



INTERPELLANZA

(Art. 62 - Regolamento del Consiglio comunale di Cernusco sul Naviglio)

Cernusco sul Naviglio, 08/09/2025

Alla Sindaca
Paola Colombo

Al Presidente del Consiglio comunale
Daniele Restelli

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO “CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M1_3 CEVEDALE-BASSANO” – RAPPORTO DI VALUTAZIONE AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE

La Giunta comunale, con delibera n. 210 del 18 agosto 2025, ha approvato il Piano Attuativo del campo della modificazione M1_3 Cevedale-Bassano, procedendo preliminarmente all’esame delle osservazioni pervenute e all’approvazione delle relative controdeduzioni.

L’unica osservazione parzialmente accolta, presentata da Vivere Cernusco, chiedeva l’annullamento della perizia prodotta dallo studio S.T.A. di Pinerolo in data 11/02/2025 per la determinazione del valore di mercato delle aree di proprietà comunale e di Città metropolitana di Milano ricomprese nel perimetro del Piano Attuativo, in quanto viziata da un errore di valutazione in merito al contributo sui costi di costruzione, quantificati in 5.420.000 euro, anziché in 925.000 euro, come invece indicato nella relazione urbanistica (U19) allegata alla deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 12/05/2025.

L’addendum al rapporto di valutazione delle aree, allegato alla delibera di Giunta n. 210/2025, se da un parte ha provveduto a correggere tale errore, pervenendo ad un valore di mercato delle aree di proprietà comunale pari a 170 €/mq, anziché 157 €/mq come indicato nella relazione originaria, allo stesso tempo ha assunto un valore del contributo sui costi di costruzione differente rispetto a quello previsto dalla relazione urbanistica, non oggetto di modifiche, passando da 925.000 euro a 1.000.000 di euro.

In questa sede è opportuno ricordare che le aree del campo della modificazione M1_3 Cevedale-Bassano sono già state oggetto di una precedente perizia tecnica, elaborata dal Geometra Giorgio Cipolla in data 07/12/2021, a supporto del procedimento per la redazione della variante n. 2 del PGT. Tale perizia ha indicato un valore delle aree per edilizia residenziale libera pari a 215 €/mq, quindi ancora più elevato rispetto a quanto indicato nell’addendum del 2025. In altri termini, a fronte di 1.185 mq di aree di proprietà comunale oggetto di conguaglio, tale differenza equivale a

53.325 euro di mancato corrispettivo economico che il Consorzio Cavedale-Bassano dovrebbe versare al Comune di Cernusco sul Naviglio.

Un'ulteriore differenza tra le due perizie, di grande rilevanza ai fini dell'esito finale della relazione, riguarda il valore delle aree esterne alla superficie territoriale (12.000 mq), reperite dall'operatore e cedute all'Amministrazione Comunale in attuazione alle "disposizioni di attuazione" del Piano dei Servizi del PGT. Mentre nella perizia del 2021 veniva espressamente indicato un costo unitario di 50 €/mq, nella relazione peritale del 2025 il valore di tali aree viene uniformato a quello delle aree interne alla superficie territoriale, ossia 170 €/mq, quindi circa tre volte e mezzo quanto previsto in precedenza!

Infine va segnalata la differenza delle due perizie anche in merito al valore unitario di vendita medio dell'edificio residenziale, che nel 2021 era stimato in 2.815 €/mq, in linea col prezzo medio di vendita del periodo, e nel 2025 sale a 3.900 €/mq (+38,5%). Quest'ultimo valore sarebbe stato desunto "dalla consultazione delle principali banche dati disponibili in Italia", che però, da verifiche effettuate direttamente, riportano i seguenti valori medi di vendita a inizio 2025:

- Banca dati OMI: 3.650 €/mq
- Borsino Immobiliare: 2.955 €/mq
- altre banche dati o siti specializzati: 3.200-3.500 €/mq.

