

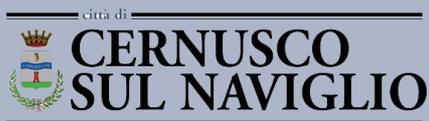


# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

delle aree inserite nel  
“Campo della  
modificazione m1\_3” di  
Via Cevedale”  
nel comune di Cernusco  
sul Naviglio (MI)

ADO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 20234/2025 del 11-04-2025  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firm.

Committente



Consulenza tecnica



S.T.A. - Studio Tecnico Associato  
Via Ettore Bignone 83/B  
10064 - PINEROLO (TO)

Commessa  
13351/14501

11.02.2025 - 1° emissione

## SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. UBICAZIONE, DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO CATASTALE .....	2
3. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	4
4. METODOLOGIA DI STIMA .....	7
5. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA .....	12
6. ASSUNZIONI, LIMITAZIONI, DICHIARAZIONI, DATI E MATERIALE UTILIZZATO .....	25
7. CONCLUSIONE PERITALE.....	26

## 1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio, con Determinazione Dirigenziale del Direttore del Settore Ufficio Urbanistica – Servizio Urbanistica e Plis n° 1541 del 27/11/2024, ha dato incarico al sottoscritto Geometra Gianluca Apolloni, con studio professionale, S.T.A. Studio Tecnico Associato (P.IVA /C.F: 07974850013) con sede legale in Via Ettore Bignone 83/B, 10064-Pinerolo (TO), iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Torino al n° 7671, di procedere alle operazioni peritali relativamente alla determinazione del più probabile valori di mercato dell'area di proprietà comunale sita in Cernusco sul Naviglio all'interno del comparto urbanistico "campo della modificazione m1\_3" di Via Cevedale.

## 2. UBICAZIONE, DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO CATASTALE



L'area oggetto della presente perizia è formata da porzioni da stralciarsi dal maggior corpo di una serie di particelle identificate al NCEU del comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

- Foglio 2 mappale 109 – Seminativo irriguo – Cl. 1 - mq. 318 – RD euro 3,10 – RA euro 3,04 intestato al COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO con sede in CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI);

- Foglio 3 mappale 16 – Seminativo irriguo – Cl. 1 - mq. 1183 – RD euro 11,55 – RA euro 11,30 intestato al COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO con sede in CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI);
- Foglio 3 mappale 21 – Relitto stradale – mq. 36 intestato al COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO con sede in CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)-MANCATA VOLTURA AL CATASTO;
- Foglio 11 mappale 57 – Seminativo irriguo – Cl. 1 - mq. 1850 – RD euro 18,06 – RA euro 17,68 intestato al COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO con sede in CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI).

È ulteriormente ricompresa, nell'area in oggetto, l'intera superficie della seguente particella identificata al NCEU del comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

- Foglio 11 mappale 390 – Seminativo irriguo – Cl. 1 - mq. 196 – RD euro 1,91 – RA euro 1,87 intestato al COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO con sede in CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI).

Inoltre, sono ricomprese nell'area in oggetto di trasformazione, da porzioni da stralciarsi dal maggior corpo di una serie di particelle identificate al NCEU del comune di Cernusco sul Naviglio e attualmente di proprietà della Città Metropolitana di Milano ed acclarate come segue:

- Foglio 4 mappale 53 – Seminativo irriguo – Cl. 1 - mq. 7390 – RD euro 72,13 – RA euro 70,61 intestato alla PROVINCIA DI MILANO con sede in MILANO (MI);
- Foglio 4 mappale 78 – Seminativo irriguo – Cl. 1 - mq. 790 – RD euro 8,98 – RA euro 7,55 intestato alla PROVINCIA DI MILANO con sede in MILANO (MI);
- Foglio 4 mappale 68 – Seminativo irriguo – Cl. 1 - mq. 520 – RD euro 5,08 – RA euro 4,97 intestato alla PROVINCIA DI MILANO con sede in MILANO (MI).

L'area presenta una conformazione pianeggiante, localizzandosi ai margini nord del tessuto urbano consolidato del comune e della vicina zona industriale e residenziale, quasi al confine con il limitrofo comune di Carugate, in una area verde inserita tra il Parco Increa ricavato da una ex cava e il Parco Est delle Cave, un parco locale di Interesse

Sovracomunale ed è un'area importante per il sistema del verde nord-est milanese, sia per la sua ampiezza, sia per mantenere nel tempo la tutela del paesaggio. La zona del parco è destinata prevalentemente da insediamenti a destinazione agricola con una presenza di cave estrattive, nonché dà segni del reticolo minore (canali, fontanili) e del percorso del Naviglio della Martesana.

La zona oggetto di intervento del "Campo della modificazione m1 3" di Via Cevedale è così perimetrata nello strumento urbanistico vigente.



### 3. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area oggetto della presente perizia viene ricompresa dal vigente Piano di Governo del Territorio PGT, in particolare della vigente Variante n. 2 al PGT vigente dal 28/12/2022 (approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 27 ottobre 2022 e divenuto efficace con pubblicazione sul BURL n. 52 Serie Avvisi e Concorsi del 28 dicembre 2022) nella zona urbanistica "Campo delle modificazioni m1\_3" disciplinato dall'art. 44.

**Art. 44 Campo della modificazione m1\_3: Via Cevedale**

**44.1 Descrizione**  
 Il campo della modificazione m1\_3 si localizza ai margini nord del tessuto urbano consolidato del comune, ridefinendo il margine esterno della città lungo via Cevedale e via Bassano.

**44.2 Obiettivi**

- concentrare le superfici fondiarie in continuità con gli insediamenti esistenti, limitando l'occupazione disordinata degli spazi aperti esistenti;
- realizzare un grande parco pubblico a servizio degli insediamenti esistenti e di quelli nuovi, in connessione con le aree del PLIS del Parco est delle Cave;
- realizzare un tratto della nuova cintura ciclabile di Cernusco sul Naviglio consentendo la fruizione degli spazi aperti comunali e sovra comunali;
- definire un nuovo affaccio della città sul grande spazio aperto di valore ambientale e paesaggistico;
- consentire la realizzazione di una struttura di servizio destinata ad asilo nido (di circa 300 mq di Slp) da costruire all'interno del nuovo insediamento residenziale;
- completare il disegno dell'ambito paesaggistico della Martesana mediante la cessione di quota parte degli spazi aperti in esso compresi.




