



Giambattista Maria Gaii architetto

Progettista architettonico e urbanistico (Ordine A.P.P.C. BG n.937)

Paesaggista (Cert. Politecnico MI ex L.R.18/97)

Perito Tribunale (BG n.174)

Valutatore Immobiliare Certificato (INARCHEK n. ICK/SC002 VIPRO/0118-2016)

20, Via Degli Alpini – 24068 Seriate – BG – I

T. +39 035298797 – F. +39 0352922119 – M. +39 3356370894

codice fiscale GTAGBT61B11A794I – partita i.v.a. 02182370169

info@pec.studiogaii.it - giambattistagaii@studiogaii.it - www.studiogaii.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CIRCA I VALORI DI MERCATO, DI REALIZZO E BASE D'ASTA, ASSICURABILE E FISCALE
ALLA DATA DEL 29/11/2020 RELATIVA A:

POSTO AUTO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) VIA MAZZINI CIV. 3

(DI CUI ALL' INVENTARIO CESPITI CODICE N. 0005)

PROPRIETÀ:

EDIL NOVA S.N.C. DI EDILNOVA S.R.L.

CON SEDE A TREVIGLIO VIALE ORIANO, 1

INDIVIDUATO A

CATASTO FABBRICATI

**COMUNE CERNUSCO SUL NAVIGLIO
FOGLIO 42 – PARTICELLA 200 – SUBALTERNO 763**

Il sottoscritto dr. arch. Giambattista Maria Gaiti, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Conservatori e Paesaggisti della provincia di Bergamo al n° 937 nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Bergamo al n° 174, in possesso della certificazione di "Valutatore Immobiliare (Property Valuer)" ICK/SC002VIPRO rilasciata da Inarchek S.p.A. al n. 0118/2016 in data 16/02/2016, con studio in via degli Alpini n. 20 a Seriate (Bg), codice fiscale GTAGBT61B11A794I, ha ricevuto incarico dal Curatore Fallimentare dott. Enrico Giupponi (codice fiscale [REDACTED]), previa autorizzazione del Comitato dei Creditori del 10-14/07/2020 e visto Del Giudice Delegato del 15/07/2020, di procedere alla valutazione di stima del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto.

PREMESSA

In conformità all'incarico ricevuto, è stato esaminato l'immobile in oggetto e sono state svolte indagini al fine di determinare il valore di mercato, il valore di realizzo o "base d'asta", il valore assicurativo ed il valore fiscale, sulla base dei criteri sotto esposti.

DEFINIZIONE DI "VALORE DI MERCATO" La definizione oggi più corretta e universalmente accettata è quella dell'edizione n.8 del mese di marzo 2012 del "RICS Valuation Standards – Global and UK" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, che definisce il "Valore di Mercato" come: "l'ammontare stimato cui una proprietà che può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni". Metodo utilizzato M.C.A. (Market Comparison Approach) ovvero "metodo del confronto di mercato".

DEFINIZIONE DI "VALORE DI REALIZZO" o "BASE D'ASTA"

Per "Valore di Realizzo" o "Base d'Asta" si intende il prezzo ottenibile dalla vendita di una proprietà alla data della valutazione assumendo:

- che la parte venditrice abbia l'impellente necessità di alienare i beni;
- che la vendita debba essere effettuata nell'arco di un periodo di tempo inferiore a quanto il mercato esistente normalmente richiede;
- che il trend di mercato non subisca oscillazioni sensibili durante tale periodo;
- che la proprietà venga immessa sul mercato senza limitazione alcuna;
- che si possano prendere in considerazione anche offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare acquisibile pur se non ottimale per le proprie esigenze.

Detto valore viene pertanto calcolato abbattendo il valore di mercato di una quota percentuale che varia a seconda dei tempi in cui si vuole chiudere la trattativa e della reale fungibilità del bene. Tale percentuale, in caso di beni soggetti a asta pubblica, è pari al quindici per cento.

DEFINIZIONE DI “VALORE ASSICURABILE”

Per “Valore Assicurabile” si intende il valore posto a base di calcolo per il risarcimento dei danni subiti dal bene sulla scorta delle norme contrattuali della polizza assicurativa sottoscritta ovvero delle norme “tipo” vigenti in materia.

DEFINIZIONE DI “VALORE FISCALE”

Per “Valore Fiscale” si intende il valore imponibile del bene, calcolato sulla scorta delle normative fiscali vigenti applicabili al momento della stima alla tipologia di bene considerato.

STIMA

Dopo aver effettuato sopralluogo in data 03/09/2020, presa cognizione dei luoghi, aver effettuato gli opportuni accertamenti ed assunto le informazioni di mercato dei prezzi medi correnti per immobili consimili, attesta che i più probabili valori di mercato, assicurabile e fiscale del cespite in oggetto sono quelli riportati nella seguente relazione di stima.

GEOREFERENZIAZIONE DEL CESPITE:

Latitudine: 45.518300
Longitudine: 9.338265

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE:

Provincia: Milano
Comune: Cernusco sul Naviglio
Località: -
c.a.p.: 20063
Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini civ. 3

