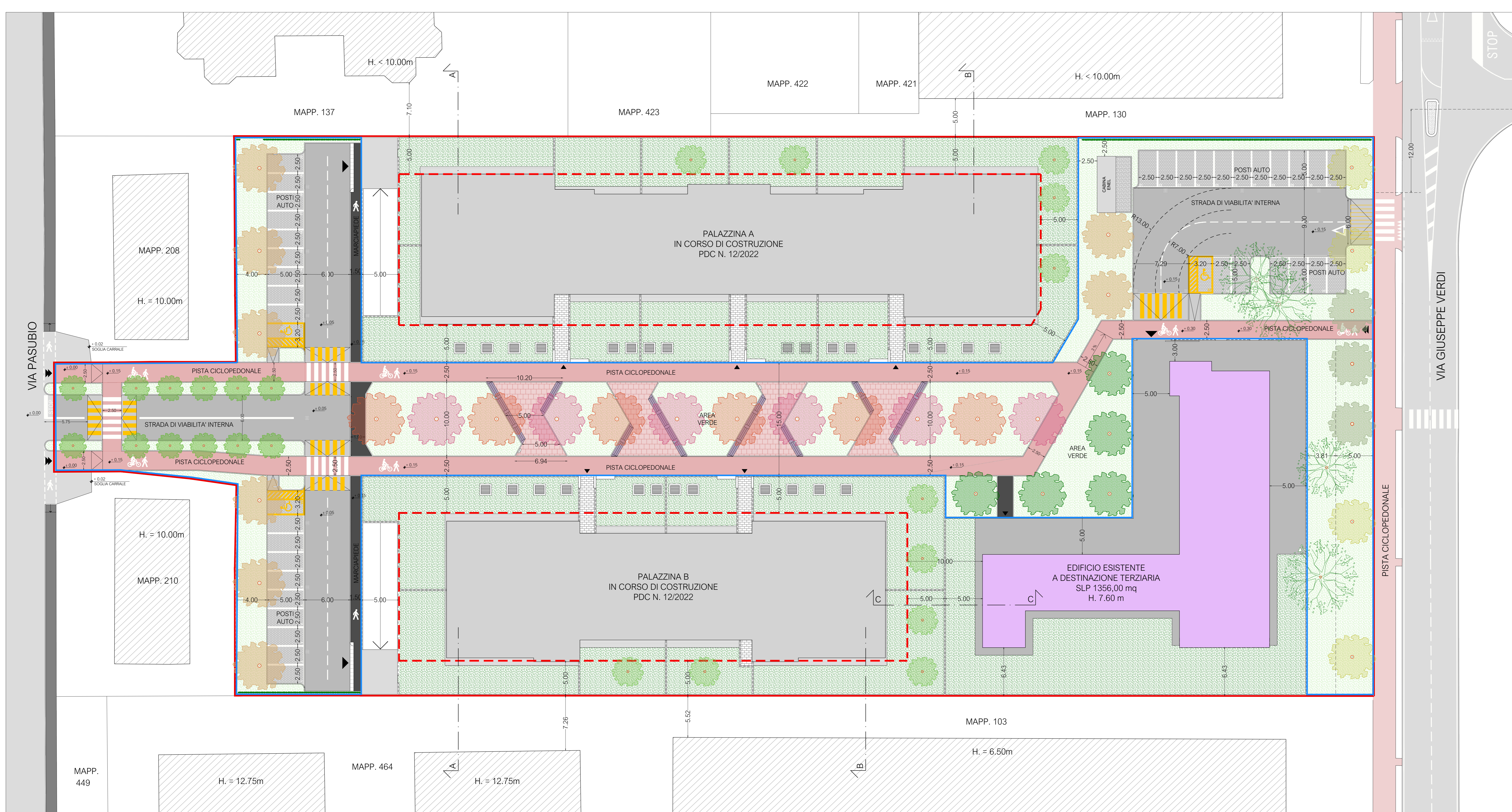
SEZIONE B-B - SCALA 1:200



SEZIONE C-C - SCALA 1:200



PLANIVOLUMETRICO - SCALA 1:200



PRESCRIZIONI PIANO ATTUATIVO CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2-1

Il (indice territoriale) = 0,55 mq/mq			DATI DI PROGETTO
ST (1) residenziale	= 11.670,52 mq x 60%	= 7.002,31 mq	
ST (2) terziaria	= 11.670,52 mq x 40%	= 4.668,21 mq	
Sp a destinazione residenziale	= 7.002,31 x 0,55 mq/mq	= 3.851,27 mq	3.850,00 mq
Sp a destinazione terziaria	= 4.668,21 x 0,55 mq/mq	= 2.567,51 mq	1.356,00 mq
Sc per residenziale	= 7.002,31 x 30%	= 2.100,69 mq	2.075,00 mq
Sc per terziaria	= 4.668,21 x 50%	= 2.334,10 mq	678,87 mq
Sp per residenziale	= 7.002,31 x 30%	= 2.100,69 mq	
Sp per terziaria	= 4.668,21 x 10%	= 466,82 mq	
Sp TOTALE			2.582,25 mq
Dotazione servizi e attrezzature pubbliche			
- Dotazione per residenziale	= 60mq/abitante (1 ab = 30mq di S.l.p.) = (3850,00 / 30 x 60) mq		7.700,00 mq
- Dotazione per terziaria	= 100mq/100mq S.l.p. = 1.356,00 mq x 100%		1.356,00 mq
Dotazione aree per servizi e attrezzature pubbliche all'interno del P.A.			
- Cessione gratuita all'interno del P.A.	= 40% ST = 11.670,52 mq x 40% = 4.668,21 mq		4.764,95 mq
- Verifica quota minima di cessione	= 30% dotazione complessiva = 9.056,00 mq x 30% = 2.716,80 mq		
H massima dei fabbricati	= H/2 con minimo 5 m	= 13,50 m	10,00 m
Dc (distanza dai confini)	= H/2 con minimo 5 m	= minimo 5,00 m	5,00 m
Df (distanza dai fabbricati)	= H fabbricato più alto con minimo 10 m	= 10,00 m	10,00 m

LEGENDA

- PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
- PERIMETRO AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COME DA PERMESSO DI COSTRUIRE N. LLPP 03/2022
- PERIMETRO AREA DI COLLEGAMENTO CON Dc = 5,00 m
- AREE ASFALTATE
- PAVIMENTAZIONE IN AUTOBLOCCANTI
- RAMPE PER ACCESSI CARRAI IN LASTRE DI GRANITO
- PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLONI EFFETTO PIETRA
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- AREE IN GHIAIETTO
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE PRIVATO
- PAVIMENTAZIONE IN GRES INGELIVO AREE PRIVATE
- GRIGLIE DI AREAZIONE
- ACCESSO CARRAIO INDICATIVO
- ACCESSO PEDONALE INDICATIVO
- ACCESSO PISTA CICLOPEDONALE



**MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO**  
 "Campo della modificazione m2\_1  
 Via Verdi - Via Pasubio - Ex Kycocera"  
 VIA PASUBIO N.8/10 - VIA VERDI N.89/91