2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"

L'ambito è disciplinato all'interno del PGT vigente dal Documento di Piano per la definizione degli aspetti strategici in rapporto al territorio comunale e sovracomunale, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi per gli aspetti legati alla conformazione dei diritti urbanistici. È inserito nell'Ambito strategico “2. Il Parco sovracomunale delle cave: un parco attivo tra Martesana e Villorosi” a nord del territorio urbanizzato di Cernusco entro cui è previsto lo sviluppo di un parco territoriale che estende e consolida l'iniziativa del PLIS delle Cave istituito a tutela degli spazi aperti tra Martesana e Villorosi. Il parco forma una figura semicircolare, compresa tra il Naviglio della Martesana e il Parco P.A.N.E. che ha inglobato il preesistente P.L.I.S. del Molgora ed ha la fondamentale funzione di conservazione degli spazi esistenti di collegamento ecologico tra i bordi dei centri urbani di Cernusco e Carugate. Il Parco integra in un unico disegno aree di natura differente: le cave attive e gli spazi ad esse funzionali e le cave recuperate già destinate ad uso pubblico, gli spazi agricoli irrigui compresi tra Villorosi e Martesana, aree naturalizzate e

forestate, parchi urbani, spazi per lo sport, cascate e spazi di pertinenza utilizzati anche per attività ricreative e sportive ecc.

Per queste aree il Documento di Piano richiede che gli interventi edilizi di completamento dei bordi urbani esistenti, tra cui quindi anche quelli dell'ambito m1\_3, possano incrementare il patrimonio delle aree pubbliche, contenendo il più possibile le aree di concentrazione volumetrica e le altezze dei nuovi edifici, definendo spazi "attivi" di parco al servizio degli abitanti collocati tra città consolidata e le grandi aree agricole.

Al campo della modificazione m1\_3 di via Cevedale il Documento di Piano richiede di definire in sede di pianificazione attuativa il proprio assetto (articolazione tra superfici fondiariae e superfici per dotazioni pubbliche, disegno degli ambiti di concentrazione fondiaria, disegno degli spazi aperti) nel rispetto delle partizioni agrarie esistenti (strade vicinali, reticolo idrico superficiale, elementi vegetazionali che misurano il paesaggio); ai nuovi manufatti edilizi richiede di raccordarsi ai caratteri del contesto e ai nuovi spazi aperti pubblici di realizzare superfici praticabili definiti da alberature qualificando l'affaccio verso il PLIS dei quartieri esistenti a nord della città.

L'ambito m1\_3 è inquadrato dal PGT vigente come tassello strategico per la costruzione sia del parco che della greenway, il percorso ciclabile che raccorda il percorso ciclabile esistente lungo la Martesana, il sistema di percorsi di mobilità lenta in ambito urbano e quello interno agli spazi aperti a corona della città.

Nello specifico l'art. 44 del piano delle regole prevede:

#### Art. 44.3 Destinazioni d'uso

- *Destinazione d'uso principale: uR*
- *Destinazione d'uso esclusa: uA - uT - uP*
- *Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.*

#### Art. 44.4 Parametri edilizi e urbanistici

- *St = 82.113 mq*

- $Sf = 24.661 \text{ mq}$
- $Slp \text{ max} = 11.098 \text{ mq}$ ; è ammessa in aggiunta una quantità pari 300 mq destinati a uS (asilo nido o servizi socio assistenziali)
- $H = 12 \text{ m}$
- Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale =  $57.452 \text{ mq} + 300 \text{ mq Slp}$  per uS
- Dotazioni esterne di aree incluse nell'ambito paesaggistico della Martesana =  $12.000 \text{ mq}$
- 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.

Il piano attuativo proposto dal Consorzio Cevedale-Bassano è attualmente oggetto di istruttoria da parte dei competenti uffici comunali, che hanno provveduto a richiedere integrazioni al proponente.

## 4. METODOLOGIA DI STIMA

### 4.1 PROCEDIMENTO DI STIMA

Lo scopo della valutazione è quello di stabilire il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, di proprietà della Città di Cernusco sul Naviglio e della Città Metropolitana di Milano, finalizzato alla definizione degli accordi convenzionali della pianificazione attuativa.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'area, il sottoscritto perito ritiene di dover procedere con il criterio del costo di trasformazione.

Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa. In sintesi:

$$V_{tr} = V_{bt} - C_t$$

dove:

Vtr = valore di trasformazione;

Vbt = valore del bene trasformato;

Ct = costo della trasformazione.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima, come detto, che valuta un bene suscettibile di trasformazione, e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Nell'ipotesi che l'immobile oggetto di stima non possa essere ulteriormente trasformato (o trasferito nella destinazione), il valore di trasformazione diventa il prezzo di mercato, in quanto non intervenendo un processo di trasformazione, non vi è da computare alcun costo relativo.

Si può, quindi, affermare che ogni volta che ci troviamo di fronte ad un immobile che al momento della stima si trova nella condizione di poter essere trasformato (o trasferito nella destinazione), si deve ricorrere al valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione, oltre a permettere di valutare gli immobili in base alla funzione di criterio di stima, consente di formulare giudizi economici negli investimenti immobiliari in base alla funzione di criterio di scelta.<sup>1</sup>

La trasformazione presenta costi e benefici che si presentano ripartiti nel tempo

Sotto il profilo operativo, quindi, sarà necessario:

- stimare, per ogni periodo temporale della trasformazione, i relativi costi e i ricavi e quindi il saldo netto

<sup>1</sup> M. Rulli – Il valore di trasformazione – Geopunto 31/10 – Edagricole

- aggiornare il valore del saldo netto attraverso l'impiego degli opportuni strumenti della matematica finanziaria