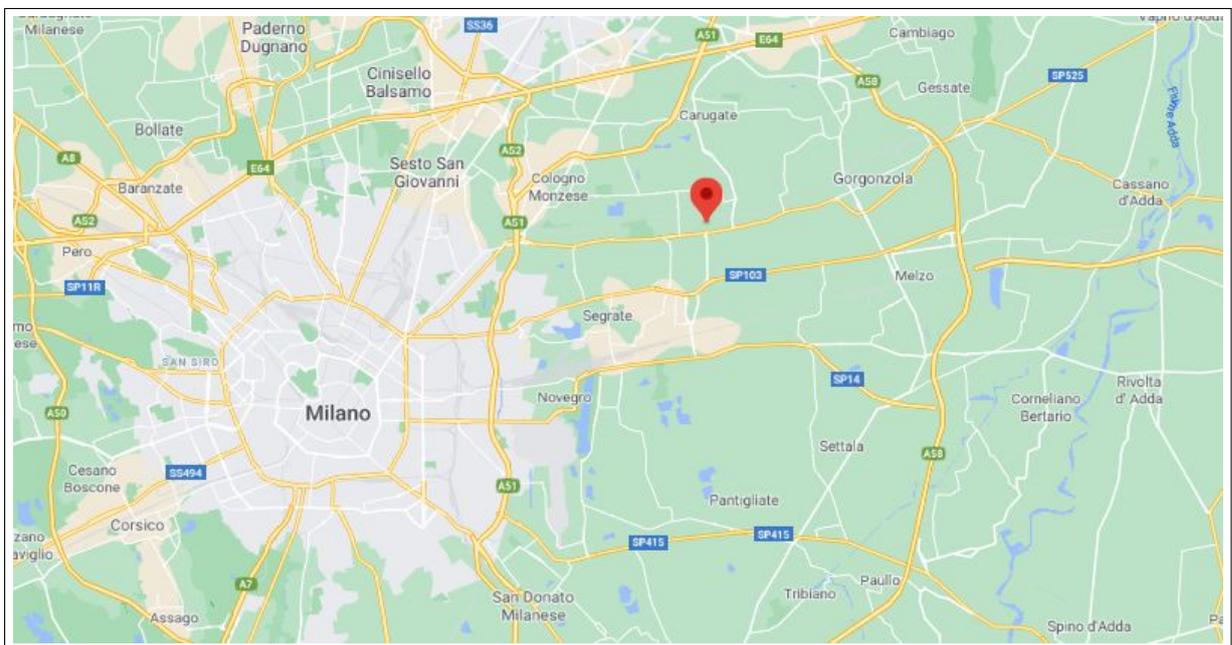


Figura 1: Localizzazione a scala provinciale

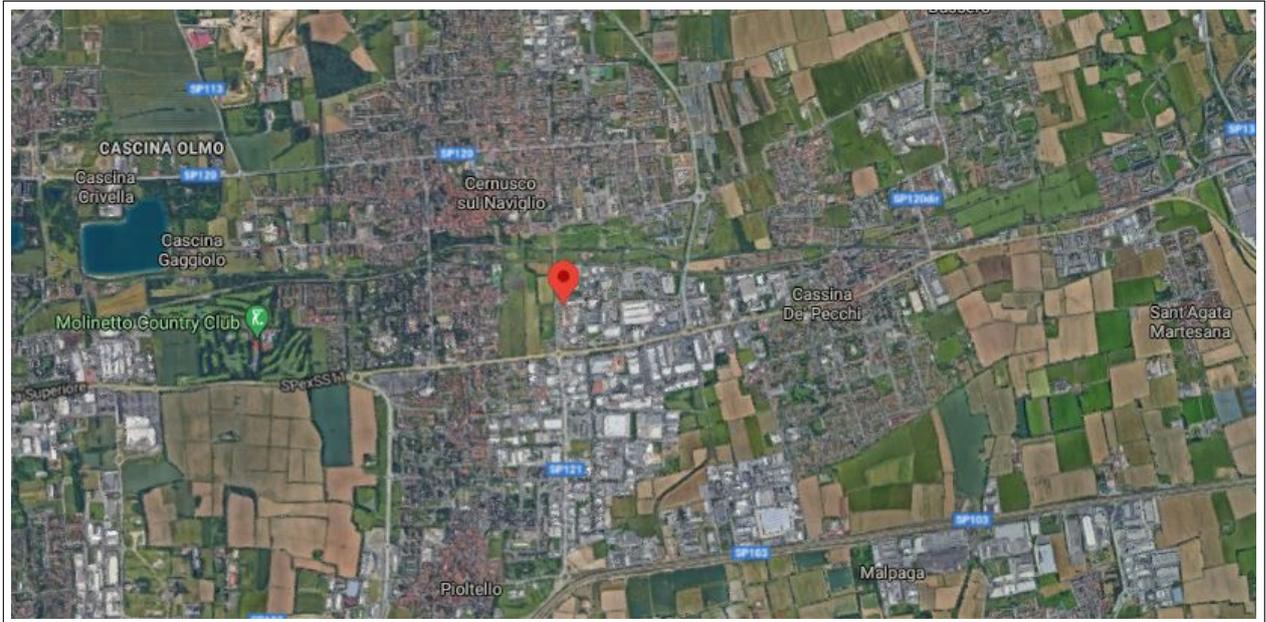


Figura 2: Localizzazione a livello comunale

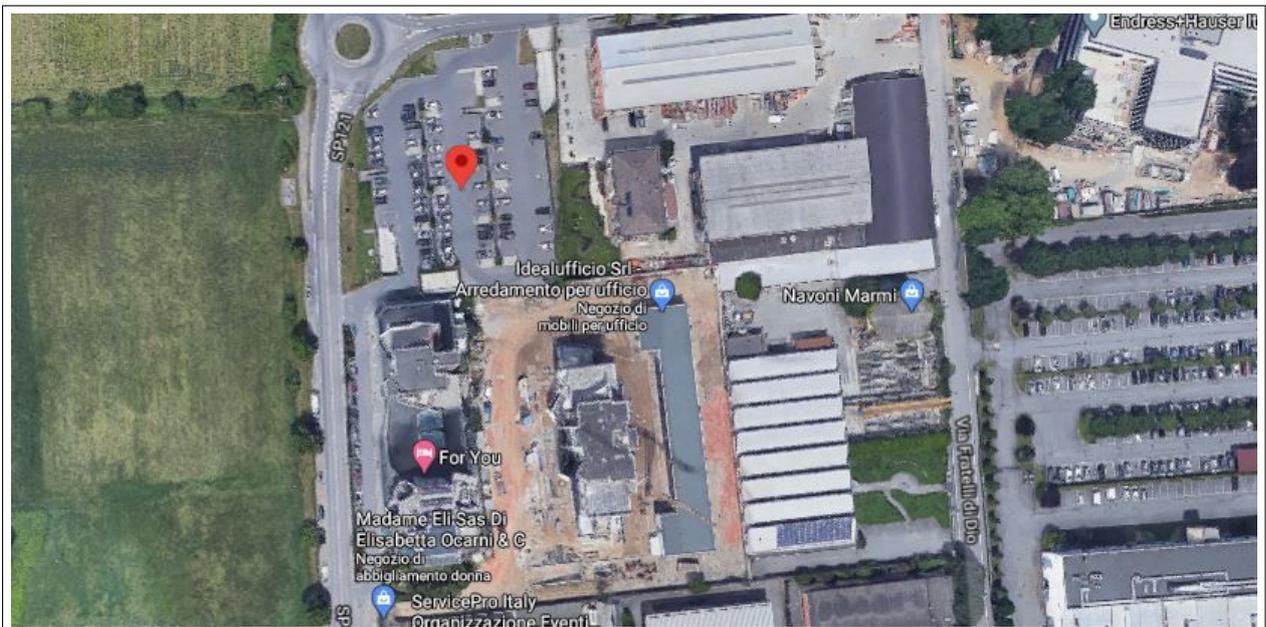


Figura 3: Ortofoto

DESCRIZIONE SINTETICA:

Il cespite oggetto di perizia è parte di un grande complesso commerciale-ricettivo-residenziale, ultimato nel 2009, composto da un unico corpo di fabbrica fino al primo piano fuori terra; al di sopra si elevano due corpi di fabbrica, al lato nord per otto piani e al lato sud per dodici piani, con lastrico solare. Al piano interrato vi è un grande parcheggio che si estende, a nord dell'edificio, sulla contigua area destinata a piano terreno a parcheggio ad uso pubblico. Il cespite oggetto della presente relazione, che si colloca al di sotto di quest'ultima area, risulta in buono stato di manutenzione e così composto:

- piano primo interrato: posto auto coperto.

Il cespite ha accesso da Via Giuseppe Mazzini e da Via Vittorio Alfieri mediante enti comuni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

L'identificazione catastale dei cespiti oggetto di perizia, come da allegata visura catastale (Cfr. All. A), risulta la seguente:

CATASTO FABBRICATI									
comune	censuario	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	unità di misura	rendita (€)
Cernusco sul Naviglio		42	200	763	C/6	5	12	mq	34.09

Figura 4: Tabella Elenco dati Catasto Fabbricati

Nella stima si intendono comprese anche le quote di spettanza delle parti comuni di cui all' art.2 atto di provenienza. In allegato:

- visura catastale (Cfr. All A);
- elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni (Cfr. All B);
- planimetria catastale mapp 200 sub 763 (Cfr. All C).

PROPRIETA' CATASTALE:

La proprietà catastale risulta la seguente:

- Edil Nova S.a.s. di Edilnova S.r.l., codice fiscale 00867120164, avente diritto di proprietà per quota di 1/1.

PROPRIETA' ATTUALE:

In corso visure ipo-catastali.

PROVENIENZE:

Atto di compravendita notaio dott. Bruno Trotta repertorio n° 104036, raccolta n° 12841 del 10/10/2017.

SERVITU'/VINCOLI:

Servitù meglio precisate all'art.2 dell'atto di provenienza.

CONFINI DEL CESPITE:

Da nord in senso orario: Sub. 762, sub.7, sub. 764, sub.7.

DATI URBANISTICI:

Dati desumibili dal C.D.U. online (cfr. All E).

REGOLARITA' EDILIZIA:

Il cespite è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Convenzione di lottizzazione denominata "PL per Via Mazzini", notaio dott. Bruno Trotta repertorio n°88711 raccolta n°6310 del 10/04/2006;
- Permesso di Costruire n° 67/2006 del 18/09/2006;
- D.I.A. del 24/04/2008;
- Autorizzazione prot. 25566 del 14/04/2009;
- D.I.A. del 24/04/2009;
- Certificato di Agibilità del 19/06/2009;
- Certificato di Agibilità del 7/10/2009;

ATTESTAZIONE ENERGETICA:

Non necessaria in quanto il cespite non risulta riscaldato.

CONSISTENZE:

Le superfici del cespite sono state suddivise per destinazioni omogenee, delle quali è stata calcolata con strumentazione CAD la superficie lorda di pavimento come da Allegato D. La consistenza del cespite, allo stato, può quindi essere definita, sulla scorta delle norme SIM (Sistema Italiano di Misurazione) previste dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" di Tecnoborsa, secondo i seguenti parametri:

identificazione catastale	destinazione	piano	superficie lorda reale di pavimento	coefficienti di virtualizzazione	superficie virtuale o commerciale	altezza lorda media (ca.)	Volume (ca.)
			(mq)		(mq)	(m)	(mc)
f.42 mapp.200 sub.763	posto auto coperto	-1	12.38	0.7	8.67	3	25.998
	somme		12.38		8.67		25.998

Figura 5: Tabella Superfici reali, superfici virtuali e volumi

COMMERCIALIZABILITA':

Grado di Commercialità: medio-basso
Tempo di assorbimento: dai 12 ai 24 mesi

GIUDIZIO SINTETICO:

Le positività del cespite sono la posizione in ambito densamente edificato con prevalenza di attività produttive e terziarie. La negatività incidenti sono la presenza in superficie di un parcheggio ad uso pubblico. Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che il cespite in esame, qualora venisse immesso sul mercato, potrebbe avere un livello di gradimento medio-basso. Si stima che i tempi di assorbimento, dato il valore dell'immobile, sia compreso in un periodo tra 12 e 24 mesi.

PARAMETRI DI MERCATO:

Parametri O.M.I. (Osservatorio Immobiliare Italiano di Agenzia delle Entrate) ultimi disponibili per lo stesso comune, zona (D1) e destinazione considerata (box):

- minimo 800,00 €/mq
- massimo 1.100,00 €/mq



Figura 6: Parametri OMI

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima:

COMPARAZIONI	1		2		3		4	
foto								
data rilevazione	29/11/2020		29/11/2020		29/11/2020		29/11/2020	
fonte comparativo	https://www.immobiliare.it/annunci/75		https://www.immobiliare.it/annunci/75		https://www.immobiliare.it/annunci/80		https://www.immobiliare.it/annunci/84	
comune	Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio	
indirizzo	Via Pietro da Cernusco		Via Pietro da Cernusco		Via Monza		Via Buonarroti	
localizzazione	periferia		periferia		periferia		periferia	
destinazione	residenziale		residenziale		residenziale		residenziale	
descrizione sintetica	<p>NELLE IMMEDIATE ADIACENZE DEL CENTRO STORICO DI CERNUSCO S/IN VENDESI AMPI BOX SINGOLI. I BOX SONO SITUATI AL PIANO -2 DI UN'AUTORIMESSA, CON TELECAMERE E SISTEMA DI CONTROLLO 24 ORE SU 24. OGNI BOX MISURA MT. 6,20 x 2,40. AMPIE DISPONIBILITA' DI MANOVRA, GRAZIE AD UNA LARGA E COMODA RAMPA. ACCESSO ED USCITA CONTROLLATI DA SISTEMA ELETTRONICO CON BADGE. A DISPOSIZIONE UN ASCENSORE. LIBERI SUBITO.</p>		<p>ZONA CENTRO: proponiamo ampio box piastrellato e soppalcato. Il box è ubicato a ridosso dell'isola pedonale, a due passi dalla Posta. Libero subito.</p>		<p>In recente contesto di poche unità si propone ampio box , libero subito. Per informazioni 335 83 82 235 Classe Energetica: Non soggetto</p>		<p>Via Buonarroti,38 - Vendesi ampio box in lunghezza posto al piano interrato di una palazzina con passo carraio e cancello automatico. Pareti intonacate e pavimentazione in cemento, tutto in ottime condizioni, perfettamente asciutto e recentemente imbiancato. Accesso tramite largo corsello condominiale rettilineo, agevole nelle manovre di parcheggio.</p>	
zona	semicentrale	-5	semicentrale	-5	centro	-10	centro	-10
distanza dal centro abitato (m)	< 1000	0	< 1000	0	< 1000	0	< 1000	0
appeal architettonico	buono	0	buono	0	buono	0	buono	0
anno di costruzione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
anno di ristrutturazione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
cielo/terra	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
piano principale	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0
numero livelli fuori terra	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
numero livelli entro terra	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
condizioni di manutenzione	buone	0	buone	0	buone	0	buone	0
condizione impianti	adeguata	0	adeguata	0	adeguata	0	adeguata	0
esposizione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
panoramicità	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
ascensore	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
presenza autorimesse	SI	0	SI	0	SI	0	SI	0
presenza posti auto	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
presenza aree esclusive	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
clivometria aree esterne	piane	0	piane	0	piane	0	piane	0
presenza cantine	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
vicinanza altre proprietà	SI	0	SI	0	SI	0	SI	0
accessibilità	buona	0	buona	0	buona	0	buona	0
classificazione energetica	esente	0	esente	0	esente	0	esente	0
libero/occupato	libero	0	libero	0	libero	0	libero	0
arredato	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
superficie (mq)	18	0	15	0	15	5	21	0
prezzo di vendita (€)	13.000		20.000		21.000		28.000	
valore unitario di vendita (€/mq)	813		1333		1400		1333	
trattativa di mercato (%)	10		10		10		10	
valore unitario aggiustato (€/mq)	731	695	1200	1140	1260	1134	1200	1080
valore medio unitario di mercato	1012		fattore di arrotondamento	-1	valore medio unitario di mercato assunto (€/mq)		1000	

Nota: il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione mediante comparazioni %

Figura 7: Tabella ricerca valore medio di mercato

Il risultato dell'indagine di mercato configura un panorama avente i seguenti valori medi di mercato:

- minimo	€/mq	695,00
- massimo	€/mq	1.140,00

Applicando coefficienti correttivi ai valori unitari su esposti e confrontando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di stima rispetto ai beni simili reperiti sul mercato, ne deriva che il valore unitario medio che si reputa essere quello più vicino al più equo prezzo di mercato per i cespiti in oggetto è pari a **€/mq 1.000,00**.