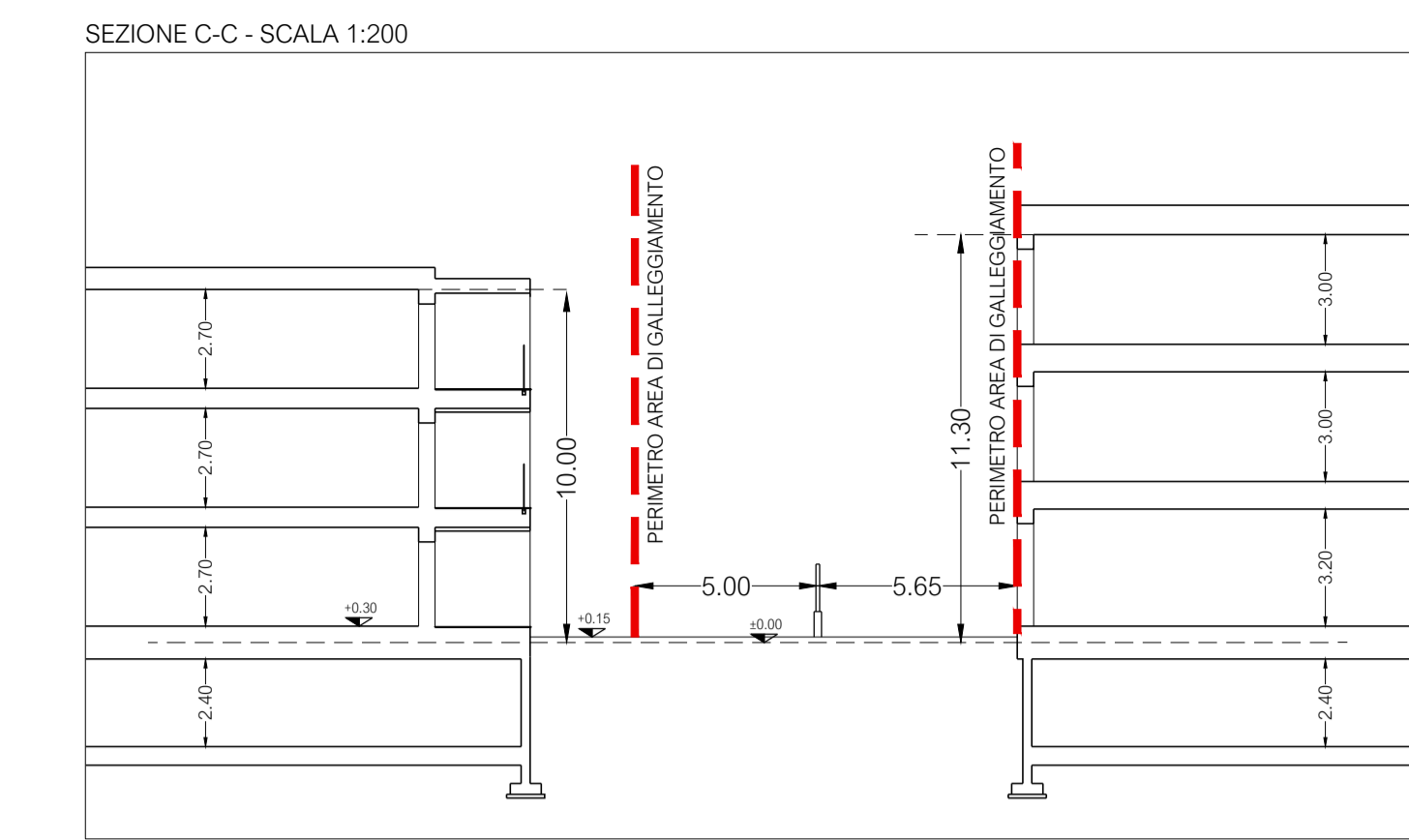
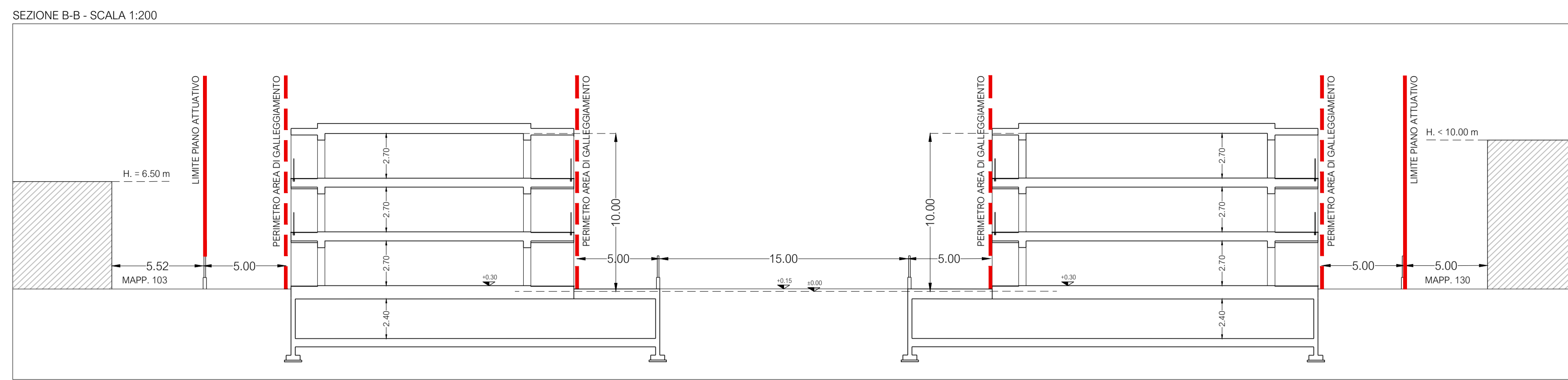
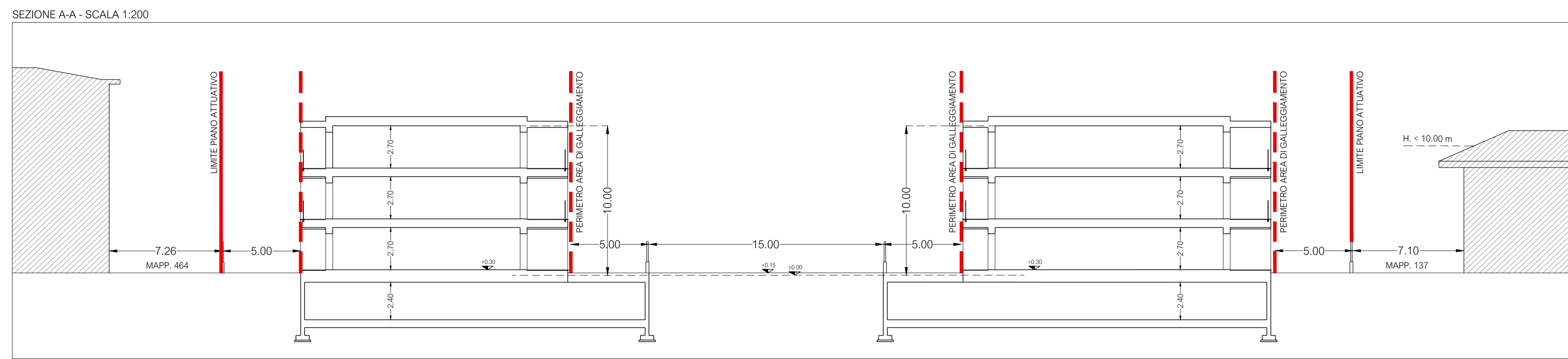
PLANIVOLUMETRICO PIANO ATTUATIVO

**L'Operatore:**  
 LIVING CERNUSCO s.r.l.  
 Via Gufo d'Arrezzo n. 15  
 C.A.P. 20145 - MILANO  
 P.IVA 10779340966

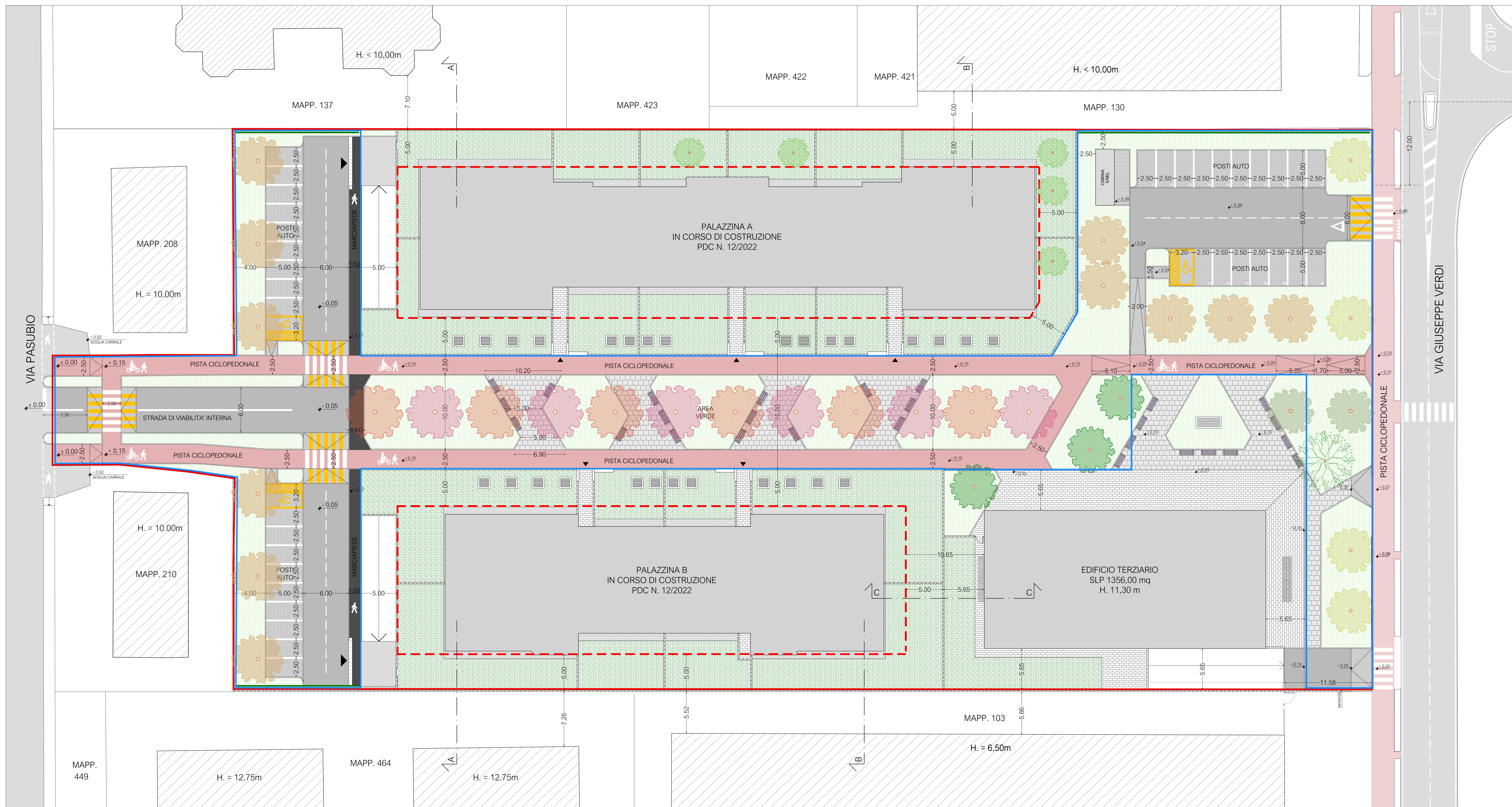
**Progettista:**  
 Arch. Mario Pizzuti  
 Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Milano N° 8658