Ne consegue che la formula da applicare sarà la seguente

$$Vtr = \sum_{i=0}^n \frac{(Vmp_i - Ktr_i)}{q^i}$$

dove

**Vmp**, è il valore di mercato dei beni prodotti

**Ktr**, è il costo dei costi necessari alla trasformazione

**1/q** rappresenta il coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di benefici e costi

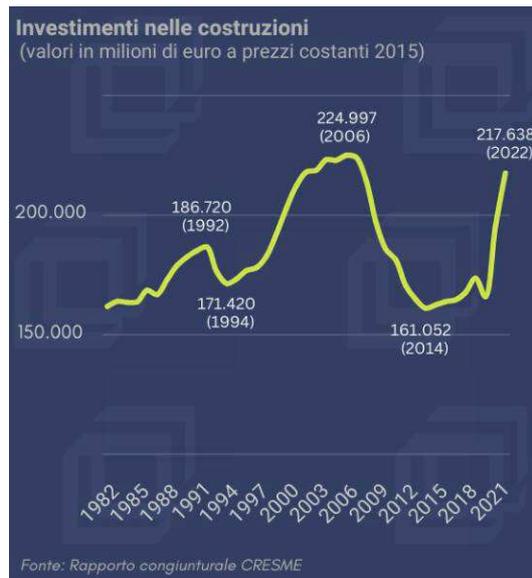
#### 4.2 IL MERCATO IMMOBILIARE – QUADRO GENERALE

Le dimensioni della crescita del **mercato delle costruzioni italiano nel 2021 e nel 2022 sono state eccezionali.**

A valori correnti nel 2019 il valore della produzione delle costruzioni valeva 179,5 miliardi di euro, che nel 2020 scende a 172,7, nel 2021 rimbalza a 228,7 e nel 2022 a 282,8.

Dal 2019 pre-pandemico al 2022 il mercato delle costruzioni è cresciuto di 103,3 miliardi di euro: + 57,5%. La crescita è importante anche a valori costanti: tra 2019 e il 2022 il 25,3%.

La differenza tra valori correnti e valori costanti è data dall'aumento dei costi - dovuti all'inizio all'incremento dei prezzi delle materie prime e dei semilavorati su scala mondiale, e poi al costo dell'energia ma anche a una "eccezionale domanda di costruzioni" concentrata in un tempo molto breve che ha messo in difficoltà l'offerta, e alla speculazione sui prezzi che ne è derivata, favorita anche dagli eccezionali incentivi fiscali che nel frattempo avevano caratterizzato una parte importante delle domanda.



Come evidenzia **CRESME - Centro di ricerche di mercato, servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia** – nel XXXV rapporto congiunturale e previsionale sul mercato delle costruzioni nel 2024 - il ciclo lungo del valore della produzione, a valori costanti, descrive bene l'eccezionale dimensione della crescita del mercato delle costruzioni registrata nella fase post pandemica 2021 e 2022: **in due anni gli investimenti in costruzioni tornano vicini ai livelli eccezionali toccati nel 2006/2007.**

La ripresa è ripida, schiacciata in un tempo strettissimo.

La crescita eccezionale è determinata da un insieme sorprendente di fattori concomitanti; tutti fattori che stanno cambiando o sono destinati a cambiare nei prossimi mesi determinando un nuovo scenario di riferimento, una nuova fase per le costruzioni.

Nello specifico – prosegue il CRESME - l'attività di manutenzione del patrimonio residenziale ha iniziato la sua contrazione che diverrà pesante nel 2024 e nel 2025 (dai 120 miliardi a valori correnti del 2022 ai 60 del 2026); l'eccezionale spinta delle opere pubbliche non sarà in grado di garantire la tenuta dell'intero mercato, ma solo di attenuarne la caduta.

Il comparto delle opere pubbliche è entrato in una complessa fase esecutiva ed è chiamato alla sfida delle realizzazioni: tra gennaio 2019 e agosto 2023 sono stati messi in gara 267 miliardi di euro di lavori pubblici, dei quali 74 afferenti al PNRR, e ne sono stati aggiudicati 204, dei quali 48 PNRR. La sfida delle opere pubbliche, che dovrebbero continuare a crescere sino al 2027, è tutta di capacità realizzativa.

L'inflazione e le politiche monetarie restrittive, insieme ai picchi toccati dalle compravendite, hanno determinato un brusco raffreddamento nell'immobiliare residenziale, con valori negativi molto importanti anche nelle aree più dinamiche del Paese.

Anche il risparmio delle famiglie va riducendosi mentre i costi di costruzione sono talmente cresciuti da allontanare dalla realizzabilità alcuni modelli di offerta (si pensi all'Housing Sociale). Il livello toccato dai costi di costruzione – in particolare rispetto ai prezzi di mercato del prodotto residenziale in molte parti del paese - la produttività delle costruzioni e la qualità della manodopera oggi impiegata, pongono altre importanti sfide in termini di innovazione, industrializzazione, digitalizzazione, riduzione del costo dell'errore.

I prossimi dieci anni saranno quelli di una forte polarizzazione nel mercato delle costruzioni tra domanda e offerta che guardano al futuro e domanda e offerta che guardano al passato.

Nel comparto della riqualificazione residenziale, il non collocamento presso terzi dei crediti fiscali comporta rischi di tenuta delle imprese con le spalle meno larghe e una interruzione dei flussi di liquidità, quindi, l'interruzione delle forniture l'aumento dei casi di non completamento dei lavori, i cui esiti si possono prevedere.

Nel campo delle opere pubbliche la progettazione esecutiva affidata alle imprese aggiudicatrici sulla base di appalti deboli di contenuto tecnico porterà a una verifica dei costi dell'appalto dopo l'aggiudicazione e all'emergere di criticità economiche e realizzative.

Inoltre, è facile attendersi una accentuazione dei problemi nei flussi di liquidità. Va poi ricordato che il settore delle costruzioni si trova ad affrontare un tema di immagine e alcuni snodi chiave, come la manodopera e la sua qualificazione, l'appeal verso i giovani, la sicurezza sul luogo di lavoro e, soprattutto, un processo di cambiamento in atto che pone delle importanti domande su come in futuro dovrà essere l'impresa di costruzioni o, meglio, la filiera del processo produttivo.

Una delle questioni sul tappeto riguarda certo l'adeguamento in termini di performance energetica del patrimonio edilizio residenziale e non residenziale che la nuova direttiva europea intende raggiungere. Sarà difficile non pensare ai nuovi obiettivi senza una nuova progettazione di incentivi fiscali (da pensare con maggiore cura). Di

certo nelle condizioni attuali del bilancio italiano questo è un grande tema. Inoltre, è importante rendersi conto che finita la stagione delle grandi risorse pubbliche, sarà necessario pensare ai temi del Partenariato Pubblico e Privato e della rigenerazione urbana come motori della trasformazione territoriale. Come attrarre investimenti, quali attività mettere in atto, quali progetti sviluppare in una condizione di patrimonio ed aree con contenuti che possono determinare appetibilità rispetto ad altri Paesi Europei, ma anche rischi.