CALCOLO DEI VALORI:

Con riferimento al cespite oggetto di stima, si riepilogano pertanto i seguenti valori alla data del presente rapporto:

Valore di mercato:

Per il caso di specie si applica la tipologia di stima del “metodo comparativo di mercato” (M.C.A. - Market Comparison Approach), utilizzando i parametri produttivi di cui alle descrizioni e tabelle precedenti.

Il valore di mercato complessivo del cespite oggetto di stima risulta pertanto il seguente:

<i>identificazione catastale</i>	<i>destinazione</i>	<i>piano</i>	<i>superficie lorda reale di pavimento (mq)</i>	<i>superficie virtuale o commerciale (mq)</i>	<i>valore unitario (€/mq)</i>	<i>valore di mercato (€)</i>
f.42 mapp.200 sub.763	posto auto coperto	-1	12.38	8.67	1'000.00	8'666.00
valore di mercato edificio				8.67		8'666.00

Figura 8: Calcolo valore di mercato edificio

Arrotondando il valore sopra ottenuto risulta:

Valore di mercato: € 8.666,00

Arrotondamento: € 166,00

Totale valore di mercato: € **8.500,00**

(euro ottomilacinquecento/00)

Valore di realizzo o base d'asta:

(cfr. premesse)

Valore di mercato * 85%:	€ 7.366,10
Arrotondamento:	€ 366,10
Totale valore di realizzo:	€ 7.000,00

(euro settemila/00)

Valore assicurabile:

(80% del valore di mercato dei soli edifici, escluse aree libere)

Valore di mercato dei soli edifici * 80%:	€ 6.932,80
Arrotondamento:	€ 32,80 (-)
Totale:	€ 6.900,00

(euro seimilanovecento/00)

Valore fiscale:

- mapp 200 sub 763:

(rendita catastale*120)

34,09*120 =	€ 4.295,34
Arrotondamento:	€ 4,66
Totale:	€ 4.300,00

(euro quattromilatrecento/00)

LIMITI DELLA PRESENTE STIMA:

Nonostante la presente relazione di stima è stata effettuata secondo i più avanzati criteri e metodologie di stima citati nelle premesse, in base alla documentazione in parte fornita dalla committenza ed in parte recuperata c/o enti, sussistono alcuni limiti insiti alla stessa relazione che vengono di seguito segnalati:

- nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione oltre a quelli specificatamente trattati;
- riguardo servitù, vincoli, ipoteche o altre limitazioni della proprietà, la ricerca è stata limitata alle evidenze in loco ed a quanto contenuto nelle scritture consegnate e/o reperite;
- non sono state effettuate verifiche strutturali, geologiche né analisi del terreno per la determinazione dell'eventuale presenza di sostanze tossiche o problematiche geologiche specifiche;
- i dati relativi alla consistenza del cespite in esame sono stati desunti dalle planimetrie catastali verificati in loco "a campione" dal perito e calcolati con

strumentazione cad;

- non sono state effettuate verifiche c/o gli enti competenti specificatamente a VV.F., A.T.S. etc., pertanto non si accettano responsabilità in caso di inosservanza alle norme che regolano tali autorizzazioni, ove necessarie.

DICHIARAZIONE:

Il sottoscritto dichiara:

- di aver agito nel totale rispetto della privacy dei soggetti interessati e di impegnarsi a mantenere il segreto professionale riguardo il contenuto del presente rapporto;
- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver utilizzato o fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità nonché senza accomodamenti per interesse personale, del Committente e/o di terzi;
- di possedere l'esperienza e le conoscenze necessarie per l'espletamento dell'incarico;
- di aver sviluppato il presente rapporto di valutazione con l'ausilio di strumenti informatici, anche per le operazioni di calcolo;
- di aver redatto la presente valutazione in conformità al C.V.I. (Codice delle Valutazioni Immobiliari);
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- di aver svolto personalmente e direttamente l'incarico, per questo lo sottoscrive.

ALLEGATI:

- All. A) visura catastale per soggetto;
- All. B) elaborato planimetrico;
- All. C) planimetria mapp 200 sub 763;
- All. D) sinossi superfici.
- All. E) C.D.U. online ovvero estratti P.G.T.
- All. F) documentazione fotografica.

Seriate, 19 febbraio 2021

Il tecnico valutatore:

arch. Giambattista Maria Gaiti

(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce sia il documento cartaceo che la firma autografa.)

Allegato A: Visura catastale



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2020

Data: 15/01/2020 - Ora: 17.55.19

Segue

Visura n.: T306583 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: EDIL NOVA S.A.S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (Codice: C523) Provincia di MILANO EDIL NOVA S. A. S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE con sede in TREVIGLIO C. F.: 00867120164

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO(Codice C523) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		42	200	763			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		42	200	764			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		42	200	765			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		42	200	766			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		42	200	767			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		42	200	768			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/01/2020 - Ora: 17.55.19 Fine
Visura n.: T306583 Pag: 2

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2020

- Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m² 72 Rendita: Euro 204,54

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	EDIL NOVA S. A. S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE con sede in TREVIGLIO	00867120164*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/10/2018 protocollo n. MI0011644 Voltura in atti dal 14/01/2019 Repertorio n.: 112827 Rogante: LUOSI Sede: ADRARA SAN MARTINO Registrazione: Sede: IST 10718/2019 TRASFORMAZIONE SOCIETA' (n. 1563.1/2019)			

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

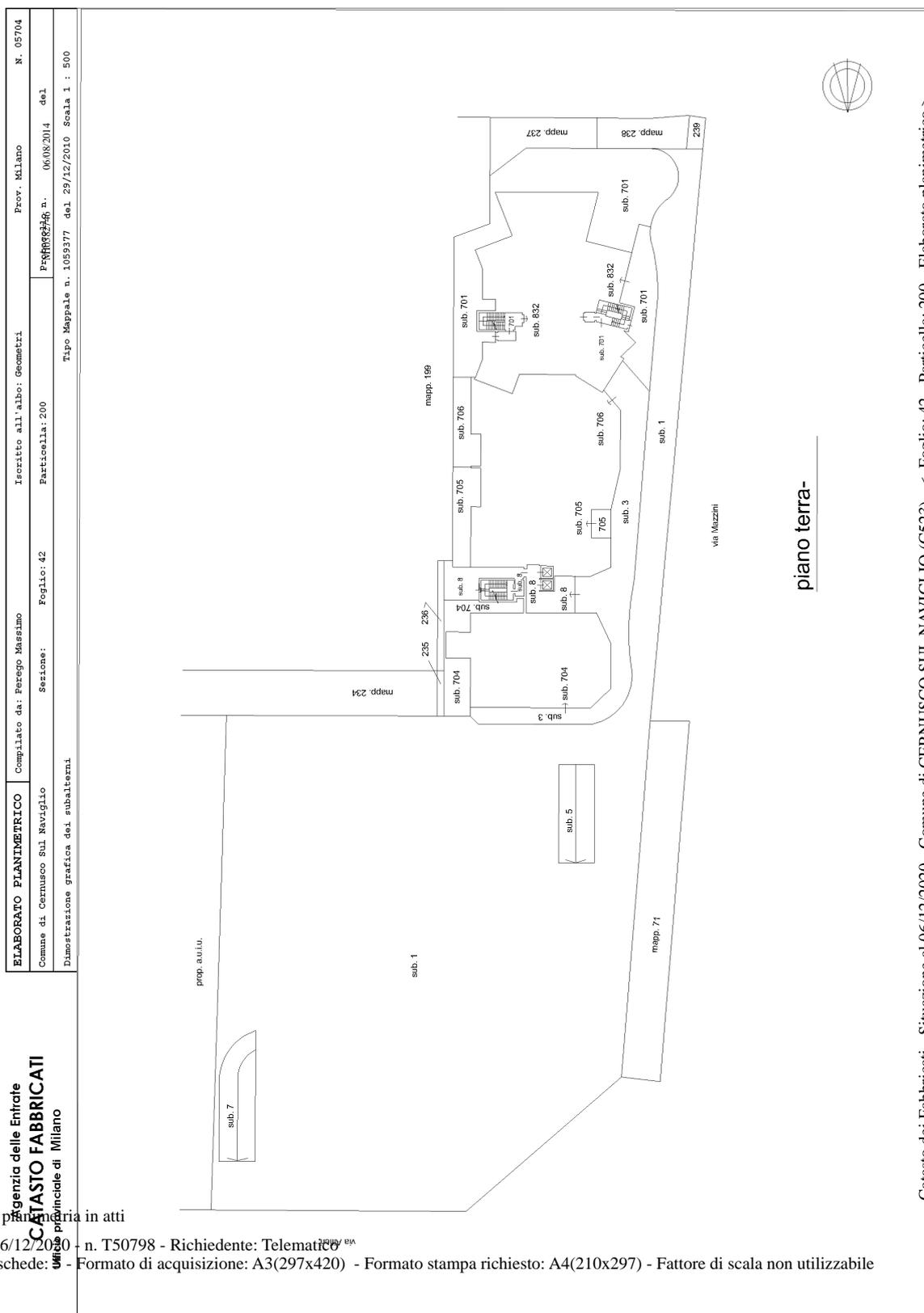
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

B

Allegato B: Elaborato planimetrico

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

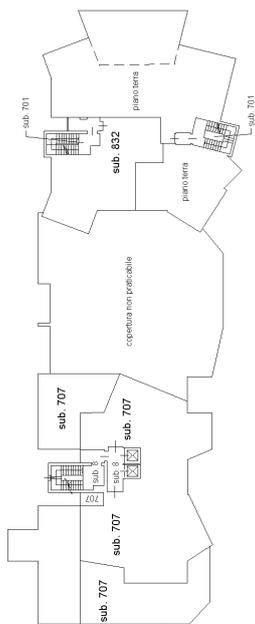
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Ferigo Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
Comune di Cernusco Sul Naviglio	Foglio: 42	Particella: 200	PR00098346 n. 06/08/2014	del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010 Scala 1 : 500				

AGENZIA delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di **Milano**

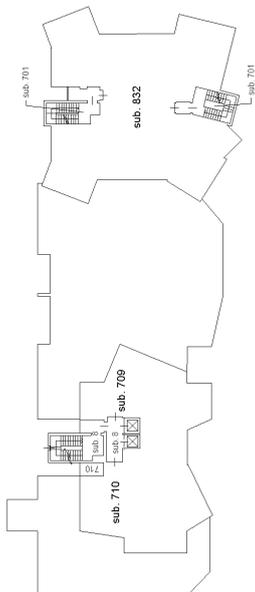
Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

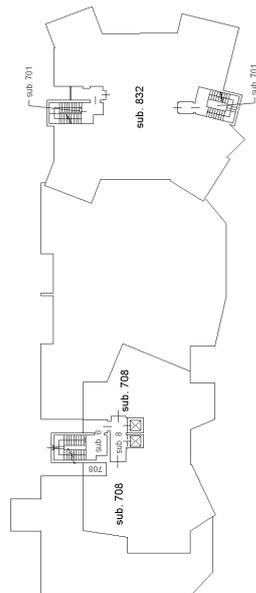
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