**TER S.R.L.**  
 SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
 VIA EUROPA N° 101 - 20090 CASARNO D'ADDA (MI)  
 TEL. 0362/50217 - FAX 0362/50218 - E-MAIL: info@ter.it





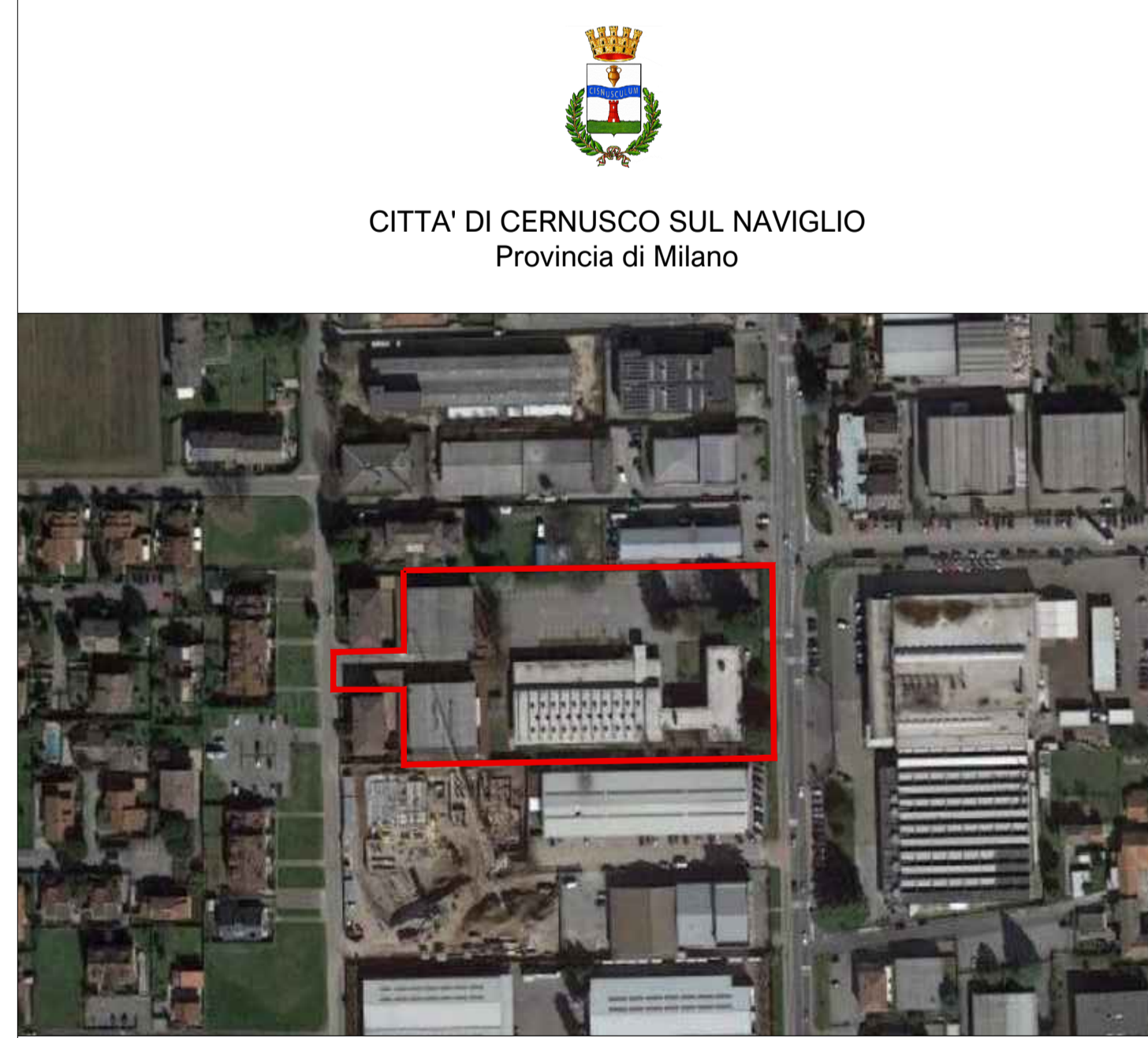
PLANVOLUMETRICO - SCALA 1:200



**PRESCRIZIONI PIANO ATTUATIVO CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2-1**

Il (indice territoriale) = 0,55 mq/mq	DATI DI PROGETTO	
ST (1) residenziale = 11.670,52 mq x 60% = 7.002,31 mq		
ST (2) terziaria = 11.670,52 mq x 40% = 4.668,21 mq		
Sp a destinazione residenziale = 7.002,31 x 0,55 mq/mq = 3.851,27 mq		3.850,00 mq
Sp a destinazione terziaria = 4.668,21 x 0,55 mq/mq = 2.567,51 mq		1.356,00 mq
Sc per residenziale = 7.002,31 x 30% = 2.100,69 mq		2.075,00 mq
Sc per terziaria = 4.668,21 x 50% = 2.334,10 mq		687,21 mq
Sp per residenziale = 7.002,31 x 30% = 2.100,69 mq		
Sp per terziaria = 4.668,21 x 10% = 466,82 mq		
<b>Sp TOTALE = 2.567,51 mq</b>		<b>2.570,98 mq</b>
<b>Dotazione servizi e attrezzature pubbliche</b>		
- Dotazione per residenziale = 60mq/abitante (1 ab = 30mq di S.I.p.) = (3850,00 / 30 x 60) mq		7.700,00 mq
- Dotazione per terziario = 100mq/100mq S.I.p. = 1.356,00 mq x 100%		1.356,00 mq
		<b>9.056,00 mq</b>
<b>Dotazione aree per servizi e attrezzature pubbliche all'interno del P.A.</b>		
- Cessione gratuita all'interno del P.A. = 40% ST = 11.670,52 mq x 40% = 4.668,21 mq		4.764,95 mq
- Verifica quota minima di cessione = 30% dotazione complessiva = 9.056,00 mq x 30% = 2.716,80 mq		
H massima dei fabbricati = 13,50 m		11,30 m
Dc (distanza dai confini) = H / 2 con minimo 5 m		5,00 m
Df (distanza dai fabbricati) = H fabbricato più alto con minimo 10 m = 10,00 m		10,00 m

- LEGENDA**
- PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
  - PERIMETRO AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
  - PERIMETRO AREA DI CALLEGGIAMENTO CON Dc = 5,00 m
  - AREE ASFALTATE
  - PAVIMENTAZIONE IN AUTOBLOCCANTI
  - RAMPE PER ACCESSI CARRAI IN LASTRE DI GRANITO
  - PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLONI EFFETTO PIETRA
  - PERCORSI CICLOPEDONALI
  - AREE IN GHIAIETTO
  - AREE A VERDE PUBBLICO
  - AREE A VERDE PRIVATO
  - PAVIMENTAZIONE IN GRES INGELVO AREE PRIVATE
  - PRIGLIE DI AREAZIONE
  - ACCESSO CARRAIO INDICATIVO
  - ACCESSO PEDONALE INDICATIVO
  - ACCESSO PISTA CICLOPEDONALE



**MODIFICA PLANVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO**  
 "Campo della modificazione m2\_1  
 Via Verdi - Via Pasubio\_Ex Kyocera"  
 VIA PASUBIO N.8/10 - VIA VERDI N.89/91

**PLANVOLUMETRICO DI MODIFICA**

L'Operatore:  
 LIVING CERNUSCO s.r.l.  
 Via Guido d'Arezzo n. 15  
 C.A.P. 20145 - MILANO  
 P.IVA 10779340966

Progettista:  
 Arch. Mario Pizzuti  
 Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Milano N° 8658

