



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

Committente



Consulenza tecnica



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

Commessa  
13351/14501

07.07.2025 - 1° emissione

## SOMMARIO

1. PREMESSA .....	2
2. INTEGRAZIONI E/O MODIFICAZIONI.....	2
3. CONCLUSIONE PERITALE.....	6

## 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.

A seguito del ricevimento da parte del Comune di osservazioni al piano attuativo del campo della modificazione M1-3 da parte dei consiglieri Scotti Donato e Mariani Mariangela (prot. 00034520 del 18.06.2025), si è ritenuto necessario affinare alcuni dati ed aggiornare i conteggi, predisponendo il seguente addendum, in particolar modo si è considerato opportuno coerenzare le ipotesi estimative con tutti i dati disponibili e descritti negli elaborati del piano attuativo adottato.

## 2. INTEGRAZIONI E/O MODIFICAZIONI

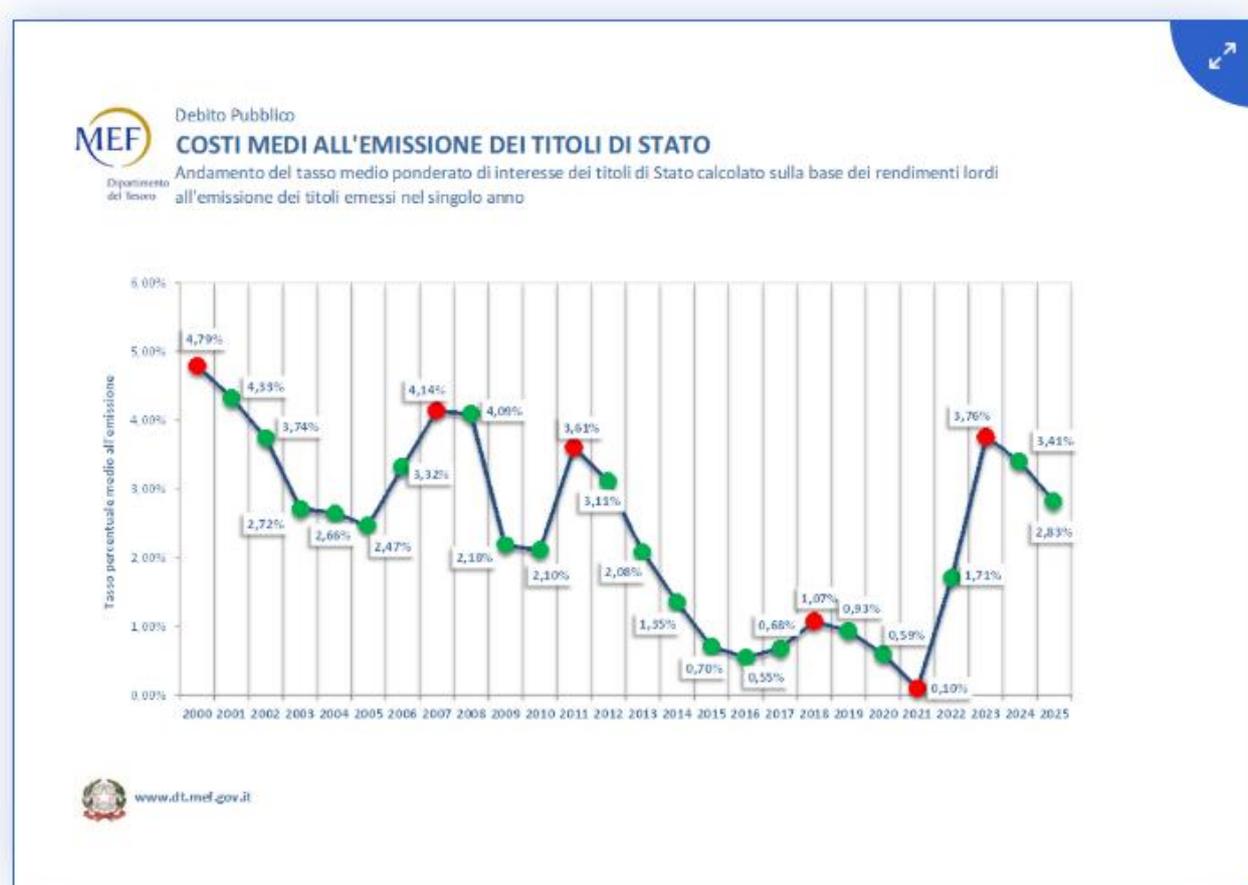
1. Per quanto attiene all'osservazione n. 1 relativa alla destinazione dell'immobile polifunzionale, occorre precisare che nell'ambito della precedente versione della perizia, è stato stimato il costo di costruzione di un immobile di tipo polifunzionale utilizzando un dato parametrico per quanto possibile più aderente alla futura destinazione da imprimere all'immobile. All'attualità, disponendo della documentazione relativa al quadro economico dell'opera (vedi elaborato E33 – Quadro economico OO.UU. – edificio pubblico, si ritiene utile affinare il dato di progetto e quindi aggiornare i valori della rispettiva tabella di valutazione.
2. Per quanto attiene all'osservazione n. 2 le cifre indicate nella tabella relative agli Oneri di Urbanizzazione, erano prudenziali e stimate per eccesso. A seguito dell'osservazione, tra il perito ed i tecnici dell'UTC sono state effettuati ulteriori approfondimenti che hanno permesso di affinare il numero relativo al costo di costruzione, indicato separatamente dagli altri costi, che rimangono invariati,