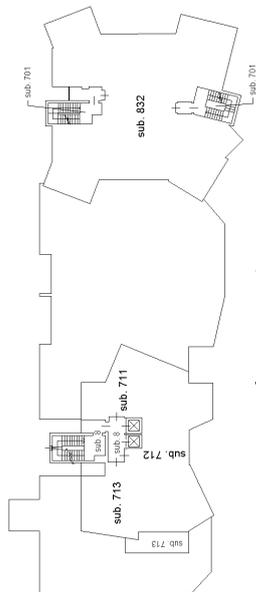
piano primo-



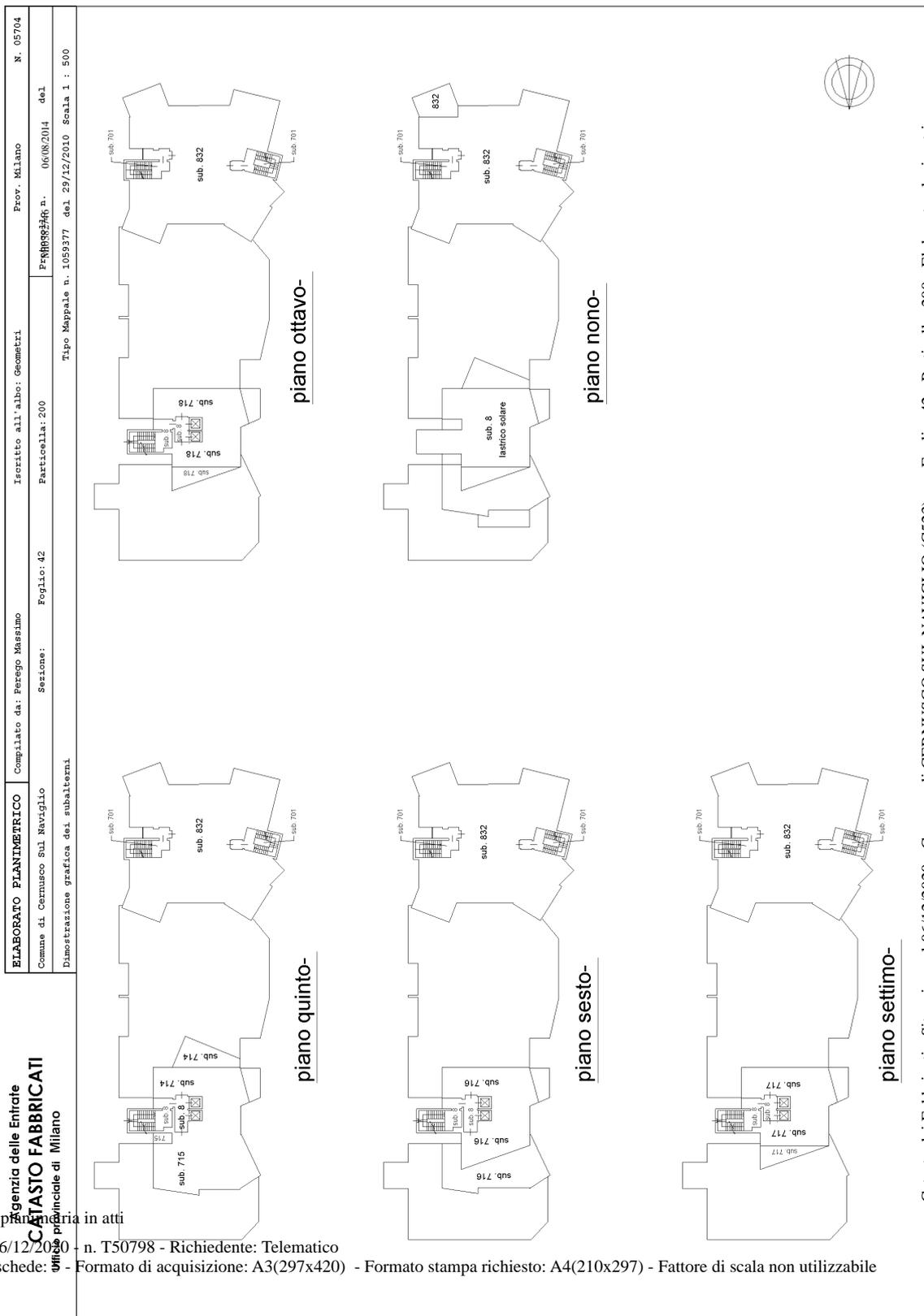
piano terzo-



piano secondo-



piano quarto-



Ultima planimetria in atti

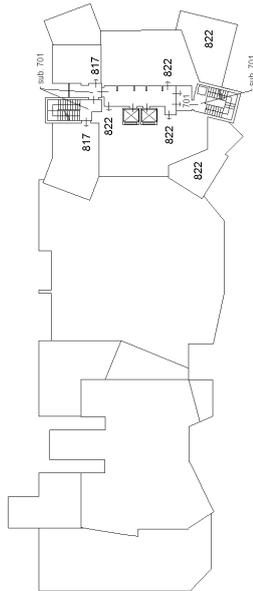
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Peregio Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
Comune di Cernusco Sul Naviglio	Foglio: 42	Particella: 200	PR00098346 n. 06/08/2014 del	
Dimostrazione grafica dei subaltrerni				
Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010 Scala 1 : 500				

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Milano

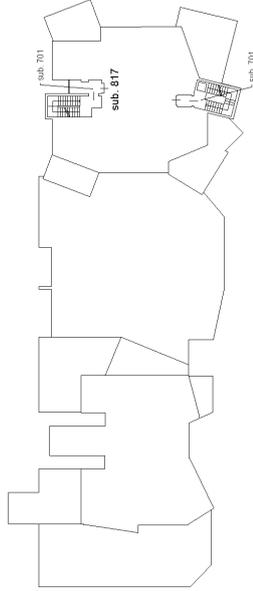
Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

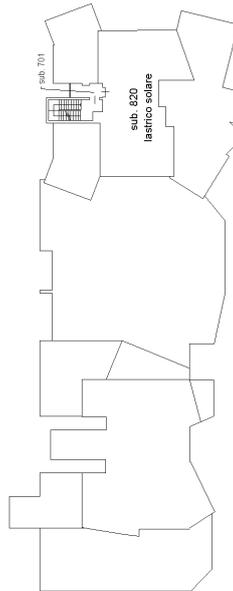
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



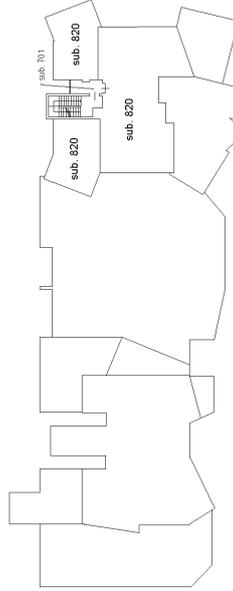
piano decimo-



piano undicesimo-



piano tredicesimo-



piano dodicesimo-



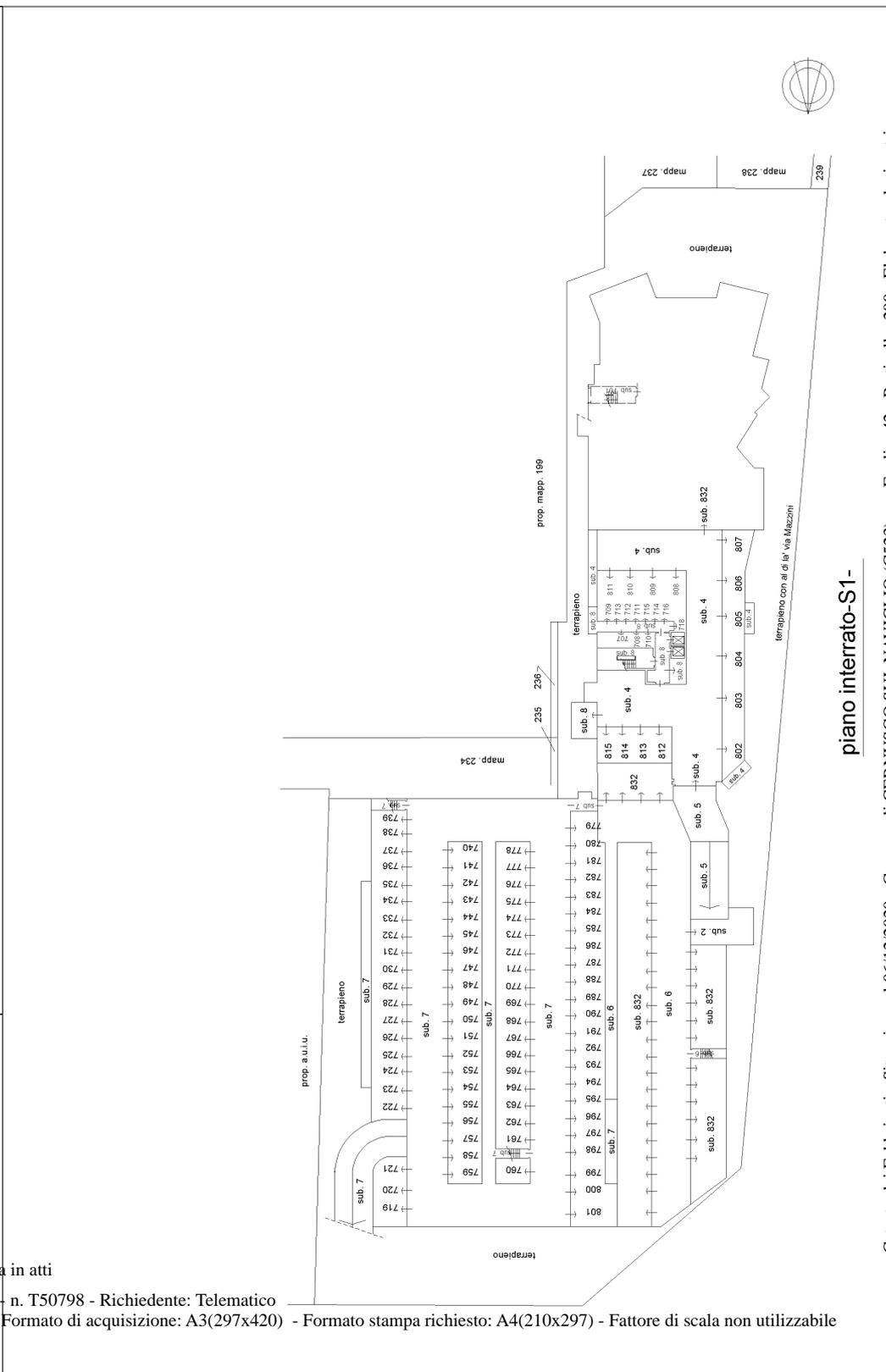
ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Pereggo Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
Comune di Cernusco Sul Naviglio		Foglio: 42	Particella: 200	Pr. 06/08/2014	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010 Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Milano

Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

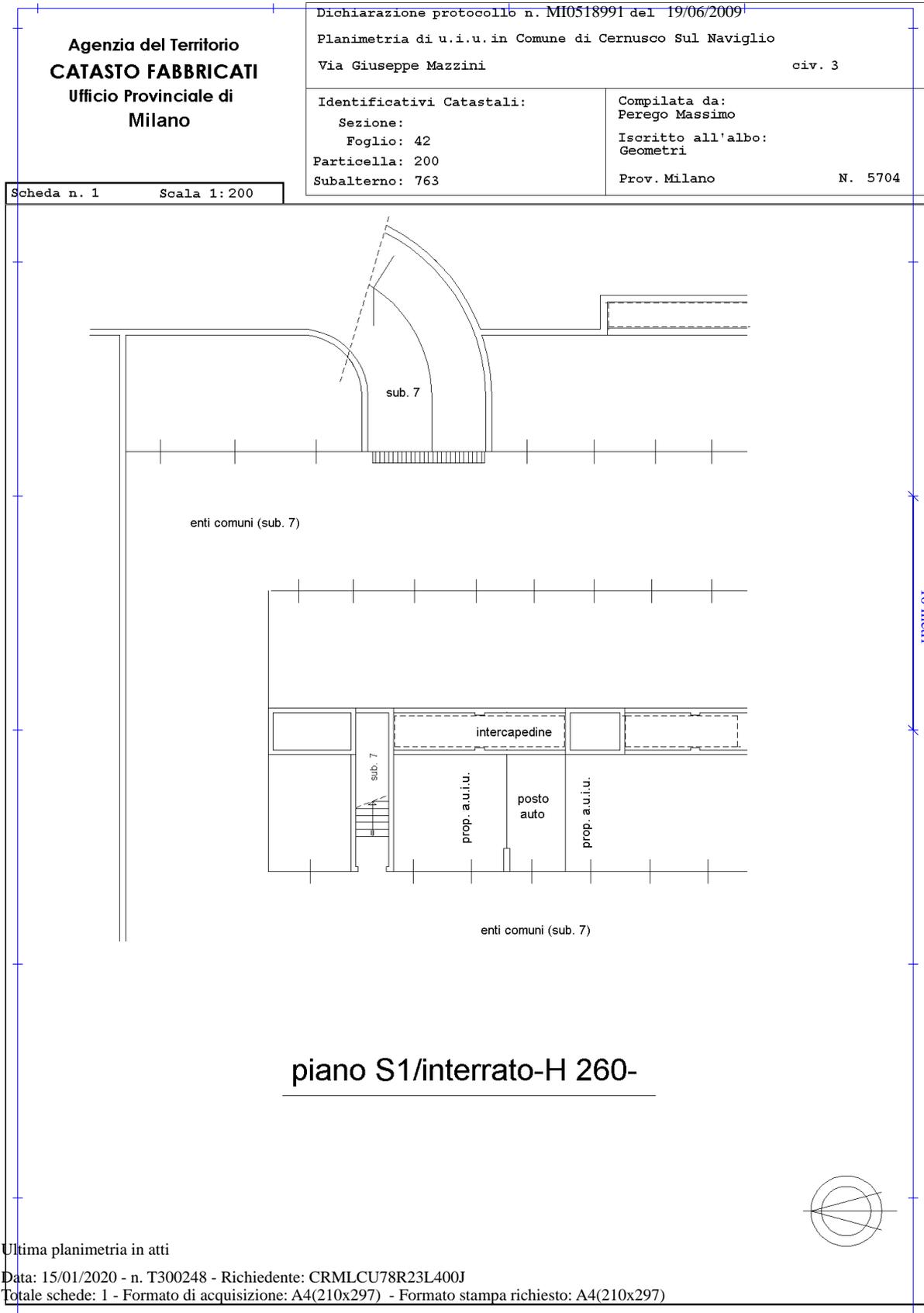


piano interrato-S1 -

C

Allegato C: Planimetria

Data: 15/01/2020 - n. T300248 - Richiedente: CRMLCU78R23L400J



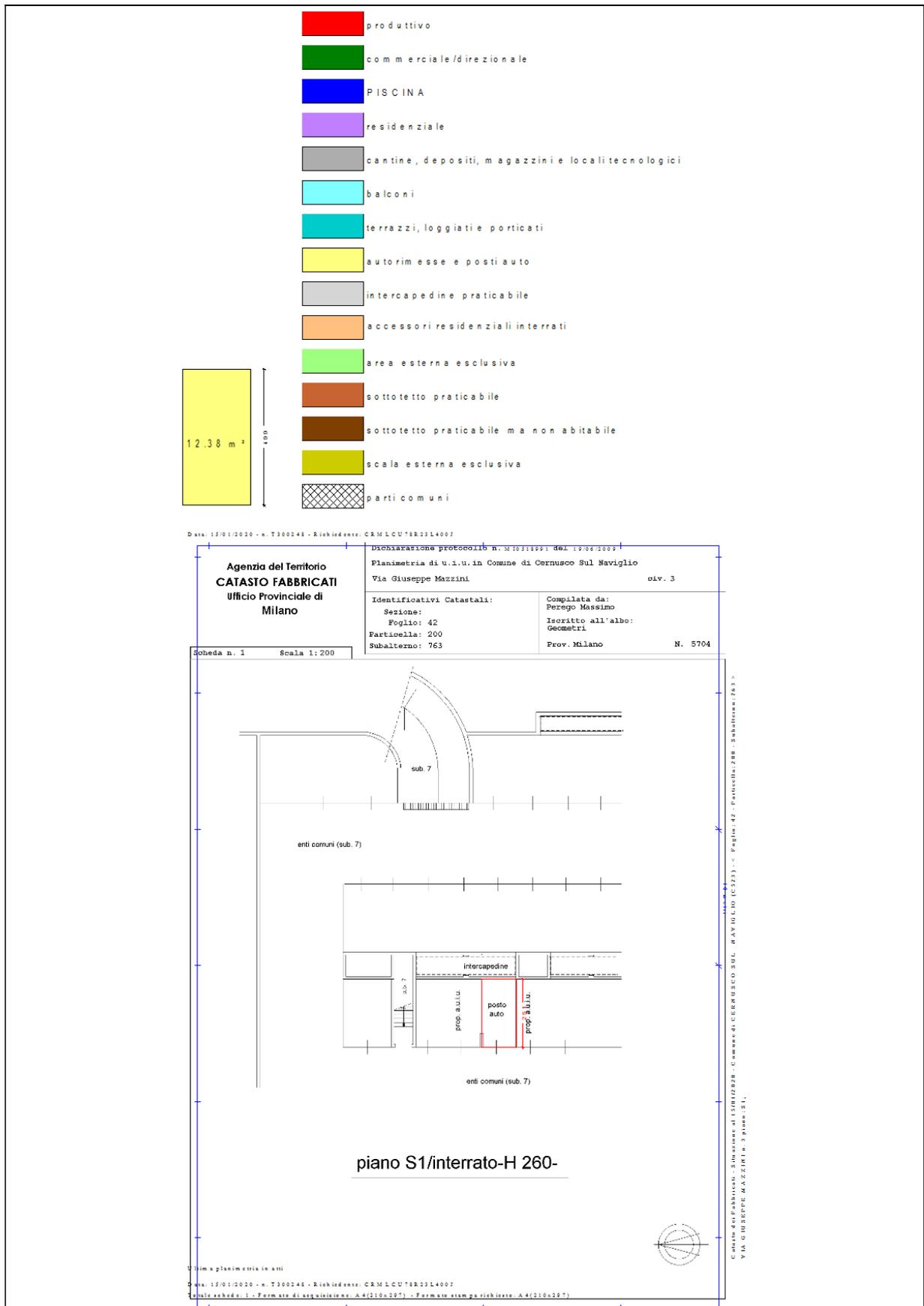
Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2020 - n. T300248 - Richiedente: CRMLCU78R23L400J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

D

Allegato D: Sinossi superfici



E

Allegato E: C.D.U. online ovvero estratti P.G.T.



SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE INFORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del tipo di interrogazione selezionata, nel presente documento sono indicate le informazioni riferite all'area richiesta (di cui si riporta di seguito un estratto).

Si evidenzia che il presente documento non ha valore legale, ma esclusivamente informativo.

Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)

PGT

- o COMMERCIO - AMMISSIBILITÀ COMMERCIO AL DETTAGLIO
 - Tipologie ammesse: commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq); media struttura di tipo 1 (da 251 a 400 mq) - Per circa 4524.59 mq pari al 99.13% dell'area
 - Tipologie ammesse: commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq); media struttura di tipo 1 (da 251 a 400 mq); media struttura di tipo 2 (da 401 a 800 mq) - Per circa 1.94 mq pari al 0.04% dell'area
- o DdP - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA
 - Sensibilità alta - Per circa 4526.53 mq pari al 99.17% dell'area
 - * PGT - Disposizioni comuni (Artt: 26, 26.1, 26.4) (Pg: 35, 36, 37)
- o PdR - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - CAMPI DELL'ADEGUAMENTO
 - Lotto produttivo - a7_33 - Per circa 1.94 mq pari al 0.04% dell'area
 - * PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 33, 40) (Pg: 99, 106, 107)
- o PdS - PARCHI E GIARDINI
 - Spazi permeabili di pertinenza della viabilità - Servizio esistente - Per circa 37.97 mq pari al 0.83% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 14.1, 14.6) (Pg: 18, 19, 20, 25, 26, 28)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - PERCORSI CICLOPEDONALI Linee
 - Percorso ciclopedonale su sede propria - Progetto
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - SERVIZI
 - Parcheggio pubblico di superficie - Sp1_15 - Servizio esistente - Per circa 4524.59 mq pari al 99.13% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - VIABILITÀ
 - Viabilità principale di penetrazione - Esistente - Per circa 37.97 mq pari al 0.83% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- o ZONE ACUSTICHE
 - Classe IV - Aree di intensa attività umana - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area

STUDIO GEOLOGICO

- o FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO
 - Sottoclasse 2 - Fattibilità con modeste limitazioni - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area
 - * PGT - Disposizioni comuni (Artt: 12.11, 13) (Pg: 25, 26, 27)
- o SCENARI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE
 - Classe Z4a - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area