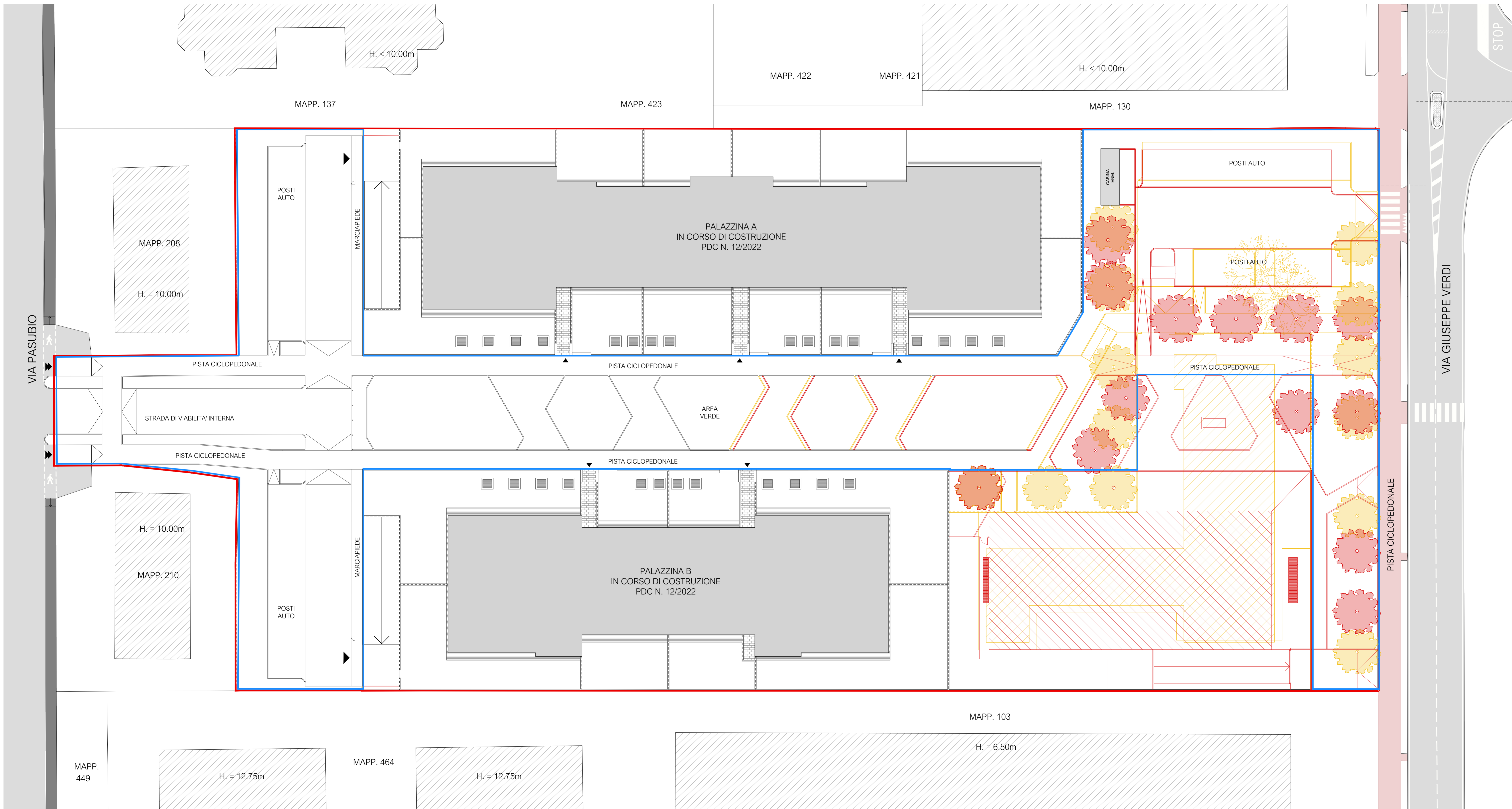
SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
**TER S.R.L.**  
 VIA EUROPA N° 101 - 20090 CASARNO D'ADDA (MI)  
 TEL. 0362/92072 - FAX 0362/92088 - E-MAIL: info@ter.it

Data: luglio 2024

Scala: 1:200

TAVOLA **2**





- LEGENDA**
- PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
  - PERIMETRO AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
  - DEMOLIZIONI
  - COSTRUZIONI
  - EDIFICIO TERZIARIO PREVISTO IN DEMOLIZIONE
  - EDIFICIO TERZIARIO PREVISTO IN COSTRUZIONE



  
**CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**  
 Provincia di Milano

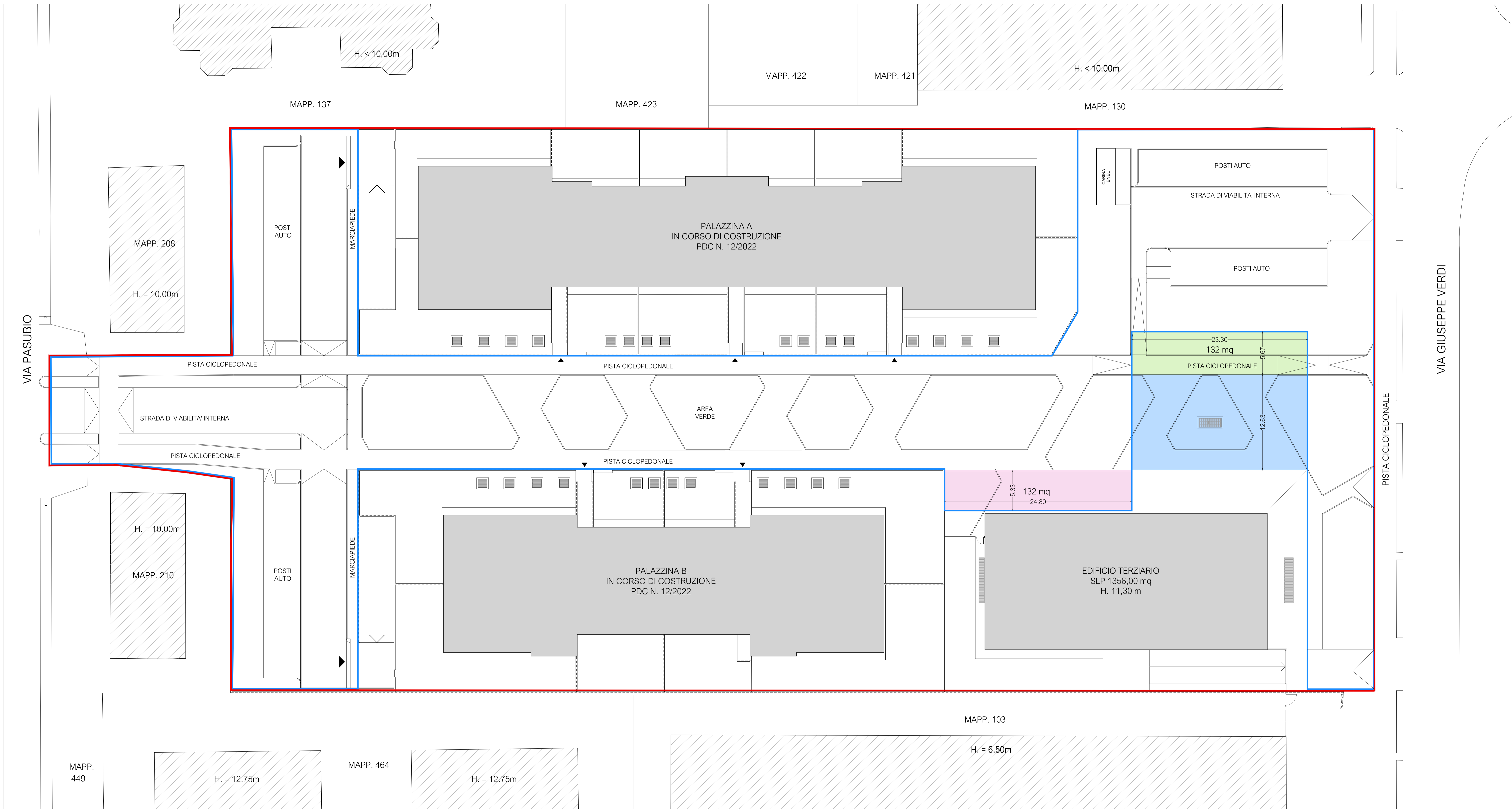


**MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO**  
 "Campo della modificazione m2\_1  
 Via Verdi - Via Pasubio\_ Ex Kyocera"  
 VIA PASUBIO N.8/10 - VIA VERDI N.89/91

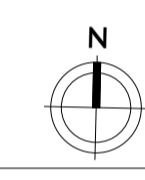
**TAVOLA COMPARATIVA PLANIVOLUMETRICO**

<p><b>L'Operatore:</b>          LIVING CERNUSCO s.r.l.          Via Guido d'Arezzo n.15          C.A.P. 20145 - MILANO          P.IVA 10779340966</p>	<p><b>Progettista:</b>          Arch. Mario Pizzuti          Iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Milano N° 8658</p> <p style="font-size: small; text-align: right;">         SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA  <b>TER S.R.L.</b>          VIA EUROPA N° 101 - 20092 CASARNO (VICENZA) (VI)          TEL. 0429/8075 - FAX 0429/360480 - E.MAIL: info@terstudio.it       </p>
---	---





- LEGENDA**
- PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
  - PERIMETRO AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COME DA PERMESSO DI COSTRUIRE N. LLPP 03/2022
  - AREE DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO ESCLUSO SOTTOSUOLO
  - AREA DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE TERZIARIO, IN CESSIONE A FAVORE DEL COMUNE PER SERVIZI INTERNI AL PIANO ATTUATIVO
  - AREA PER SERVIZI INTERNI AL PIANO ATTUATIVO, IN CESSIONE A FAVORE DELL'OPERATORE PER AREA DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE TERZIARIO



CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Provincia di Milano



MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO  
"Campo della modificazione m2\_1  
Via Verdi - Via Pasubio\_ Ex Kyocera"  
VIA PASUBIO N.8/10 - VIA VERDI N.89/91

**INDIVIDUAZIONE AREE IN PERMUTA E AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO**

<p><b>L'Operatore:</b> LIVING CERNUSCO s.r.l. Via Guido d'Arezzo n.15 C.A.P. 20145 - MILANO P.IVA 10779340966</p>	<p><b>Progettista:</b> Arch. Mario Pizzuti Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Milano N° 8658</p> <p style="font-size: small; text-align: right;">SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA <b>TER</b> S.R.L. VIA EUROPA N° 101 - 20090 CASARNO (VICENZA) (VI) TEL. 0423/807075 - FAX 0423/301480 - E-MAIL: info@terstudio.it</p>
---	--





- LEGENDA**
- PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
  - AREE VERDI SOGGETTE A MANUTENZIONE IN CARICO ALL'OPERATORE O AI FUTURI CONDOMINI COSTITUITI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI
  - AREE VERDI SOGGETTE A MANUTENZIONE IN CARICO ALL'OPERATORE O AL FUTURO CONDOMINIO COSTITUITO A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO TERZIARIO
  - AREE PAVIMENTATE SOGGETTE A MANUTENZIONE IN CARICO ALL'OPERATORE O AL FUTURO CONDOMINIO COSTITUITO A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO TERZIARIO



CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Provincia di Milano



MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO  
"Campo della modificazione m2\_1  
Via Verdi - Via Pasubio\_ Ex Kyocera"

VIA PASUBIO N.8/10 - VIA VERDI N.89/91

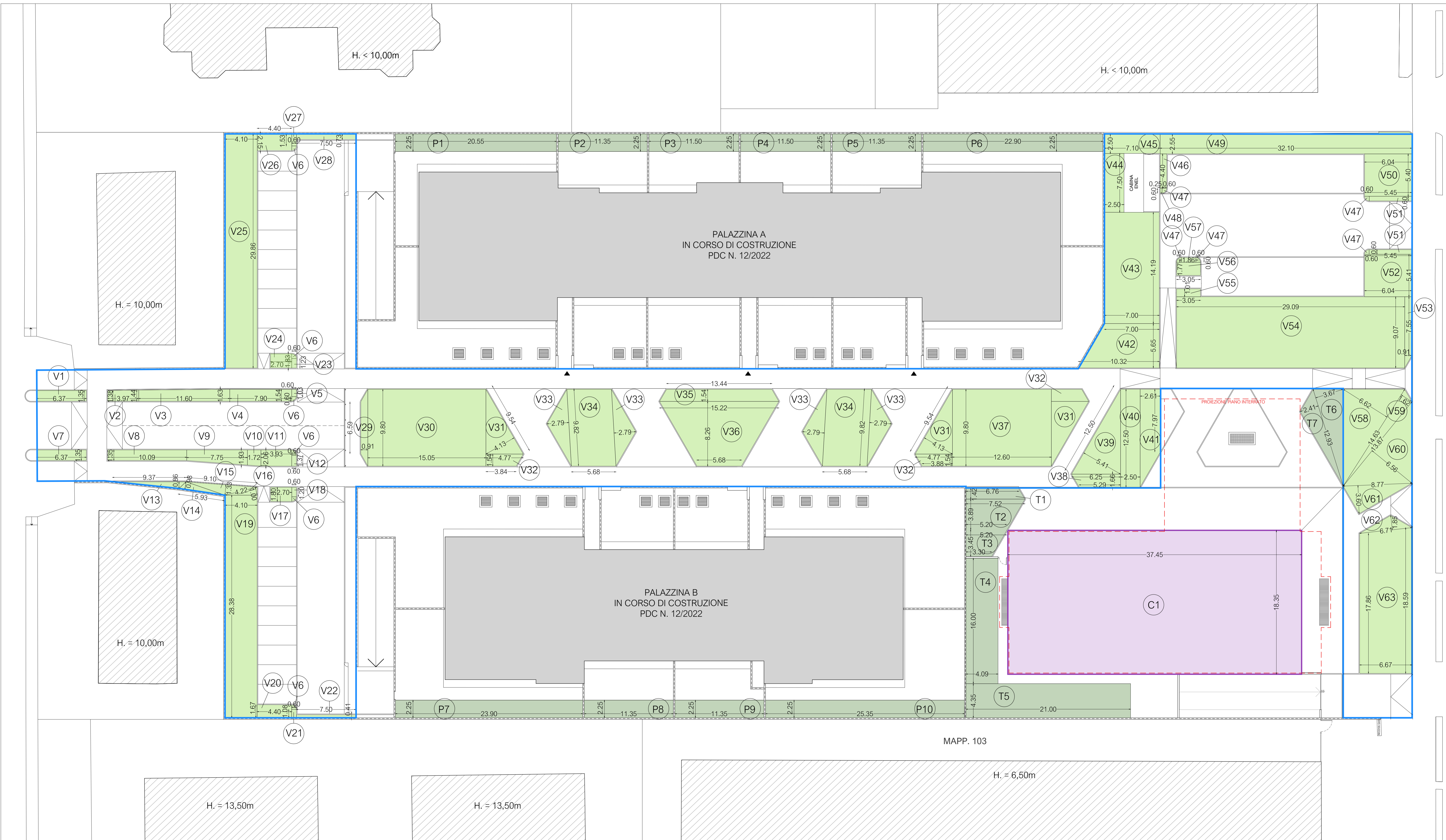
INDIVIDUAZIONE AREE SOGGETTE A MANUTENZIONE  
A CARICO DELL'OPERATORE

L'Operatore:  
LIVING CERNUSCO s.r.l.  
Via Guido d'Arezzo n.15  
C.A.P. 20145 - MILANO  
P.IVA 10779340966

Progettista:  
Arch. Mario Pizzuti  
Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori della provincia di Milano N° 8658

**TER** S.R.L.  
SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
VIA EUROPA N° 101 - 20090 CASARNO (INVERIGO) (MI)  
TEL. 0362/9075 - FAX 0362/30480 - E-MAIL: info@terstudio.it





CALCOLO SUPERFICIE PERMEABILE				
SUPERFICIE PERMEABILI AREE PUBBLICHE				
b1	b2	h		
V1	6,37	1,35	8,60	
V2	1,38	1,44	3,97 /2	5,60
V3	1,44	1,63	11,60 /2	17,81
V4	1,54	1,63	7,90 /2	12,52
V5	0,60	1,03	π	0,62
V6	0,60	0,60	π /4	1,70
V7	6,37	1,35	π	8,60
V8	10,09	1,35	π	13,62
V9	1,35	1,93	7,75 /2	12,71
V10	1,93	2,06	1,72 /2	3,43
V11	3,93	2,06	π	8,10
V12	0,60	1,37	π	4,02
V13	9,37	0,86	/2	4,03
V14	5,93	0,98	/2	2,91
V15	9,10	1,33	/2	6,05
V16	4,22	1,00	/2	2,11
V17	2,70	1,80	/2	4,86
V18	0,60	1,20	π	0,72
V19	4,10	28,38	π	116,36
V20	1,67	4,40	π	7,35
V21	0,60	1,08	π	0,65
V22	7,50	0,41	π	3,08
V23	0,60	1,23	π	0,74
V24	2,70	1,83	π	4,94
V25	4,10	29,86	π	122,43
V26	4,40	2,15	π	9,46
V27	0,60	1,53	π	0,92
V28	7,50	0,73	π	5,48
V29	6,59	9,80	0,91 /2	7,46
V30	15,05	9,80	π	147,49
V31	9,54	4,13	/2 x n. 3	59,10
V32	3,84	4,77	/2 x n. 2	13,26
V33	9,82	2,79	/2 x n. 4	54,80
V34	5,68	9,82	x n. 2	111,56
V35	15,22	13,44	/2	22,07
V36	15,22	5,68	/2	86,32
V37	12,60	9,80	π	123,48
V38	5,29	6,25	/2	9,58
V39	12,50	5,41	/2	33,81
V40	2,50	12,50	π	31,25
V41	12,50	7,97	/2	26,71
V42	10,32	7,00	/2	48,93
V43	7,00	14,19	π	99,33
V44	2,50	7,50	π	18,75
V45	7,10	2,50	π	17,75
V46	0,60	4,40	π	2,64
V47	0,60	0,60	π /4	1,41
V48	0,25	0,60	π	0,15
V49	32,10	2,55	π	81,86
V50	6,04	5,40	π	32,62
V51	5,45	0,60	x n. 2	6,54
V52	6,04	5,41	π	32,68
V53	9,07	7,55	0,91 /2	7,56
V54	29,09	9,07	π	263,85
V55	3,05	1,00	π	3,05
V56	3,05	1,77	π	5,40
V57	1,86	0,60	π	1,12
V58	14,63	6,62	/2	48,43
V59	14,63	1,62	/2	11,85
V60	13,87	6,56	/2	45,49
V61	8,77	3,60	/2	15,79
V62	6,71	1,85	/2	6,21
V63	17,86	18,59	6,67 /2	121,56
<b>SUPERFICIE PERMEABILI AREE PUBBLICHE</b>			<b>1986,01</b>	
SUPERFICIE PERMEABILI AREE PRIVATE				
PARTE TERZIARIA				
b1	b2	h		
T1	7,52	6,76	1,42 /2	10,14
T2	7,52	5,20	3,89 /2	24,74
T3	5,20	3,30	3,45 /2	14,66
T4	4,09	16,00	π	65,44
T5	21,00	4,35	π	91,35
T6	12,93	3,67	/2	23,73
T7	12,93	2,41	π	15,58
<b>SUPERFICIE PERMEABILI PARTE TERZIARIA</b>			<b>245,64</b>	
PARTE RESIDENZIALE				
b1	b2	h		
P1	20,55	2,25	π	46,24
P2	11,35	2,25	π	25,54
P3	11,50	2,25	π	25,88
P4	11,50	2,25	π	25,88
P5	11,35	2,25	π	25,54
P6	22,90	2,25	π	51,53
P7	23,90	2,25	π	53,78
P8	11,35	2,25	π	25,54
P9	11,35	2,25	π	25,54
P10	25,35	2,25	π	57,04
<b>SUPERFICIE PERMEABILI PARTE RESIDENZIALE</b>			<b>362,48</b>	