relativi a Oneri di Urbanizzazione Primaria ed Oneri di Urbanizzazione Secondaria. Si precisa che in merito al contributo afferente il solo costo di costruzione (di cui all'art. 16 del dpr 380/2001 s.m.i. e all'art.48 della l.r. n.12/2005 s.m.i.) si è considerato quanto stimato nella relazione urbanistica del piano attuativo (pari a € 925.000) e per prudenza si è assunto pari a 1.000.000 di euro. La revisione ha permesso altresì di affinare anche le cifre relative alle maggiorazioni percentuali previste dalla LR 12/2005 art. 43 commi 2-bis e 2-sexies-b. Lo spacchettamento di tali somme appare più corretto ed in linea con l'osservazione pervenuta e permetterà una migliore comprensione delle voci, evitando di ingenerare nel lettore possibile confusioni sulle somme indicate.

3. Si è altresì ritenuto opportuno aggiornare la tempistica degli interventi, con gli anni totali del progetto, che passano da cinque a otto, in coerenza con quanto previsto dal piano attuativo. Tale aumento, non prevede l'aggiornamento del tasso di interesse utilizzato che è già riferito ad operazioni della durata massima di un decennio e pertanto ampiamente compatibile con la nuova durata dell'investimento (BTP decennali).

Per quanto attiene alla volatilità dei tassi di interesse su un arco temporale così elevato, occorre tenere presente che l'andamento generale del decennio 2000-2010 si è attestato ad una media del 3,65%, mentre nel decennio successivo 2010-2020 (pre-COVID) si è attestato ad una media del 1,69% e nell'ultimo quinquennio che include il periodo COVID e post COVID si è attestato al 2,76%. Appare quindi evidente che il dato considerato in perizia è da ritenersi congruo anche per il prossimo decennio, fatte salve ovviamente situazioni particolari quali l'insorgenza di guerre e/o tumulti globali, nonché il verificarsi di eventi a livello mondiale che potrebbero determinare un clima di ulteriore incertezza o di ricorso a beni rifugio che potrebbero causare un significativo scostamento del dato.

Si riporta in allegato la tabella del Ministero dell'Economia e Finanze relativo al bollettino trimestrale dei titoli di debito pubblico emesso nel primo trimestre 2025.



*Il grafico mostra l'andamento del tasso di interesse dei titoli di Stato (media ponderata per i quantitativi) calcolato sulla base dei rendimenti lordi all'emissione dei titoli emessi nel singolo anno. Fra il 2024 ed il 2025, il valore è passato da 3,41% a 2,83%.*

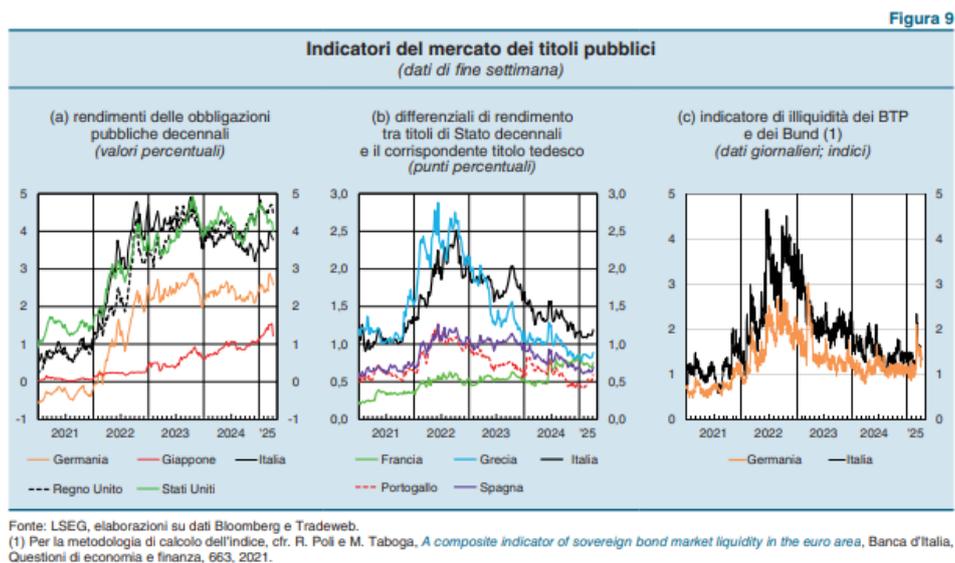
Prudenzialmente, occorre poi ancora considerare l'andamento generale del sistema finanziario. Secondo quanto riporta il **“Bollettino Economico” della Banca d'Italia**<sup>1</sup> [...] “In un contesto di incertezza eccezionalmente elevata l'attività economica globale ha mostrato segni di rallentamento. La crescita si è indebolita negli Stati Uniti e stenta a rafforzarsi in Cina. Il 2 aprile l'amministrazione statunitense ha annunciato un drastico aumento dei dazi verso quasi tutti gli altri paesi, commisurato al loro avanzo commerciale nei confronti degli Stati Uniti” e poi aggiunge [...] “L'annuncio dei nuovi dazi ha causato una rapida e decisa correzione dei mercati finanziari internazionali: i corsi azionari hanno registrato cali consistenti, soprattutto nei settori più esposti al commercio mondiale. //