ESTRATTO PLANIMETRICO

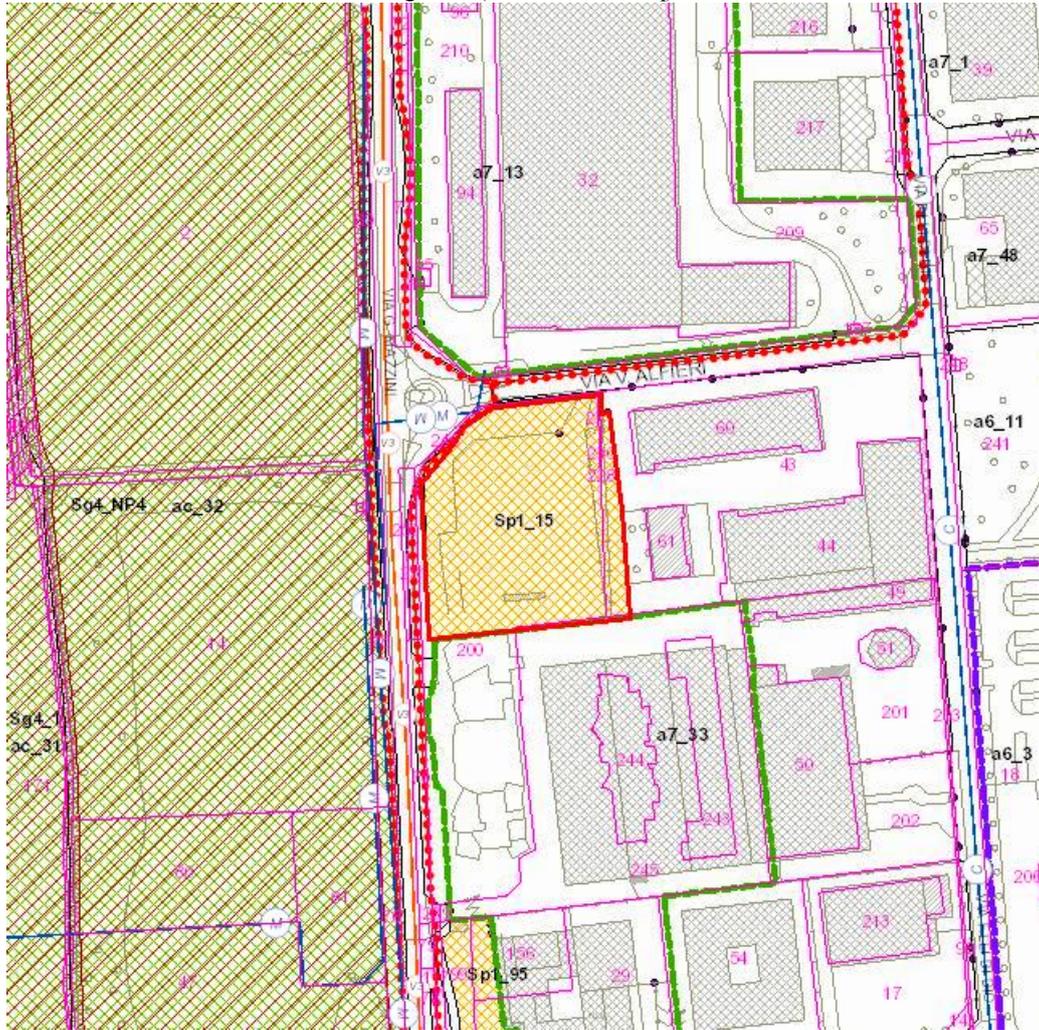
Mappa catastale

Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)





Tavola sinottica
Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)





Descrizione: Giacimenti sfruttabili, individuati in sede di pianificazione sovracomunale (schede d'ambito di cui all' All. D del Piano Cave Provinciale).

Litologia prevalente: ghiaia e sabbia.

Prescrizioni: all'interno di tali aree sono consentite esclusivamente le attività estrattive previste all'interno del Piano Cave della Provincia di Milano.

12.8 Aree di fattibilità di Classe 3c - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree di pertinenza degli Ambiti territoriali Estrattivi e delle Cave di Recupero all'interno delle quali l'attività estrattiva risulta cessata ma tutt'ora utilizzate in qualità di aree di stoccaggio/transito mezzi/accesso all'attività estrattiva in corso.

Prescrizioni: all'interno di tali aree, interdette alla pubblica fruizione sino al loro recupero ambientale, è fatto divieto di svolgere qualsiasi attività che non sia strettamente connessa al diretto servizio dei limitrofi ambiti estrattivi attivi, con esclusione di qualsiasi attività produttiva.

Durante la fase di recupero occorrerà valutare la possibilità di effettuare mirate campagne di indagini geognostiche e ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del suolo e del primo sottosuolo.

La presenza di laghi di falda con coltivazione diretta all'interno del primo acquifero impone una particolare attenzione nello svolgimento dell'attività antropica al fine di evitare possibili sversamenti di inquinanti all'interno della falda freatica.

12.9 Aree di fattibilità di Classe 3d - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree caratterizzate da riporto di materiale eterogeneo. La folta coltre vegetazionale impedisce una stima accurata delle caratteristiche fisiche e morfologiche nonché degli spessori dei materiali riportati.

Prescrizioni: ogni intervento è subordinato all'esecuzione di mirate campagne di indagine geognostiche ed ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del materiale riportato.

Laddove si evidenzino un'alterazione dello stato chimico del suolo occorrerà predisporre il Piano di Caratterizzazione e la conseguente Procedura di Bonifica atta ad operare il ripristino dello stato dei luoghi secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Il parere sull'edificabilità risulta pertanto favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene).

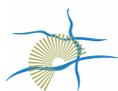
La tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

12.10 Aree di fattibilità di Classe 3e - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree di rispetto cimiteriale.

Prescrizioni: aree soggette alle prescrizioni del regolamento di Polizia Mortuaria: D.P.R. 10/09/1990, n. 285 e D.G.R. n. 6 del 9/11/2004.

12.11 Aree di fattibilità di Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni



Descrizione: aree caratterizzate da media vulnerabilità dell'acquifero freatico: soggiacenza di falda compresa tra i 6 e i 18 m dal piano campagna (Agosto 2008).

Suoli molto profondi nella porzione meridionale del territorio comunale, da profondi a mediamente profondi nella porzione settentrionale del territorio comunale.

Substrato litoide a supporto di matrice da sabbiosa-ghiaiosa a ciottolosa.

Permeabilità elevata: $1,0 \cdot 10^{-3} \div 1,0 \cdot 10^{-4}$ m/s.

Prescrizioni: per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, le opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto l'intero territorio comunale è soggetto a fluttuazioni anche metriche dell'acquifero libero.

Art.13 - Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi

13.1 Prescrizioni di carattere sismico

Aree interessate da edificazione di edifici strategici e/o sensibili.

Nell'area in esame, individuata come zona sismica di quarta categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

- Per l'intervallo di periodo (T) 0.1-0.5s, e cioè per edifici fino a 5 piani, risulta F_a uguale o superiore, anche se non di molto, al valore di soglia corrispondente (1,5). In questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C e nel caso in cui la soglia non sia ancora sufficiente si potrà utilizzare lo spettro della cat. di suolo D.

- Per l'intervallo di periodo (T) 0.5-1.5s, e cioè per edifici con più di 5 piani, risulta F_a uguale o superiore al valore di soglia corrispondente (2,0). Anche in questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C e nel caso in cui la soglia non sia ancora sufficiente si potrà utilizzare lo spettro della cat. di suolo D.

13.2 Prescrizioni di carattere ambientale



Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale/industriale a residenziale/verde pubblico/privato) e/o zone potenzialmente interessate da possibili situazioni di compromissione di una matrice ambientale del suolo o del sottosuolo.

Ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Ambientale Preliminare e, qualora si rendesse necessario, del Piano di Caratterizzazione e alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Pertanto, nel caso in cui il parere sull'edificabilità risulti favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene, parere ARPA ad avvenuta caratterizzazione e/o bonifica), la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

L'evidente stato di degrado delle aree in esame comporta la necessità di eseguire una dettagliata campagna di indagini geognostiche al fine di caratterizzare con precisione le proprietà fisiche, chimiche e geomeccaniche degli eventuali orizzonti di suolo alterati dalle attività pregresse. In ogni caso, anche in assenza di evidenti compromissioni di una o più matrici ambientali nel caso in cui sia previsto il recupero di aree interessate da precedenti attività produttive e/o usi terziari e residenziali, queste due ultime con presenza di cisterne, è comunque soggetto a verifica preventiva dello stato di compromissione da parte dell'ARPA.

13.3 *Prescrizioni di carattere geotecnico*

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.

Art.14 - Distanze di rispetto dai pozzi

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e, in genere, infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che, comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Art.15 - Distanza di rispetto dai corsi d'acqua

Ogni opera di trasformazione a distanza inferiore di m 10 dalle acque pubbliche rogge e canali deve rispettare quanto stabilito al R.D. n. 523/1904 e successive modifiche e integrazioni nonché quanto previsto all'interno dello Studio geologico allegato al PGT.

All'interno della distanza di rispetto dal canale della Martesana indicata con apposita simbologia grafica nelle Tavv. "Documento di Piano: Carta dei vincoli" con sigla DA ogni trasformazione dello stato dei luoghi deve ottenere preventiva autorizzazione del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi.



programmati, comprese norme transitorie che consentano una loro dismissione progressiva;

- le indicazioni per il migliore inserimento ambientale delle infrastrutture esistenti o da completare all'interno dell'area;
- regolamentazione dell'apposizione di cartelli e manufatti per uso fruitivo e pubblicitario.

Fino all'approvazione del piano attuativo del parco locale di interesse sovralocale, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- sono vietate le nuove edificazioni, salvo quanto disposto dalla L.R. n. 86/83 e dalla L.R. 12/2005 in materia d'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli insediamenti esistenti all'interno dell'area perimetrata.

Sono comunque ammessi gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità, l'adeguamento tecnologico e l'ampliamento, anche su aree non contigue specificamente identificate, degli impianti di pubblico interesse presenti all'interno del Parco e disciplinati dal Piano dei Servizi;

- e' vietata l'apertura di nuove cave, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasce di veicoli, rottami, etc.), ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola e di quelli trattati in piattaforme ecologiche, eco-centri o isole ecologiche, realizzati secondo le disposizioni regionali vigenti; per quanto attiene alle attività di cavazione esistenti, purché autorizzate, qualsiasi attività di trasformazione del materiale cavato in sito o trasportato dall'esterno del sito non è ammissibile in quanto in contrasto con le finalità del PLIS "Parco Est delle Cave", trattandosi di attività produttive.

A titolo meramente esemplificativo sono da ritenersi non compatibili con il suddetto PLIS le attività di betonaggio e di trasformazione del materiale cavato e del trasportato ai fini della produzione di conglomerato cementizio.

Gli impianti esistenti possono permanere fino alla decorrenza della validità della autorizzazioni in essere, per essi sono autorizzabili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'adeguamento alle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, nonché per la mitigazione ambientale degli effetti derivanti dagli impianti esistenti, con esclusione di qualsiasi intervento volto al loro ampliamento.

Fino alla decorrenza della validità del Piano cave provinciale e comunque delle autorizzazioni di cui all'art 11 L.R. 8 agosto 1998, n. 14, sono quindi ammissibili le sole attività di estrazione, lavaggio, separazione e vagliatura e vendita degli inerti cavati nel sito.

Non è ammessa alcun attività di immissione e trasformazione nel sito di materiali inerti provenienti dall'esterno, ivi compresa quella derivante da demolizioni e scavi stradali, a esclusione di quelli necessari per il recupero ambientali dei siti.

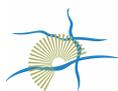
- è vietata la chiusura al transito di pedoni e biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- fatte salve norme più restrittive, le disposizioni del presente articolo prevalgono su eventuali differenti disposizioni di ambito.