VERIFICA SUPERFICIE COPERTA			
SUPERFICIE COPERTA AMMISSIBILE DA PIANO ATTUATIVO			
SC per terziario			2334,10 mq
SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO			
SC edificio terziario			17,81
C1	37,45	x	18,35
			687,21 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO</b>			<b>687,21 mq</b>
<b>VERIFICA SC</b>			<b>687,21 mq &lt; 2334,10 mq</b>

VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE			
SUPERFICIE PERMEABILE PRESCRITTA DA PIANO ATTUATIVO			
<b>2567,51</b>			
SUPERFICIE PERMEABILE IN PROGETTO			
SP aree pubbliche			1986,01
SP aree private			
parte terziaria			245,64
parte residenziale			362,48
<b>TOTALE SUPERFICIE PERMEABILE IN PROGETTO</b>			<b>2594,12</b>
<b>VERIFICA SP</b>			<b>2594,12 mq &gt; 2567,51</b>

- LEGENDA
- PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
  - AREE A VERDE PER SUPERFICIE PERMEABILE IN AREA PUBBLICA
  - AREE A VERDE PER SUPERFICIE PERMEABILE IN AREA PRIVATA
  - SUPERFICIE COPERTA EDIFICIO TERZIARIO IN PROGETTO

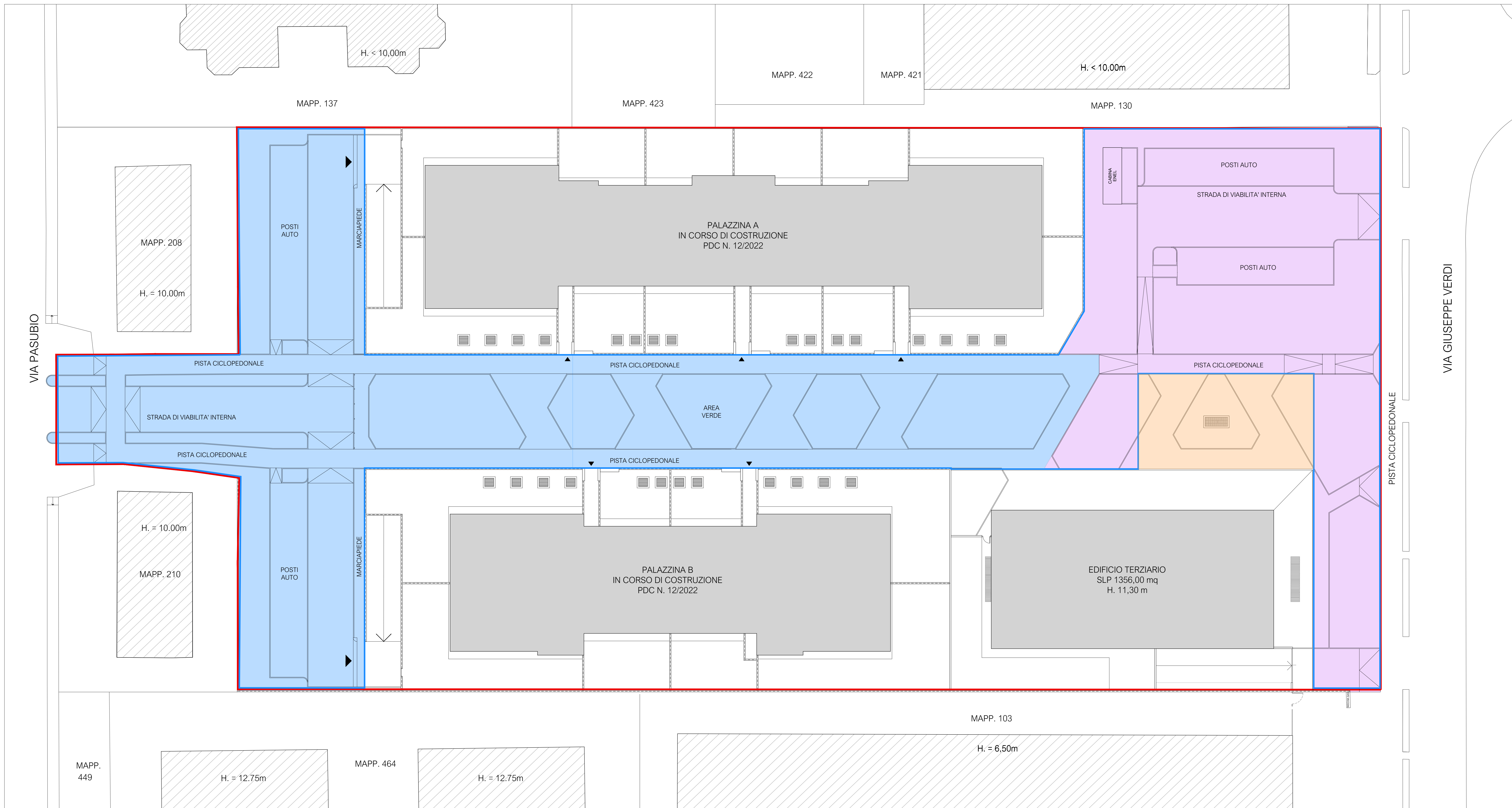
  
**CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**  
 Provincia di Milano



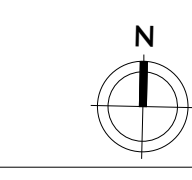
**MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO**  
 "Campo della modificazione m2\_1  
 Via Verdi - Via Pasubio\_Ex Kyocera"  
 VIA PASUBIO N.8/10 - VIA VERDI N.89/91

VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE E SUPERFICIE COPERTA	
La proprietà:	Progettista:
LIVING CERNUSCO S.p.A. Via Guido d'Arezzo n. 15 C.A.P. 20145 - MILANO P.IVA 10779340966	Arch: Mario Pizzuti Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Milano N° 8658  SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA <b>TER S.R.L.</b> Via Dardano n° 11 - 20020 CASANO D'ADDA (MI) TEL. 0362/91111 - FAX 0362/91111 - E-MAIL: info@ter.it
Data: luglio 2024	Scala: 1: 200





- LEGENDA**
- PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
  - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONNESSE AGLI EDIFICI RESIDENZIALI
  - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONNESSE ALL'EDIFICIO TERZIARIO
  - OPERE PRIVATE PER AREE DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO



**CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**  
Provincia di Milano



**MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO**  
"Campo della modificazione m2\_1  
Via Verdi - Via Pasubio\_Ex Kyocera"  
VIA PASUBIO N.8/10 - VIA VERDI N.89/91

**SUDDIVISIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'Operatore:  
**LIVING CERNUSCO s.r.l.**  
Via Guido d'Arezzo n.15  
C.A.P. 20145 - MILANO  
P.IVA 10779340966

Progettista:  
Arch. Mario Pizzuti  
Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Milano N° 8658

**TER S.R.L.**  
SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
VIA EUROPA N° 101 - 20090 CASARATE DI SESTO CALENDE (MI)  
TEL. 0362/0271 - FAX 0362/304001 - E.MAIL: info@termilano.it