La giornalista **Paola Dezza de "Il Sole 24 Ore"** in un proprio articolo del 09 dicembre 2023, segnalava come [...] *"il record delle 800mila case vendute nel 2022 fosse oramai un lontano ricordo. L'impennata dei tassi di interesse da un lato e i prezzi al metro quadro in aumento dall'altro, hanno messo a dura prova il mercato immobiliare residenziale quest'anno. Anche se in rapporto al crollo dei volumi del segmento "commercial" (non residenziale), che nei primi nove mesi del 2023 si è attestato intorno al 60%, il settore abitativo ha contenuto la contrazione. [...]"*

## 5. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Trattandosi di aree inserite in un contesto edificabile, sulle quali lo strumento urbanistico generale prescrive la concentrazione edilizia dell'intero comparto, la loro valutazione può essere senz'altro effettuata con il metodo del valore di trasformazione.

Tale valore è dato dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato su di essa realizzabile, comprensivo del valore dell'area stessa su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo costo di produzione.

Con tale criterio si attribuisce un valore a tutti i fattori che intervengono nella produzione edilizia, sulla base del loro costo all'attualità in condizioni ordinarie.

Come già precedentemente indicato, in questo procedimento è necessario tenere conto di due principi: l'ordinarietà e la permanenza delle condizioni:

- **Ordinarietà:** attiene sia alle condizioni materiali del bene, sia al comportamento delle persone e all'insieme dei fattori e delle circostanze che hanno agito nel passato in quel determinato settore con la più alta frequenza di accadimento e

che pertanto ci si aspetta che debbano ripetersi con lo stesso sviluppo e pari evoluzione.

- **Permanenza delle condizioni** è quel principio che in generale ammette che ogni operazione economica si svolga in base alle condizioni note nel momento della stima.

Nello specifico, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo di cinque anni in cui si ipotizza che sarà avviata e terminata l'operazione immobiliare, quindi in tempi diversi da quello di riferimento, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato correnti all'epoca della valutazione (oggi), assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

La stima con il metodo del valore di trasformazione si basa sull'impostazione di un ipotetico bilancio economico tra ricavi e costi di un'ordinaria operazione immobiliare: il risultato di tale operazione esprime il corrispettivo che dovrebbe spettare al proprietario dell'area nell'ipotesi di sua edificazione.

Questo metodo comporta pertanto l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, almeno, confrontabile con quelle ipotizzate nell'oggetto della stima.

Tale valore è determinato dal mercato in rapporto all'influenza dei seguenti fattori:

- la domanda e l'offerta delle aree edificabili e delle costruzioni simili rilevabili in loco, che tenga in considerazione l'attuale flessione del mercato immobiliare anche con riferimento all'andamento del mercato immobiliare italiano ed europeo;
- la tipologia costruttiva dell'ipotetico edificio: per la presente perizia si assume una destinazione residenziale con unità immobiliari ad uso abitativo di nuova costruzione, mai abitate, avente una classe energetica A o A+ desunta dagli attestati di prestazione energetica degli edifici, in linea con quanto previsto dalla vigente normativa in tema di Case Green e del Green Deal europeo;

- l'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria e primaria e del contributo sul costo di costruzione da corrispondere al Comune. Dati desunti dalle delibere esistenti del Comune e da applicarsi al caso di specie;
- le caratteristiche infrastrutturali della zona e la dotazione dei servizi, sia antecedente l'intervento, sia successiva all'esecuzione dell'intervento immobiliare, in quanto tali caratteristiche rappresentano un fattore di apprezzamento dell'iniziativa soprattutto nei confronti dei giovani e delle coppie, ma anche delle famiglie con figli minori, alla ricerca di un buon compromesso tra la vita agreste e le comodità della città;

La quantificazione dei ricavi è pertanto definibile moltiplicando il valore medio di costruzioni simili, rapportato agli elementi certi ed oggettivi propri della zona di ubicazione dell'area da stimare e del mercato immobiliare, per la superficie lorda di pavimento vendibile rapportata all'indice di zona.

Nel caso di specie occorre tenere presente che la SIp definita dal PGT è relativa alle superfici principali escludendo quindi pertinenze quali terrazzi, balconi, cantine e autorimesse. Tale indicazione è reperibile dalle "Disposizioni comuni" del PGT 2010 del Comune di Cernusco sul Naviglio e più precisamente dal punto 8.12 che cita testualmente [...] "**8.12 Superficie lorda di pavimento - SIp - (mq)** La superficie lorda di pavimento é 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 SIp i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone. Nella SIp 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 SIp 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 SIp 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 superficie 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." [...]

A questo punto si rende necessario definire il calcolo della superficie commerciale tenendo in considerazione gli assunti sopra citati e la norma di riferimento UNI 10750 nonché il codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Secondo la definizione riportata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari: [...] "Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazione delle superfici secondaria dell'immobile." Per superfici secondarie la bibliografia già citata fa riferimento a sottotetti, soppalchi abitabili e non abitabili, verande, taverne e locali interrati (esempio cantine) la cui incidenza in percentuale sulla superficie netta calpestabile, varia da un minimo del 15% ad un massimo dell'80%. Sempre in bibliografia le superfici di ornamento quali ad esempio, balconi e lastrici solari, terrazze e logge, portici, cortili e giardini e aree verdi, variano da un minimo del 10% ad un massimo del 40%, mentre per superfici dei vani accessori e parcheggi si va da un minimo del 15% per i locali tecnici ad un massimo del 60% per box collegati ai vani principali.

Non essendo disponibile il dettaglio dello sviluppo progettuale del piano attuativo, appare necessario determinare in modo empirico le superfici secondarie da sommare alla SLP principale, determinando così la superficie commerciale.

Considerando che la SLP prevista dal piano potrà essere sviluppata mediamente su edifici con altezza massima di 12 metri e quindi pari a circa a 4 piani fuori terra, è ipotizzabile che le suddette palazzine vengano dotate di almeno un piano interrato, che ospiterà le superfici secondarie. Detto ciò, considerando la superficie lorda vendibile di ogni singola palazzina al 100%, la medesima rapportata ai 5 piani complessivi (4 f.t. e 1 interrato) sarà pari al 20% per ogni piano. Ne consegue, a parere dello scrivente, che le superfici secondarie, già citate, rappresenteranno il 20% della SLP.