Le prescrizioni del presente articolo si applicano, quale regime di salvaguardia, anche alle aree per le quali il PGT preveda l'inserimento nel PLIS sopraccitato.

Art.26 Sensibilità paesistica

Il PGT individua nella Tav. "PGT – Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" quattro classi di sensibilità paesistica in cui è stato classificato il territorio comunale a eccezione di quanto inserito all'interno della tavola PGT_Documento di Piano: Strategie - "Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli ambientali, paesistici e monumentali", al fine di segnalare livelli di attenzione per gli interventi urbanistici ed edilizi.

Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili non soggetti ai vincoli di cui agli artt.23 e 24 delle presenti Disposizioni Comuni sono soggetti alla valutazione di impatto paesistico disciplinata dal piano territoriale regionale: a tal fine con



la presentazione dei progetti edilizi dovrà essere allegata specifica scheda di esame dell'impatto paesistico del progetto con la quale in relazione all'inserimento dell'opera nel contesto dovrà essere dimostrata la coerenza con i contenuti della tavola sopraccitata.

26.1 Carta del paesaggio - Determinazione sensibilità paesistica

La determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e delle indicazioni metodologiche contenute nella D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002, avviene attraverso la definizione di classi di sensibilità paesistica a cui segue l'individuazione di classi di intervento e di procedure per la valutazione paesistica dei progetti.

La definizione delle "classi di sensibilità paesistica" viene determinata in base a tre differenti modi di valutazione:

- modo di valutazione morfologico-strutturale per cui il paesaggio è tanto più sensibile quanto più conserva tracce della sua identità che può essere rappresentata sia da fattori naturalistici che da fattori antropici. In questo caso è necessario valutare se l'intervento si ponga in condizioni strategiche per poter alterare in senso negativo le caratteristiche identificative e come le connotazioni possono derivare da trasformazioni recenti, trasformazioni avvenute in un periodo storico o caratteri naturali predominanti;
- modo di valutazione vedutistico per cui vengono identificati elementi con particolare valore dal punto di vista delle percezioni per valori panoramici e relazioni visive rilevanti. In questo caso è determinante cosa si vede e da dove si vede più di quanto si vede, e il rischio è legato alle potenziali alterazioni delle percezioni;
- modo di valutazione simbolico per cui vengono definiti elementi a cui le comunità attribuiscono valori simbolici al di là dei valori oggettivi, quali ad esempio luoghi che sono stati teatro di avvenimenti storici, oggetto di celebrazioni o luoghi di culto. In questo caso è necessario valutare se le capacità di quel luogo di esprimere o rievocare pienamente i valori simbolici possa essere compromessa da interventi.

Questi fattori di valutazione possono agire al livello locale o al livello territoriale.

Dalla combinazione di valutazioni derivanti dai tre modi definiti e da condizioni di vincolo esterno vengono individuate quattro classi di sensibilità paesistica:

- sensibilità bassa;
- sensibilità media;
- sensibilità alta;
- sensibilità molto alta.

26.2 Classe di sensibilità bassa

Si tratta d'ambiti su cui sono già avvenuti o sono in corso interventi di trasformazione del territorio, prevalentemente a carattere produttivo:

- potranno essere eseguiti interventi volti alla modifica del costruito, nonché nuovi interventi anche con modifiche importanti dell'assetto territoriale, secondo i seguenti principi;
- gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali.

26.3 Classe di sensibilità media

Ambiti caratterizzati da condizioni paesaggistiche consolidate in cui si ritrovano caratteristiche formali compositive e tipologiche non univoche. Gli interventi di modificazione concorreranno alla riqualificazione del tessuto urbano



definendo un nuovo assetto planivolumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un'ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

26.4 Classe di sensibilità alta

Gli interventi di modificazione e completamento delle parti edificate dovranno concorrere alla riqualificazione paesistico-ambientale prioritariamente attraverso:

- la conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero la riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- la definizione di nuovi elementi di riconoscibilità morfologica finalizzati al miglioramento delle relazioni spaziali e funzionali con il tessuto urbano circostante e alla configurazione di una nuova identità al paesaggio urbano in modificazione;
- un accurato ridisegno degli spazi stradali e di sosta, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica-ambientale e fruitiva;
- la definizione di un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti;
- la riqualificazione architettonica dei fronti costruiti e/o aperti dei recinti produttivi, terziari e commerciali, in particolare delle parti contigue ai tessuti residenziali ed ai tracciati viari, anche attraverso l'utilizzazione di elementi vegetali (filari, siepi) coerenti con i caratteri di quelli esistenti.

Gli interventi negli spazi aperti, dovranno essere sviluppati secondo un'organizzazione sistemica, come contributo alla costruzione di una rete verde di livello locale e sovralocale, prevedendo in particolare:

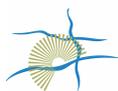
- l'incremento della vegetazione arborea e arbustiva, anche con finalità di mitigazione delle infrastrutture di trasporto, secondo modalità (giaciture e tipi) coerenti con i caratteri tradizionali del paesaggio;
- la valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei.

26.5 Classe di sensibilità molto alta

Gli interventi dovranno concorrere soprattutto alla riqualificazione complessiva del paesaggio, con riferimento ai loro luoghi caratterizzanti (Parco Est della Cave, fascia degli Orti, zone adiacenti al vincolo paesaggistico del Naviglio della Martesana).

In particolare:

- a) gli interventi negli aggregati edilizi di origine rurale (nuclei cascinali), dovranno:
 - risultare strettamente coerenti con le caratteristiche insediative, compositive e architettoniche originarie dei nuclei esistenti, salvaguardandone le caratteristiche linguistiche e costruttive in modo da consolidare la riconoscibilità dei loro caratteri di specificità;
 - dedicare una particolare cura progettuale alla definizione delle relazioni planivolumetriche e architettoniche;



Titolo IV – Disposizioni specifiche

Art.12 - Generalità

12.1 Gli elaborati del PdS individuano le seguenti categorie di attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale:

- Edifici e attrezzature: sono i servizi alla persona rivolti sia agli abitanti residenti che a quelli gravitanti; essi comprendono:
 - Amministrazione e sicurezza (Sa)
 - Cultura (Sc)
 - Residenza sociale (Ses)
 - Istruzione (Si)
 - Servizio per l'innovazione tecnologica (Sin)
 - Edificio e spazio per il culto (Sr)
 - Ospedale e attrezzatura sanitaria (Ss)
 - Servizio socio-assistenziale (Ssa)
 - Servizio tecnologico (St)
 - Sport (Sv)

- Parchi e giardini: sono gli spazi aperti con valenza ambientale ed ecologica, paesaggistica e per lo svago funzionanti alla scala locale e dell'ambito sovracomunale circostante; essi comprendono:
 - Parco della Martesana (Sg1)
 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)
 - Giardino urbano (Sg3)
 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico (Sg4)
 - Spazi permeabili di pertinenza della viabilità (Sg5)

- Spazi e attrezzature per la mobilità: sono gli spazi per i servizi alla mobilità veicolare, a quella lenta e al trasporto pubblico; essi comprendono:
 - Viabilità primaria (V1)
 - Viabilità principale di distribuzione (V2)
 - Viabilità principale di penetrazione (V3)
 - Viabilità secondaria (V4)
 - Viabilità urbana
 - Strada tipo vicinale
 - Linea 2 metropolitana
 - Area a servizio della mobilità
 - Parcheggio pubblico di superficie
 - Parcheggio pubblico in sotterraneo
 - Piazza e area pedonale
 - Percorso ciclopedonale su sede propria
 - Percorso ciclopedonale in promiscuo
 - Rete principale dei percorsi ciclopedonali
 - Sovrappasso ciclopedonale
 - Sottopasso ciclopedonale



12.2 Per gli “Edifici e le attrezzature” il cui soggetto attuatore è un ente pubblico o un soggetto privato regolato da apposito convenzionamento, valgono i parametri urbanistici ed edilizi contenuti all'interno dei relativi progetti preliminari di opere pubbliche approvati e coerenti con le normative regionali e statali relative alle singole attrezzature previste.

12.3 Sono fatti salvi gli interventi realizzati o da realizzare in forza di piani attuativi già adottati alla data di adozione del PGT, per i quali vale la disciplina contenuta nella relativa convenzione.

12.4 Per gli “Edifici e le attrezzature” interni ai perimetri di “Progetti del Piano dei Servizi – PPS” i parametri urbanistici ed edilizi sono contenuti all'interno delle schede di cui al successivo art.17.

12.5 E' facoltà dell'Amministrazione comunale, acconsentire alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico da parte di privati su aree date in concessione pluriennale nei seguenti modi:

- fatta salva diversa valutazione dell'Amministrazione comunale, su aree di proprietà privata qualora il proprietario dell'area ceda all'Amministrazione comunale la proprietà dell'area con contestuale costituzione di un diritto di superficie di congrua durata a favore del privato cedente ove sia comunque disposta la realizzazione degli interventi pubblici programmati;
- su aree di proprietà comunale, mediante concessione o costituzione in diritto di superficie in favore di soggetti o enti istituzionalmente preposti alla realizzazione e gestione di servizi di interesse pubblico, o ad altri soggetti individuati con procedure di evidenza pubblica purché non riguardanti lavori pubblici o di pubblica utilità inseriti nella programmazione triennale di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, ma previsti negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'Amministrazione comunale sulla base della normativa vigente.

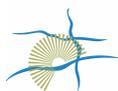
Gli interventi sulle aree di proprietà comunale sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione con la quale vengono determinate:

- la durata della concessione;
- le modalità di gestione delle attrezzature da realizzare;
- le condizioni di fruizione del servizio, da parte del pubblico;
- l'acquisizione al patrimonio indisponibile comunale di tutte le opere ed attrezzature realizzate dal privato alla scadenza delle concessioni o del diritto di superficie.

Gli interventi su area di proprietà privata sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione che preveda, oltre a quanto stabilito dal precedente comma, la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione comunale dell'area contestualmente alla stipula della convenzione.

Nel caso di interventi su aree di proprietà privata, resta nella facoltà dell'Amministrazione comunale la valutazione dell'effettiva convenienza dell'acquisizione dell'area anche in considerazione delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione. Laddove non venisse rilevata tale convenienza sarà consentita l'attuazione diretta mediante convenzionamento ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali degli edifici e delle attrezzature pubbliche o di pubblica utilità sono quelle risultanti dalle specifiche normative di settore ove esistenti e quindi dai relativi indici ove presenti in tali normative dal rispettivo progetto. Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione dal progetto esecutivo tenendo conto ad esempio della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto con il contesto edilizio, ambientale e paesaggistico.



12.6 Nelle aree “Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare” l'uso agricolo è sempre ammesso purché compatibile con eventuali altri vincoli (paesaggistici o ambientali). Conseguentemente al loro interno non si applicano le norme per le aree destinate all'agricoltura previste agli artt.59 e 60 della LR12/2005.