<sup>1</sup> Bollettino Economico n. 2 – 2025 – Aprile – © Banca d'Italia, Roma, 2025

mercato aumento della volatilità ha indotto gli investitori a riallocare i propri portafogli a favore di attività più sicure".

Sempre nello stesso rapporto, Banca d'Italia analizza la situazione del mercato finanziario italiano e precisa [...] "Dalla metà di gennaio, dopo il deciso rialzo di fine 2024, i rendimenti dei titoli pubblici decennali sono diminuiti nettamente negli Stati Uniti; sono rimasti pressoché invariati in Giappone, mentre in Italia il rendimento dei titoli pubblici decennali è aumentato di 9 punti base al 3,86 per cento. I differenziali di rendimento tra i titoli dei principali paesi dell'area e quello tedesco sono lievemente aumentati, fatta eccezione per la Francia. Il differenziale italiano si è ampliato di 5 punti base, raggiungendo i 123 punti, risentendo negli ultimi giorni anche della ricomposizione dei portafogli degli investitori verso attività a più basso rischio. La volatilità implicita nei contratti derivati sul titolo decennale è leggermente aumentata, ma rimane su livelli contenuti nel confronto storico, mentre le condizioni di liquidità sono rimaste invariate (fig. 9c)".

Ne consegue che da questo rapporto ma anche da altri rapporti come il **Nomisma del primo trimestre 2025<sup>2</sup>**, l'andamento finanziario è pressoché stabile e lascia intendere che questo fattore di stabilità si protrarrà ancora per qualche anno, confermando di fatto il tasso qui indicato.



<sup>2</sup> Primo rapporto sul mercato immobiliare del 2025 – Nomisma, Roma, 2025

### 3. 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, nonché le osservazioni pervenute e in parte accolte, il più probabile valore di mercato delle aree, ammonta ad **169,67 €/mq, dicono (centosessantano/67euro/metroquadro) arrotondabili a 170,00 €/mq dicono (centosettanta/00/metroquadro).**

Tanto si espone ad evasione del mandato ricevuto.

Pinerolo, lì 07.07.2025

Il tecnico incaricato

Dott. Geom. Gianluca APOLLONI



STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE VALORE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE - REV. 01				
<b>1</b>	<b>PARAMETRI URBANISTICI DA PIANO ATTUATIVO (DATI INPUT)</b>			
1.1	Superficie territoriale (come da rilievo topografico asseverato)	St	mq	82.238
1.2	Superficie dotazione interna aree per servizi interesse generale (al netto 300mq Slp per uS)	Sasi	mq	57.459
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
2.2	Ricavo finale (Slp tot*Pv)	Vv	€	56.266.860,00
<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	33,40
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	8
<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.) Slp*( 3*(Oup+Ous))	Ou	€	2.588.941,44 €
4.3	Costo di costruzione (stimato)	Occ	€	1.000.000,00 €
4.4	Maggiorazioni percentuali previste dalla LR 12/2005 art. 43 commi 2-bis e 2-sexies-b	Mocc	€	379.447,07 €
4.5	Spese tecniche e di progettazione (Cc x Spt)	St	€	1.962.126,40 €
4.6	Oneri finanziari opere immobiliari (((Cc+Ou+St)*50%)*Of)	Of	€	689.853,20 €
4.7	Utile d'impresa Ui*(Cc+Ou+Occ+Mocc+St+Of)	Ui	€	2.491.755,85 €
4.8	Totale costi (a)	Ca	€	33.638.703,96 €
<b>5</b>	<b>COSTI FABBRICATI NON EDIFICABILI (edificio pubblico)</b>			
5.1	Costi come da Q.E. del progetto	Kt	€	1.229.540,26 €
<b>6</b>	<b>Differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) (Vv-Ca-Kt)</b>			
		V	€	21.398.615,78 €
<b>7</b>	<b>Attualizzazione (1+r)<sup>n</sup></b>			
		q	€	1,3383
<b>8</b>	<b>Valore dell'area attualizzata V/q</b>			
		Vaa	€	15.988.974,39 €
<b>9</b>	<b>Coefficiente dotazione esterne aree servizi 1+(Sase/St)</b>			
		Kde		1,1459
<b>10</b>	<b>Valore area di superficie territoriale Vaa/Kde</b>			
		Vat	€	13.952.983,67 €
<b>11</b>	<b>Valore unitario area di superficie terrotoriale Vat/St</b>			
		VA	€	169,67 €