Occorre poi considerare le parti comuni dell'edificio, costituite dal vano scala, dagli ascensori, dai pilotis, dagli androni, ecc..., e dalle murature interne, esterne e comuni per la quale si può ipotizzare, sempre a parere dello scrivente, un'incidenza di circa il 10% della SLP.

Ne consegue che la superficie commerciale o SLP vendibile, sarà determinata come segue:

$$\text{Slp tot} = \text{Slp} + (\text{Slp} * 0.30)$$

A questo punto ottenuto il valore della Slp vedibile, occorre determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato potenzialmente realizzabile nell'area come sopra determinata.

Per fare ciò si è ricorsi ad una serie di valori parametrici desunti da pubblicazioni di settore e dalla consultazione delle principali banche dati disponibili in Italia.

Nello specifico:

- **Banca dati OMI** – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Anno 2024 – Semestre 1 - Provincia di MILANO - Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO - Fascia/zona Centrale/CENTRO - ADUA - DA VINCI – MOLINETTO - Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale;
- **Borsino Immobiliare** – Pubblicazione dei valori dell'andamento del mercato immobiliare, curata da un editore privato. Zona: Centro Adua Da Vinci Molinetto – Abitazioni & Ville: Abitazioni in stabili di 1° fascia (Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona) classificazione 3 stelle;
- **Portale Più Prezzi della CCIAA di Milano, Monza Brianza e Lodi** – è uno strumento di lavoro, messo a disposizione da Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, per gli Enti pubblici e le imprese e un importante mezzo di confronto per gli operatori di vari settori. I prezzi indicano con precisione l'andamento dei mercati, grazie alle rilevazioni periodiche di Commissioni tecniche composte da operatori di diversi settori produttivi e tecnici esperti dei vari prodotti/mercati e sono suddivise per prodotti, aggregate per tematiche e contenuti di varia natura.

Dall'analisi dei sopra citati valori emerge un prezzo medio di vendita di 3.900 €/mq che si ritiene idoneo in quanto rientrante nel range dei valori minimi e massimi individuati dalle tre fonti sopra citate per la zona periferica di Cernusco sul Naviglio su immobili in

stato conservativo ottimo e di tipologia simile a quella prevista dallo strumento urbanistico.

Trovato il valore di Pv ovvero il prezzo di vendita degli immobili realizzati sul comparto, determinato in euro/mq, occorrerà procedere alla moltiplicazione del medesimo per la superficie lorda vendibile, ottenendo così il ricavo potenziale. Ne consegue che:

$$Vmp = Pv * Slp \text{ tot}$$

Definito quindi il Vmp, occorre procedere alla determinazione della sommatoria dei costi sostenuti dall'imprenditore per la realizzazione dell'investimento.

Andranno determinati analiticamente i costi che andrebbero sostenuti per l'urbanizzazione dell'area e più precisamente

$$Ktr = Ccf + Oup + Ous + Occ + Spt + Of + Ui$$

dove:

**Ccf** = è il **costo di costruzione dei fabbricati** desunto nel caso di specie dall'applicativo del CRESME per la determinazione del costo di costruzione parametrico a metro quadrato delle nuove costruzioni, limitato al solo comune di Cernusco sul Naviglio (vedi allegato specifico) e relativo alla realizzazione di fabbricato finito, completo di impianti, e da realizzarsi in classe energetica A o A+ in conformità all'attuale normativa sulle Case Green o Green Deal;

**Oup** = oneri di **urbanizzazione primaria**, determinati ricorrendo agli importi di cui alla Delibera del Consiglio Comunale di Cernusco sul Naviglio del 30.01.2023. Tali oneri sono espressi in €/mc, pertanto, occorrerà moltiplicare la Slp totale per 3,0 (ovvero 3,0 metri di altezza dell'interpiano) per determinare il volume complessivo realizzabile.

**Ous** = oneri di **urbanizzazione secondaria**, determinati ricorrendo agli importi di cui alla Delibera del Consiglio Comunale di Cernusco sul Naviglio del 30.01.2023. Tali oneri sono espressi in €/mc, pertanto, occorrerà moltiplicare la Slp totale per 3,0 (ovvero 3,0 metri di altezza dell'interpiano) per determinare il volume complessivo realizzabile.

Di seguito si riporta la tabella comunale con l'indicazione dei rispettivi valori che dovranno essere riferiti al **campo urbanistico C** ovvero **Campi della modificazione**

**TABELLA "A" - NUOVI ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDENZIALI DAL 01/02/2023**

URBANIZZAZIONE	COSTO BASE COMUNALE €/mc	ZONE OMOG. PREV. P.R.G.	CAMPI URBANISTICI P.G.T.	PARAMETRI D'INCIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE €/mc.	PARAMETRI D'INCIDENZA RISTRUTTURAZIONI	RISTRUTTURAZIONE €/mc.
PRIMARIA	28,74	A	CAMPI DELLA CONSERVAZIONE	0,6	20,04	0,4	8,02
		B	CAMPI DELL'ADEGUAMENTO a2)-a3)-a4)-a5)	0,8	26,72		10,69
		VP	CAMPI DELL'ADEGUAMENTO a1)	0,9	30,06		12,02
		C	CAMPI DELLA MODIFICAZIONE	1	33,40		13,36
		E	AMBITI AGRICOLI	1	33,40		13,36
SECONDARIA	36,35	A	CAMPI DELLA CONSERVAZIONE	1	42,25	0,4	16,90
		B	CAMPI DELL'ADEGUAMENTO a2)-a3)-a4)-a5)	1	42,25		16,90
		VP	CAMPI DELL'ADEGUAMENTO a1)	1	42,25		16,90
		C	CAMPI DELLA MODIFICAZIONE	1,05	44,36		17,75
		E	AMBITI AGRICOLI	1	42,25		16,90

**Spt** = sono le **spese tecniche e di progettazione**, che includono anche la direzione lavori e che sono riferite ai costi per prestazioni architettoniche, strutturali, indagini geologiche, geotecniche e ambientali afferenti al progetto dell'intero comparto. Tengono conto oltre che del relativo costo anche del contributo relativo alle Casse di previdenza dei professionisti coinvolti. Nella presente stima, sono calcolate in funzione percentuale sul totale del costo, e si è ritenuto, consultando la bibliografica e la letteratura disponibile, nonché i prezzi utilizzati dai vari ordini professionali, che tali costi possano essere assunti nella misura percentuale dell'8%, che è un valore medio rispetto alla forbice applicabile.