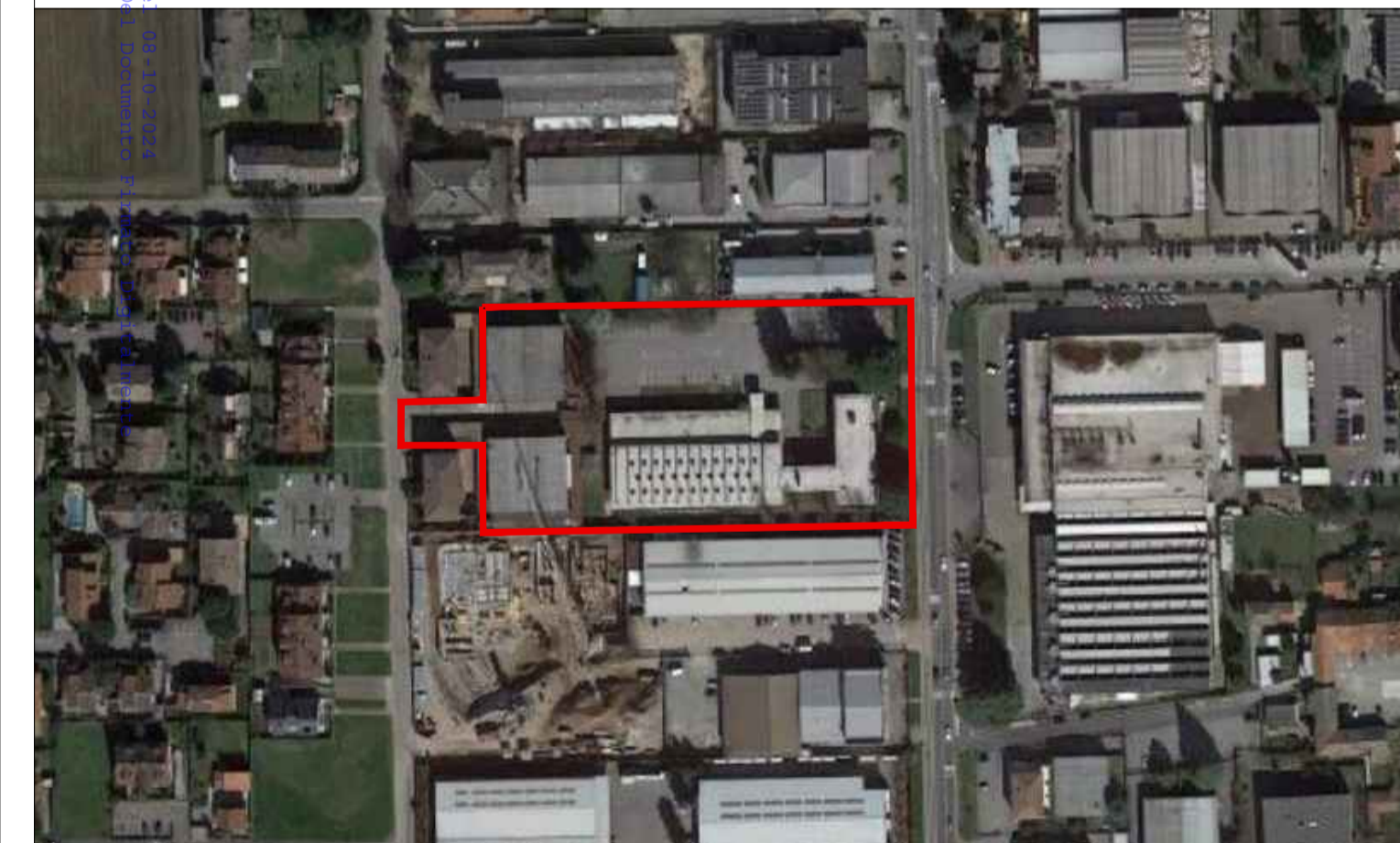




AHO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
 ATTO N. 8/10 - VIA VERDI N. 89/91  
 ATTO N. 13 - VIA PASUBIO N. 8/10



**CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**  
 Provincia di Milano



**MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO**  
 "Campo della modificazione m2\_1  
 Via Verdi - Via Pasubio\_Ex Kyocera"

VIA PASUBIO N.8/10 - VIA VERDI N.89/91

**SIMULAZIONI DI PROGETTO**

L'Operatore:

LIVING CERNUSCO s.r.l.  
 Via Guido d'Arezzo n.15  
 C.A.P. 20145 - MILANO  
 P.IVA 10779340966

Progettista:

Arch. Mario Pizzuti  
 Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e  
 Conservatori della provincia di Milano N° 8658

**TER** S.R.L.

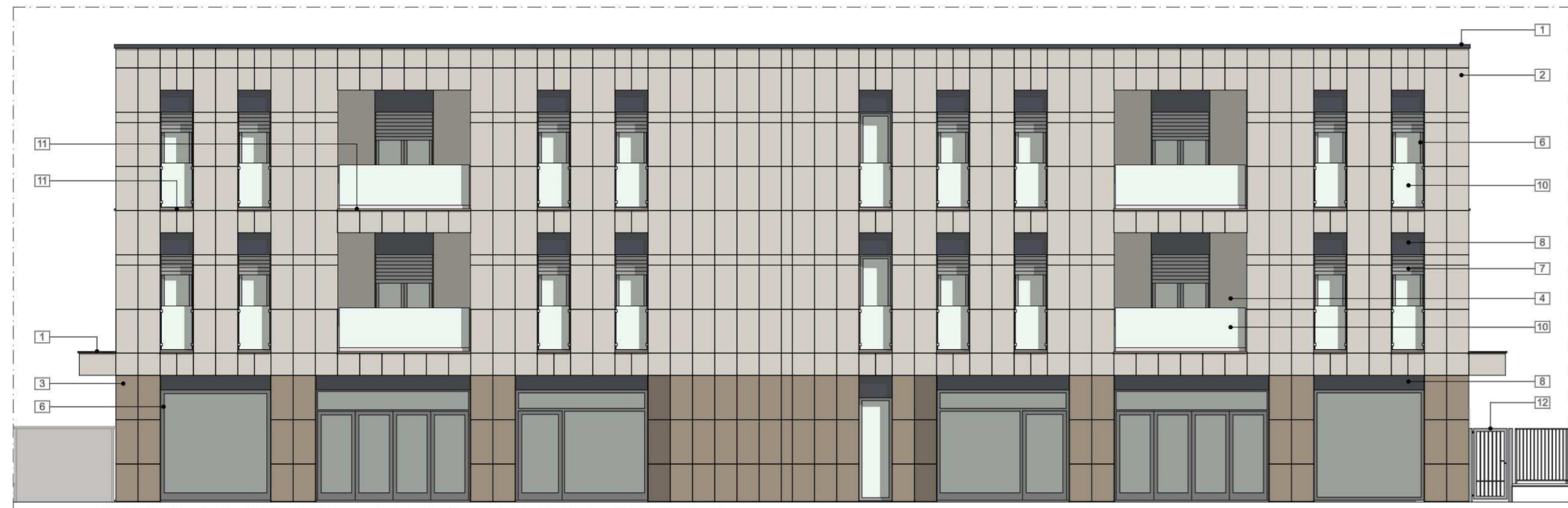
SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
 VIA EUROPA N° 181 - 20062 CASSANO D'ADDA (MI)  
 TEL. 0363/60275 - FAX 0363/260480 - E-MAIL: info@studioter.it

Data: luglio 2024

TAVOLA **8**



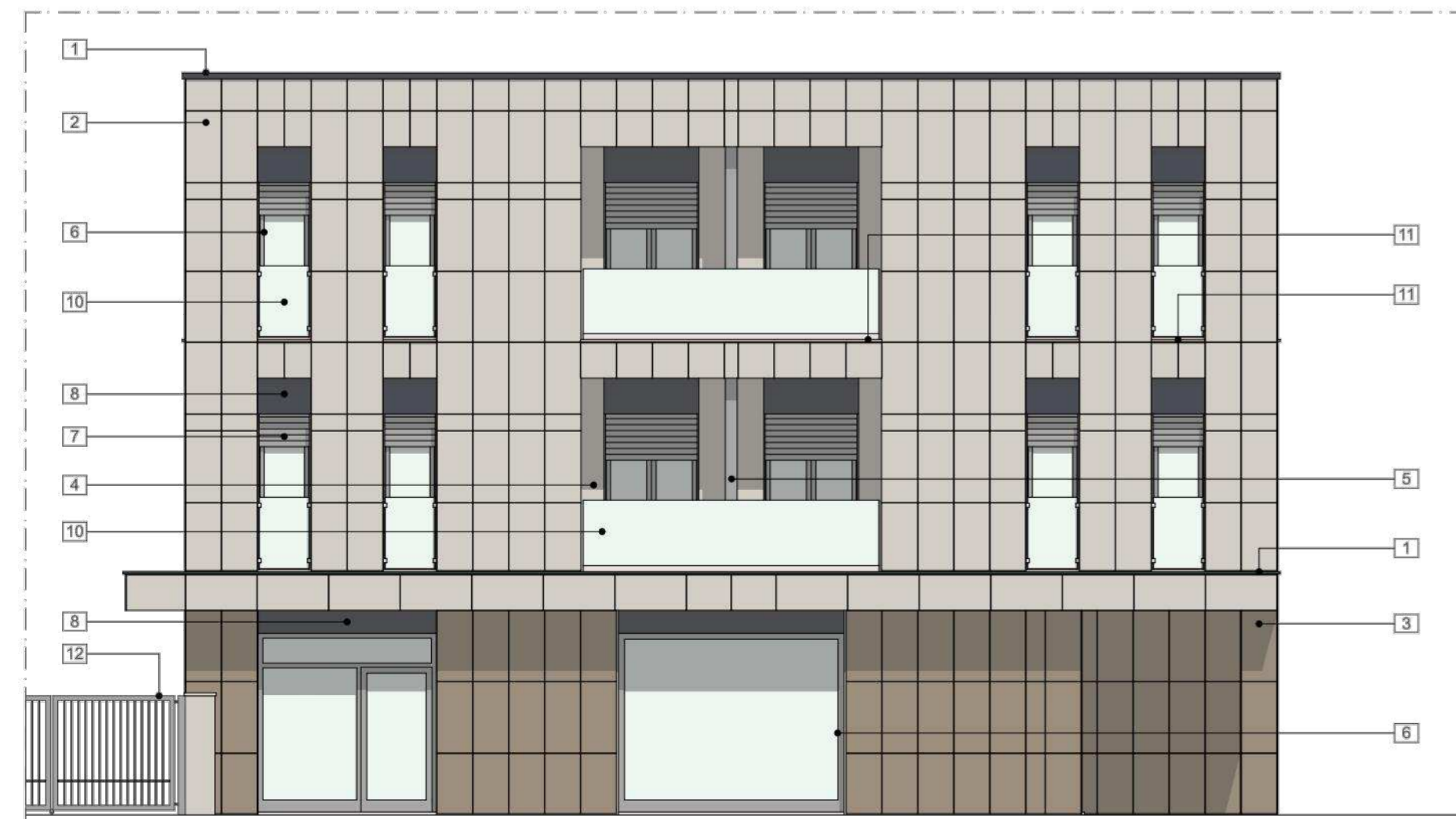
PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST

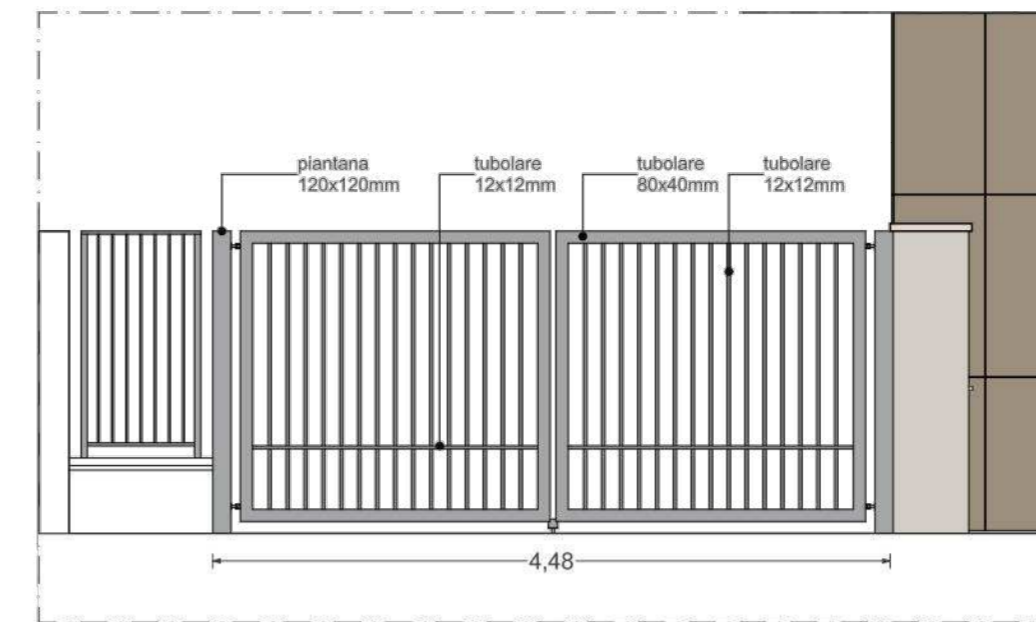


PROSPETTO OVEST

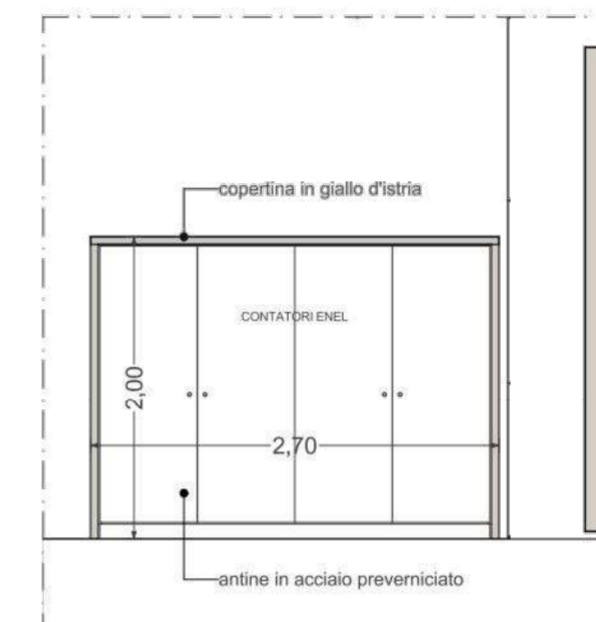


PARTICOLARI

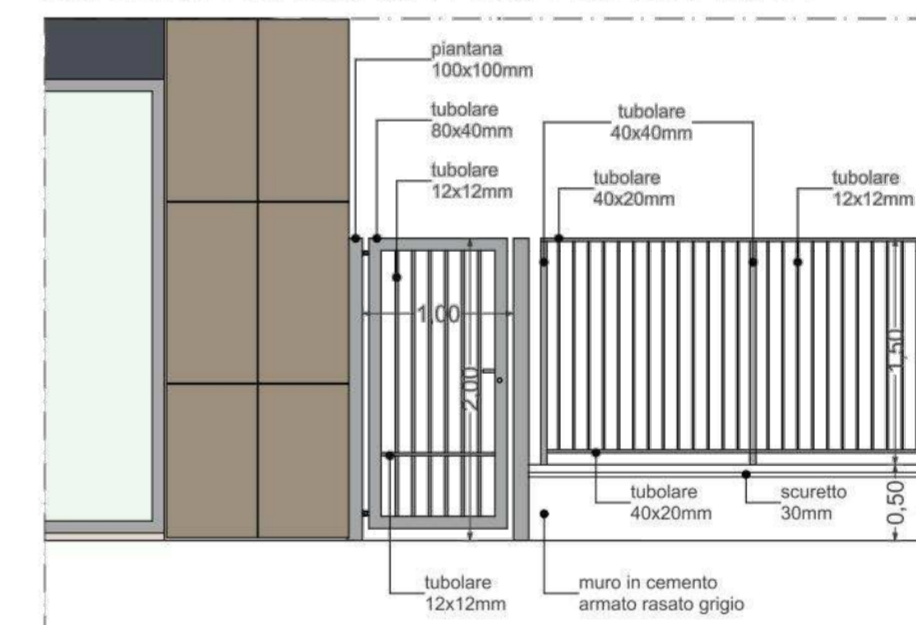
PARTICOLARE CANCELLO CARRABILE



PARTICOLARE CONTATORI



PARTICOLARE CANCELLINO E RECINZIONE



ELENCO MATERIALI

1. SCOSSALINA CORNICE DI COPERTURA IN ALLUMINIO COLORE GRIGIO
2. RIVESTIMENTO FACCIATAVENTILATA IN GRES COLORE TORTORA CHIARO
3. RIVESTIMENTO FACCIATAVENTILATA IN GRES COLORE MARRONE
4. RIVESTIMENTO FACCIATAAI SILICATI COLORE TORTORA CHIARO
5. RIVESTIMENTO FACCIATAAI SILICATI COLORE GRIGIO
6. SERRAMENTI IN ALLUMINIO COLORE GRIGIO
7. FRANGISOLE IMPACCHETTABILE COLORE GRIGIO
8. PIATTABANDA IN ALLUMINIO COLORE GRIGIO
9. INFERRIATE METALLICHE
10. PARAPETTI IN LASTRE DI VETRO TEMPERATO
11. COPERTINE, SOGLIE E DAVANZALI IN GIALLO D'ISTRIA
12. OPERE METALLICHE IN ACCIAIO PREVERNICIATO COLORE GRIGIO CHIARO



CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Provincia di Milano



MODIFICA PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO  
"Campo della modificazione m2\_1  
Via Verdi - Via Pasubio\_ Ex Kyocera"

VIA PASUBIO N.8/10 - VIA VERDI N.89/91

PROSPETTI EDIFICIO TERZIARIO

L'Operatore:

LIVING CERNUSCO s.r.l.  
Via Guido d'Arezzo n.15  
C.A.P. 20145 - MILANO  
P.IVA 10779340966

Progettista:

Arch. Mario Pizzuti  
Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori della provincia di Milano N° 8658

SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
**TER** S.R.L.  
Via Europa n° 181 - 20082 CASSANO D'ADDA (MI)  
TEL. 0363/60275 - FAX 0363/365480 - E-MAIL: info@studioter.it