Ciò premesso, con la presente chiediamo alla Sindaca:

- 1) se intende procedere ad una ulteriore e opportuna revisione della relazione peritale approvata, stante l'incertezza e l'estrema variabilità delle stime prodotte, facendo preliminarmente chiarezza sull'ammontare del contributo dei costi di costruzione, sul valore delle aree esterne per servizi di interesse generale e sul valore unitario di vendita dell'edificio residenziale;**
- 2) se è a conoscenza di ulteriori perizie di stima per la valutazione del valore dei terreni ricompresi del Piano Attuativo di proprietà di soggetti non aderenti al Consorzio Cavedale Bassano (Porta Rossa srl, Unicredit Leasing SpA e Confezioni Aurora snc), che verranno interessati dal procedimento espropriativo;**
- 3) per quale ragione il valore delle aree esterne per servizi di interesse generale, è stato parificato a quello delle aree interne alla superficie territoriale del Piano Attuativo?**

In attesa di un cortese riscontro, inviamo i più Cordiali saluti.

Luca Forlani

Capogruppo Vivere Cernusco



Danilo Radaelli

Capogruppo Adesso-Vivere Cernusco



Dettaglio Prot. Arrivo 2025/00048243

Dati obbligatori

Reg. da Sezione Anno Numero Data Reg. Ora Reg.
BRUNELLI.D ARRIVO 2025 00048243 08-09-2025 16:11:35

Oggetto
INTERPELLANZE I PIANO ATTUATIVO CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M1_3 CEVEDALE-BASSAN

Dati accessori

Tipo Mezzo 2-PEC	Tipo Documento 6-LETTERA
Data Lettera *****	Num. Lettera *****
Data Ricezione 08-09-2025	Ora Ricezione 16:01
Anno Carteggio *****	Numero Carteggio *****
Anno Pratica *****	Numero Pratica *****
Urgente *****	
AOO Esterna *****	Cod. Registro *****
Anno *****	Numero *****
Data	

Annotazioni

Annotazioni di registrazione

Destinatari obbligatori

Uffici
UFFICIO SEGRETERIA PARTICOLARE DEL SINDACO
SEGRETARIO GENERALE
UFFICIO SEGRETERIA GENERALE - SUPPORTO AGLI ORGANI ISTITUZIONALI
SEGRETARIO GENERALE[ASS. GRUPPO]
CO: SARAGO.F
UFFICIO SEGRETERIA GENERALE - SUPPORTO AGLI ORGANI ISTITUZIONALI[ASS. GRUPPO]
CO: BIGATTI.A, BRUSSI.S, VERNI.S
UFFICIO SEGRETERIA PARTICOLARE DEL SINDACO[ASS. GRUPPO]
CO: AROSIO.A

Mittenti confermati

Mittenti
7315-FORLANI LUCA (luca.forlanicsn@pec.it)

Smistamenti / Prese in Carico

Ufficio	Utente	Data Smistamento	Data Presa in Carico
SEGRETARIO GENERALE	SARAGO.F		
UFFICIO SEGRETERIA GENERALE - SUPPORTO AGLI ORGANI ISTITUZIONALI	BIGATTI.A		

Ufficio	Utente	Data Smistamento	Data Presa in Carico
UFFICIO SEGRETERIA GENERALE - SUPPORTO AGLI BRUSSI.ORGANI ISTITUZIONALI			
UFFICIO SEGRETERIA GENERALE - SUPPORTO AGLI VERNI.S.ORGANI ISTITUZIONALI			
UFFICIO SEGRETERIA PARTICOLARE DEL SINDACO AROSIO.A			

Allegati e Classificazione

Num. allegati 2

Tipo	File	Descrizione	Classificazione	Funzioni
Documento principale	Int._Cevedale_perizi a.pdf (67 0,47 KB)		2.1 - Titolare Comune di Cernusco sul Naviglio/II. ORGANI DI GOVERNO, GESTIONE, CONTROLLO, CONSULENZA E GAZANZIA/Sindaco	
Allegato 1	Int._Cevedale_edificio_publico.pdf (66 5,49 KB)		2.1 - Titolare Comune di Cernusco sul Naviglio/II. ORGANI DI GOVERNO, GESTIONE, CONTROLLO, CONSULENZA E GAZANZIA/Sindaco	
Allegato 2	testo_ema il.html (8, 17 KB)		2.1 - Titolare Comune di Cernusco sul Naviglio/II. ORGANI DI GOVERNO, GESTIONE, CONTROLLO, CONSULENZA E GAZANZIA/Sindaco	

Export Allegati

Fascicoli

Nessun Fascicolo Collegato

Dettaglio Email

- Visualizza Email/PEC protocollata
- Visualizza ricevuta protocollazione