**Of** = sono gli **oneri finanziari** che graveranno sul proponente. Sono stati calcolati sul 50% della sommatoria dei costi di realizzazione, delle spese tecniche e degli oneri di urbanizzazione, con riferimento al tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese pari al 4,53% (4,53% a novembre 2024 e 5,45% a dicembre 2023)<sup>2</sup>. L'imponibile è stato ridotto al 50% poiché si ritiene che il proponente debba avere mezzi propri di finanziamento pari ad almeno il 50% dell'improbo totale, in difetto sarà poco probabile che una banca possa procedere al finanziamento della residua parte, senza le

<sup>2</sup> Rapporto ABI – Associazione Bancaria Italiana – gennaio 2025 – disponibile su <https://www.bancaria.it/news/pubblicato-il-rapporto-abi-di-gennaio-2025/#:~:text=Nei%20primi%2016%20giorni%20di,massimo%20registrato%20a%20ottobre%202023.>

opportune garanzie che non potranno essere rappresentate esclusivamente dall'investimento immobiliare in se, ma dovranno essere ricercate esternamente all'operazione;

**Ui = utile d'impresa del proponente.** Tale percentuale è variabile ed molto legata all'andamento del mercato. Come descritto nell'analisi che precede il mercato ha avuto un periodo molto felice, ma a seguito del cambiamento della politica dei bonus sulla casa, il mercato vedrà una sensibile contrazione nel 2025, che necessariamente vedrà contrarsi anche l'utile dell'impresa. Di norma l'utile d'impresa è fissato in una forbice tra il 5% e il 10%. Ora, considerando gli aspetti di cui abbiamo scritto in precedenza, si ritiene congruo determinare tale utile nella misura dell'8%, che rappresenta una via di mezzo tendente alla forbice massima, considerando la complessità dell'intervento e anche la durata del medesimo nel tempo.

**r** = è il **tasso di sconto** dell'investimento a medio termine determinato ricorrendo al valore dei BTP decennali fissato dal Ministero dell'Economia a gennaio 2025;

**n** = **numero di anni necessari per l'intera operazione immobiliare** per la trasformazione edificatoria dell'area, che vengono stimati per il caso di specie in cinque anni totali.

Il totale dei "Costi a)" relativo all'investimento principale per la realizzazione dovrà essere sommato al totale dei "Costi b)" relativo alla costruzione dell'immobile polifunzionale, che non sarà destinato alla vendita, ma dovrà essere ceduto al Comune di Cernusco sul Naviglio, come previsto dalle norme del PGT.

Siccome alla data attuale non è ancora possibile stabilire con esattezza la destinazione di tale edificio e pertanto non è possibile determinare con altrettanta precisione il costo di costruzione a metro quadrato della struttura, si ipotizza, che la stessa possa costare al metro quadrato come le abitazioni e relativi accessori. Tale costo è certamente superiore a quello necessario per la realizzazione di opere quali edifici polifunzionali, ma in linea con eventuali edifici specifici come, ad esempio, asili nido o scuole, che necessitano di complementi ed accessori diversi e più costosi rispetto alla creazione di spazi generici. In ogni caso il costo è determinato al netto degli eventuali arredi che il Comune dovrà provvedere ad acquistare in modo diretto.

Sempre per quanto concerne il costo di costruzione dell'edificio polifunzionale si è ritenuto che il medesimo, vuoi per tempistiche vuoi per normativa, debba essere assoggettato ad una propria progettazione indipendente dall'intero comparto e pertanto, si è ipotizzato un costo di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, aggiuntivo rispetto al quadro come sopra determinato.

Tale precauzione permetterà così al proponente di realizzare l'intervento a favore del Comune in ogni tempo, sia prima che dopo la realizzazione e lo sviluppo dell'intero comparto, senza gravare sui costi di progettazione e direzione lavori generali.

Una volta determinato la differenza tra ricavi e costi, occorre procedere all'attualizzazione dell'investimento come sopra descritto.

Per trasformare quindi un'area "edificabile" in una "edificata" occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il costo di trasformazione dell'area a fronte di un ricavo finale: la loro somma algebrica però non è assimilabile temporalmente, in quanto i flussi di entrata ed uscita avvengono con tempistiche assai differenziate gli uni dagli altri.

Occorre quindi riportare all'attualità (epoca di valutazione dell'immobile) i suddetti valori, introducendo un coefficiente di attualizzazione finanziario che tenga conto del numero di anni  $c$  occorrenti per la trasformazione edilizia e un investimento di capitali che, se utilizzati in modo diverso, avrebbero certamente reso un certo saggio  $r$  all'investitore, comparabile alle remunerazioni di investimenti ordinari a medio termine.

Lo sviluppo della formula per la determinazione del valore dell'area attualizzato  $V_a$  all'atto della stima deve essere opportunamente ridotto in considerazione alla necessità da parte dell'operatore di reperire aree esterne per servizi di interesse generale (non monetizzabili) da cedere all'Amministrazione Comunale in attuazione alle "disposizioni di attuazione" del Piano dei Servizi ed in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'insediamento del comparto.

Pertanto, il valore  $V_a$  viene parametrato con il coefficiente di incidenza delle aree da reperire all'esterno del comparto con la seguente formula:

$$V_a = V_{aa} / K_{de}$$

in cui:



**Vaa** è il valore dell'area attualizzato

**Kde** è il coefficiente relativo alla dotazione esterna di aree per servizi di interesse generale che devono essere acquisite esternamente al campo della modificazione m1\_3: tale valore è determinato dal rapporto fra le suddette aree esterne Sase e la superficie territoriale St del comparto rispetto all'unità di misura; tale rapporto concorre in maniera inversamente proporzionale tra la superficie da acquisire all'esterno del comparto ed il valore dell'area attualizzata Vaa del comparto stesso.

Il valore così ottenuto e riferito all'intero comparto del campo della modificazione m1\_3, deve essere rapportato alla Superficie Territoriale 5t per ottenere il valore A per unità di superficie mq come analiticamente dimostrato nella seguente tabella:

STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE VALORE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE				
<b>1</b>	<b>PARAMETRI URBANISTICI DA PIANO ATTUATIVO (DATI INPUT)</b>			
1.1	Superficie territoriale (come da rilievo topografico asseverato)	St	mq	81.676
1.2	Superficie dotazione interna aree per servizi interessa generale (al netto 300mq SIp per uS)	Sasi	mq	61.655
1.3	Superficie dotazione esterna aree per servizi interesse generale	Sase	mq	12.000
1.4	Superficie fondiaria (St-Sasi)	Sf	mq	24.661
1.5	Slp ammissibile da piano attuativo	Slp	mq	11.098
1.6	Slp vendibile da piano attuativo	Slp tot	mq	14.427
<b>2</b>	<b>RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI</b>			
2.1	Valore vendita medio edificio residenziale classe A+ al mq.	Pv	€/mq	3.900,00
<b>2.2</b>	<b>Ricavo finale (Slp tot*Pv)</b>	<b>Vv</b>	<b>€</b>	<b>56.266.860,00</b>
<b>3</b>	<b>COSTI E VALORE DI MERCATO</b>			
3.1	Costo unitario costruzione fabbricati residenziali - valutazione media	Ccf	€/mq	1.700,00
3.2	Incidenza oneri comunali urbanizzazione primaria G.C. n. 22 del 30/01/2023	Oup	€/mc	33,24
3.3	Incidenza oneri comunali urbanizzazione secondaria G.C. n. 22 del 30/01/2023	Ous	€/mc	44,36
3.4	Incidenza oneri comunali contributo costo costruzione D.G. 1738 del 19/12/2023	Occ	€/mq	488,41
3.5	Spese tecniche e di progettazione sul costo totale di costruzione	Spt	%	8,00%
3.6	Oneri finanziari, costo costruzione, oneri, spese tecniche	Of	%	4,53%
3.7	Utile d'impresa	Ui	%	8,00%
3.8	Tasso di sconto investimento a medio termine	r	%	3,71%
3.9	Durata operazione immobiliare trasformazione edilizia	n	anni	5
<b>4</b>	<b>COSTI FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI</b>			
4.1	Costi realizzazione e costruzione fabbricato	Cc	€	24.526.580,00 €
4.2	Oneri urbanizzazione comunale (OO.UU.) SIp*(3*(Oup+Ous)+Occ)	Ou	€	8.003.988,58 €
4.3	Spese tecniche e di progettazione (Cc x Spt)	St	€	1.962.126,40 €
4.4	Oneri finanziari opere immobiliari (((Cc+Ou+St)*50%)*Of)	Of	€	781.259,54 €
4.5	Utile d'impresa Ui*(Cc+Ou+St+Of)	Ui	€	2.821.916,36 €
<b>4.6</b>	<b>Totale costi (a)</b>	<b>Ca</b>	<b>€</b>	<b>38.095.870,88 €</b>
<b>5</b>	<b>COSTI FABBRICATI NON EDIFICABILI (edificio pubblico)</b>			
5.1	Superficie edificio pubblico	Us	mq	300,00 €
5.2	Costi realizzazione e costruzione fabbricato	Cc	€	1.700,00 €
5.3	Totale costo di realizzazione	Cb	€	510.000,00 €
5.4	Spese tecniche, progettazione, direzione lavori e cordinamento per la sicurezza	St	€	61.200,00 €
<b>5.5</b>	<b>Totale costi (b)</b>	<b>Kt</b>	<b>€</b>	<b>571.200,00 €</b>
<b>6</b>	<b>Differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) (Vv-Ca-Kt)</b>			
<b>7</b>	<b>Attualizzazione (1+r)<sup>n</sup></b>	<b>q</b>	<b>€</b>	<b>1,1998</b>
<b>8</b>	<b>Valore dell'area attualizzata V/q</b>	<b>Vaa</b>	<b>€</b>	<b>14.669.127,82 €</b>
<b>9</b>	<b>Coefficiente dotazione esterne aree servizi 1+(Sase/St)</b>	<b>Kde</b>		<b>1,1469</b>
<b>10</b>	<b>Valore area di superficie territoriale Vaa/Kde</b>	<b>Vat</b>	<b>€</b>	<b>12.789.996,20 €</b>
<b>11</b>	<b>Valore unitario area di superficie terrotoriale Vat/St</b>	<b>VA</b>	<b>€</b>	<b>156,59 €</b>

## 6. ASSUNZIONI, LIMITAZIONI, DICHIARAZIONI, DATI E MATERIALE UTILIZZATO

1. Occorre precisare che la superficie territoriale indicata nella tabella di valutazione è quella indicata nella proposta del piano attuativo e basata su un rilievo topografico dell'area, mentre la superficie fondiaria è stata desunta dai parametri edilizia e urbanistici dell'art. 44 in quanto la proposta del piano attuativo deve essere integrata dall'operatore e potrebbe risultare inferiore.

2. Il compendio immobiliare è stato considerato libero e immediatamente disponibile, prescindendo quindi dalla condizione locativa, possessoria e catastale in cui attualmente si trova, sulla base delle indicazioni fornite dal Comune di Cernusco sul Naviglio ed in parte oggetto di riscontro mediante esecuzione di visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio. Eventuali rapporti mercantili e commerciali tra proprietari e possibili inquilini e possessori non formano oggetto di valutazione.
3. I mappali indicati in perizia come proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio ma di cui non vi è corrispondenza tra l'attualità e il catasto, dovranno formare oggetto di allineamento catastale prima della cessione a terzi. Non sono state condotte verifiche ipotecarie volte a definire la proprietà dei beni, la loro provenienza e la loro libera disponibilità.
4. Le informazioni di carattere urbanistico riportate nella presente relazione sono state desunte dal portale cartografico e SIT del Comune di Cernusco sul Naviglio e sono da riferirsi alla data del 11 febbraio 2025. Eventuali modifiche e/o integrazioni successive a tale data, conseguenti e derivanti da successive modifiche e/o approvazioni di strumenti urbanistici in variante, potrebbero modificare destinazioni e capacità edificatorie, nonché imporre e/o modificare vincoli, per la quale lo scrivente non assume alcuna responsabilità al riguardo.

## 7. CONCLUSIONE PERITALE

Tutto quanto sopra premesso, considerato e dimostrato, tenuto conto delle caratteristiche del terreno di cui trattasi, della sua ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica e la conseguente possibilità edificatoria derivante dalla specifica destinazione del vigente strumento urbanistico PGT; il più probabile valore di mercato delle aree, ammonta ad **156,59 €/mq, diconsi (centocinquantasei/59euro/metroquadro) arrotondabili a 157,00 €/mq diconsi (centocinquantasetteeuro/00).**

Tanto si espone ad evasione del mandato ricevuto.

Pinerolo, lì 11/02/2025

Il tecnico incaricato

Dott. Geom. Gianluca APOLLONI



ALLEGATI

1. Principali tassi di interesse – fonte MEF
2. Costo di costruzione anno 2024 – fonte Comune di Cernusco sul Naviglio
3. Costo di costruzione parametrico – edificio residenziale – fonte CRESME

# Allegato 1

# Principali tassi di interesse

ANNO 2024

Titoli di Stato	
Tasso medio di interesse dei titoli di Stato	3,41%

BTP 10 anni	
Tasso medio di interesse dei titoli decennali del Tesoro	3,71%

BOT 12 mesi	
Tasso nominale <u>minimo</u>	2,411%
Tasso nominale <u>massimo</u>	3,584%
Rendimento medio ponderato annuale	3,217%

## Dettaglio 2024

Tipologia Titoli	Totale Importo Assegnato (mln. €)	Rendimento medio ponderato
BOT 3m	6.300	3,554%
BOT 6m	66.439	3,437%
BOT 12m	98.686	3,217%
<b>TOTALE BOT</b>	<b>171.425</b>	<b>3,315%</b>
BTP Short Term	37.719	3,05%
BTP 3a	44.221	3,00%
BTP 5a	42.846	3,21%
BTP 7a	59.803	3,38%
BTP 10a	53.858	3,71%
BTP 15a	18.850	4,14%
BTP 20a	5.100	4,25%
BTP 30a	18.500	4,37%
BTP 50a	750	3,96%
BTP Green	11.380	3,95%
<b>TOTALE BTP</b>	<b>293.027</b>	<b>3,47%</b>
<b>BTP Italia</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>BTP Futura</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>BTP Valore</b>	<b>29.543</b>	<b>3,66%</b>
BTP€i Short Term	0	-
BTP€i 3a	0	-
BTP€i 5a	9.477	1,44%
BTP€i 7a	863	1,51%
BTP€i 10a	9.250	1,81%
BTP€i 15a	5.563	2,19%
BTP€i 20a	575	2,19%
BTP€i 30a	0	-
<b>TOTALE BTP€i</b>	<b>25.727</b>	<b>1,75%</b>
<b>CCTeu</b>	<b>26.565</b>	<b>4,67%</b>
Eestero euro	2.100	3,61%
Eestero valuta	0	-
<b>TOTALE ESTERO</b>	<b>2.100</b>	<b>3,61%</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>548.388</b>	<b>3,41%</b>

In questa tavola sono compresi gli importi assegnati tramite concambio

# Allegato 2

SETTORE TECNICO ED INNOVAZIONE  
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED ECOLOGIA  
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

## ADEGUAMENTO COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE AFFERENTE I TITOLI EDILIZI ONEROSI A DECORRERE DAL 01/01/2024

### AVVISO

SI RENDE NOTO CHE CON DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA N. 1738 DEL 19/12/2023, ESECUTIVA AI SENSI DI LEGGE, IL COSTO DI COSTRUZIONE A FAR TEMPO DAL **01/01/2024** È AGGIORNATO A:

**488,41 €/mq**

L'INCARICATO DI E.Q.  
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED ECOLOGIA

Ing. Michele Bottino\*

\*Visto il Decreto prot.38748 del 27/06/2023



# Allegato 3

### Costi costruzione edilizia

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

## Residenziale nuovo

### Localizzazione opera

Provincia Milano ▼

Comune Cernusco sul Naviglio ▼

### Nota metodologica

### Selezione dei parametri edilizi

#### 1. Tipologia edilizia

- Monofamiliare isolata  
 Bifamiliare  
 Casa a schiera  
 Palazzina plurifamiliare

#### 3. Rendimento energetico

- Basso  
 Medio  
 Alto  
 Massimo

#### 5. Numero piani

- Un piano  
 Due piani  
 Tre piani e oltre

#### 7. Sottotetto

- Presente ed abitabile  
 Presente e non abitabile  
 Non presente

#### 2. Tipologia costruttiva

- Cemento armato  
 Muratura portante  
 Presenza ascensore

#### 4. Qualità finiture

- Economica  
 Media  
 Migliore

#### 6. Seminterrato

- Presente ed abitabile  
 Presente e non abitabile  
 Non presente

#### 8. Accessibilità cantiere

- Normale  
 Penalizzante  
 Molto penalizzante

### Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1	€	- seleziona -	▼
Voce 2	€	- seleziona -	▼
Voce 3	€	- seleziona -	▼

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

### Inserimento delle caratteristiche costruttive

#### Superficie totale lorda ?

Residenziale	11098	mq
Terrazze logge e balconi	0	mq
<span>?</span> Superficie coperta	0	mq
Superficie totale	11.098,00	mq
Superficie parametrica	11.098,00	mq

Calcola

### Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.695,52	€/mq
Costo complessivo	18.816.841,21	€
di cui		Quota
Edilizia	10.239.817,95	€ 54,42%
Strutture	5.363.274,30	€ 28,50%
Impianti elettrici	1.363.322,65	€ 7,25%
Altri impianti	1.850.426,31	€ 9,83%

### Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?

<b>Costo al metro quadro</b>	<b>1.695,52</b>	€/mq
<b>Costo complessivo</b>	<b>18.816.841,21</b>	€

<b>di cui</b>			<b>Quota</b>
<i>Edilizia</i>	10.239.817,95	€	54,42%
<i>Strutture</i>	5.363.274,30	€	28,50%
<i>Impianti elettrici</i>	1.363.322,65	€	7,25%
<i>Altri impianti</i>	1.850.426,31	€	9,83%