12.7 Le aree contraddistinte con il segno “**” identificano attrezzature e spazi aperti di pertinenza di “Edifici e attrezzature”, “Parchi e giardini” o “Spazi e attrezzature per la mobilità” a cui sono funzionali. Per queste aree vale la disciplina definita dal PdS per lo spazio o l'attrezzatura di servizio principale e le relative specifiche normative di settore.

Art.13 - Edifici e attrezzature

13.1 In queste parti sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la realizzazione di una rete di servizi di qualità in grado di mantenere e innalzare il livello di abitabilità di Cernusco;
- localizzare i nuovi servizi secondo il criterio della prossimità ai luoghi della residenza, minimizzando gli spostamenti degli utenti;
- la flessibilità degli usi delle aree a supporto di più tipologie di servizio;
- la realizzazione di una rete di percorsi di mobilità lenta, percorsi pedonali e ciclabili, a supporto della rete dei servizi;
- la realizzazione di interventi di adeguamento e ampliamento delle attrezzature esistenti;
- la qualificazione dello spazio aperto di pertinenza delle attrezzature.

13.2 Amministrazione e sicurezza (Sa)

Descrizione

Comprende le sedi istituzionali amministrative, le sedi per gli organi decentrati dello stato, gli uffici finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale.

Prestazioni

- interazioni e prossimità con altre strutture di servizio anche a carattere privato (studi professionali, direzionali, commerciali);
- localizzazione in luoghi strategici per il controllo del territorio e di facile accessibilità alle infrastrutture viarie principali;
- presenza di strutture rivolte all'accoglienza degli utenti/cittadini e non introverse;
- rappresentatività;
- raggiungibilità con mezzi pubblici e mezzi privati;
- disponibilità di parcheggi per sosta breve dei mezzi privati;
- presenza di percorsi pedonali e ciclabili;
- presenza di rastrelliere per le biciclette.

Usi

- sono ammessi come destinazioni complementari accessorie e compatibili i servizi quali sedi associative, sale riunioni. Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.



Attuazione degli interventi

Permesso di costruire convenzionato.

13.11.2 Disposizioni particolari: Sv-11

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso esclusiva: uR.

Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Parametri edilizi e urbanistici

- If = esistente
- H = esistente

Attuazione degli interventi

Permesso di costruire.

Interventi edilizi ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

13.11.3 Disposizioni particolari: Sv-4, Sv-12, Sv-1

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uA - uS limitatamente a maneggi e campi di equitazione e residenza del custode.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Parametri edilizi e urbanistici

- If, Rc = i parametri stabiliti dal Titolo III della L.R. 12/2005 si applicano con una riduzione del 20% limitatamente agli edifici residenziali
- H = 4,50 m superabili fino ad un massimo di 10 m nel caso di specifici riferimenti alla normativa di settore (Regolamento Locale d'Igiene o altro)
- Ds, Dc, Df = minimo 10 m

Attuazione degli interventi

Permesso di costruire convenzionato.

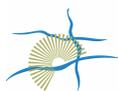
Al fine del computo della superficie aziendale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari secondo le modalità previste dal titolo III della L.R. 12/2005.

Art.14 - Parchi e giardini

14.1 In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- una efficace connessione (fruitiva e visiva) tra gli spazi pubblici interni all'edificato e i grandi spazi aperti, agricoli e a parco urbano, posti all'intorno dell'edificato di Cernusco;
- la realizzazione di una adeguata dotazione di spazi a verde fruibile e attrezzato connesso a spazi a verde aventi valore ecologico;



- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale lungo gli assi viari di scala territoriale e i bordi degli insediamenti produttivi e terziari;
- il recupero e il potenziamento degli impianti vegetazionali specifici del paesaggio agrario;
- la valorizzazione della attività agricole quali servizi di interesse generale;
- il recupero e la valorizzazione della rete delle acque superficiali;
- la realizzazione di una rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, anche attraverso il recupero di tracciati interpoderali;
- la ricostituzione ove possibile dei tracciati viari distrutti dalle attività estrattive;
- il sostegno agli interventi di manutenzione e gestione di percorsi pedonali e ciclabili, opere a verde (filari, siepi e masse boscate) da parte di soggetti prestatori di tali servizi (agricoltori, cavatori, associazioni, ecc.) attraverso il riconoscimento dell'interesse generale;
- la realizzazione di nuovi impianti a bosco.

14.2 Parco della Martesana (Sg1)

Descrizione

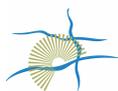
Comprende i grandi spazi aperti attrezzati a parco disposti all'interno dell'ambito paesaggistico della Martesana così come individuato dal Documento di Piano. Le attrezzature comprendono: percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta anche attrezzate per la pratica sportiva, parcheggi a servizio della fruizione delle aree a parco. Al loro interno è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti, chioschi e padiglioni a servizio della fruizione e della promozione delle aree a parco; manufatti a servizio della manutenzione e la sorveglianza delle aree a parco.

Prestazioni

- buona collocazione nel contesto urbano, centralità;
- accessibilità con mezzi pubblici;
- adeguate attrezzature per la sosta;
- presenza di reti ciclabili e percorsi pedonali di scala sovralocale;
- adeguata dotazione di parcheggi pubblici alberati;
- assenza di agenti di disturbo acustico;
- sicurezza: chiarezza e continuità dei percorsi, visibilità, illuminazione degli spazi e in particolare delle piste ciclo-pedonali;
- presenza di attrezzature rivolte alle diverse popolazioni, con età, domande, pratiche d'uso degli spazi differenti (sosta, relax, gioco, sport, ristoro);
- continuità all'interno della rete ambientale;
- buona qualità agronomica;
- presenza di spazi e attrezzature per lo svolgimento delle attività sportive;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione all'insediamento di nuove attività agricole secondo lo specifico regolamento di cui al precedente art.9.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.



esistenti. Sono costituite principalmente dalle aree costituenti il cannocchiale paesaggistico della villa Alari e pertinenti all'attività e dalle aree poste a nord-ovest del centro abitato di Cernusco sul Naviglio.

Prestazioni

- presenza di percorsi pedonali e ciclabili;
- riqualificazione e valorizzazione degli elementi del paesaggio agrario esistente (filari, siepi, reti di canali e fossi);
- buona qualità agronomica;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione all'insediamento di nuove attività agricole secondo lo specifico regolamento di cui al precedente art.9.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA..
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

14 .6 Verde di arredo stradale (Sg5)

Descrizione

Comprende le aree verdi funzionali al disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclopedonali.

Prestazioni

- realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclopedonali o di interventi di adeguamento dei percorsi esistenti;
- realizzazione di interventi di piantumazione arborea e arbustiva in coerenza con le specificità del paesaggio urbano attraversato dalle opere di viabilità;
- realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti della viabilità sugli insediamenti e gli spazi aperti, per questi intendendosi anche gli interventi rivolti alla tutela della permeabilità del suolo;
- realizzazione di viabilità e parcheggi.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso esclusiva: uS limitatamente agli usi a supporto di spazi e attrezzature per la mobilità.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Art.15 - Spazi e attrezzature per la mobilità

15.1 In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- la riqualificazione della rete viaria di distribuzione interna al tessuto edificato;
- la riqualificazione degli assi viari posti all'ingresso del territorio comunale posti all'interno di tessuti produttivi;
- il miglior inserimento ambientale e paesaggistico in relazione con gli elementi del paesaggio circostante;
- lo sviluppo di una efficace rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, in grado di ridurre il più possibile, nei piccoli spostamenti, l'utilizzo dell'autovettura;
- il sostegno al trasporto pubblico attraverso interventi sui sistemi di trasporto su gomma e su ferro e alla razionalizzazione e qualificazione delle parcheggi di interscambio;
- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale delle infrastrutture rispetto all'edificato esistente e alle



risorse ambientali;

- la realizzazione di superfici a parcheggio alberati.

15.2 Relativamente agli spazi e alle attrezzature per la mobilità sono ammessi gli interventi previsti dalle normative di settore, nonché quanto stabilito dalle presenti disposizioni, al fine di consentire il migliore sviluppo e utilizzo delle reti infrastrutturali.

15.3 Tutte le strade pubbliche o preordinate a divenire pubbliche sono individuate negli elaborati del PdS con apposita simbologia grafica che distingue le strade esistenti per le quali non sono stati previsti, in sede di formazione del Piano, interventi di modifica o ampliamento e le strade di progetto ovvero oggetto di modifica e ampliamento della rete stradale esistente.

15.4 Tutte le strade individuate nelle tavole di zonizzazione e viabilità di PRG sia esistenti che di progetto non possono avere dimensioni inferiori ai seguenti minimi. Sezioni minime degli elementi stradali per la mobilità veicolare e pedonale:

- viabilità primaria: corsia di scorrimento m 3,50;
- viabilità principale, viabilità secondaria e viabilità urbana: corsia di scorrimento m 3,00;
- percorso pedonale o marciapiede: corsia pedonale m 1,50;
- percorso ciclopedonale: in sede propria m 3,00, piste ciclabili di cui al D.M. 557/99 m 2,5.

Le dimensioni minime non sono obbligatorie all'interno del perimetro del centro edificato, mentre lo diventano in caso di Piano Attuativo, quando non è previsto il mantenimento degli edifici esistenti.

Ad eccezione dei tessuti storici, tutte le strade individuate come esistenti o previste negli elaborati grafici del PdS non possono avere calibro inferiore al minimo assoluto di m 6 in caso di doppio senso di marcia, riducibile a m 3,5 in caso di senso unico di marcia. Le strade esistenti al di sotto di tali minimi assoluti, e non facenti parte delle precedenti categorie, saranno oggetto di specifici progetti di adeguamento.

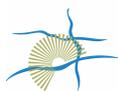
15.5 Onde garantire la visibilità lungo le strade e gli incroci, la distanza delle recinzioni dalle stesse e gli smussi in corrispondenza degli incroci devono rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio, fermo restando che per gli incroci tra strade con calibro inferiore a m 8 lo smusso è di 3 m x 3 m.

15.6 Le aree destinate alla viabilità primaria di progetto e ai relativi nodi di scambio sono preordinate all'esproprio. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva, anche con arretramento delle recinzioni esistenti e occupazione delle aree limitrofe.

Gli Enti competenti devono concordare con il Comune il raccordo tra la viabilità in oggetto e quella di interesse locale, nonché le soluzioni atte a garantire l'accessibilità agli insediamenti privati adiacenti.

15.7 Le aree destinate alla viabilità primaria, viabilità secondaria e alla viabilità urbana di progetto sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva.

15.8 Le aree destinate ai percorsi ciclopedonali di progetto sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS



hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva. La previsione di percorsi ciclopeditoni all'interno di ambiti estrattivi potrà essere attuata anche con modifiche di tracciato, in dipendenza di quanto previsto nel piano d'ambito per l'attività estrattiva, purché ne sia garantita la necessaria percorribilità e continuità fra i punti d'origine e d'arrivo.

15.9 Le aree individuate come "Linea 2 metropolitana" sono quelle riservate alle attrezzature e agli impianti della ferrovia metropolitana e comprendono i binari di corsa, le stazioni e gli edifici connessi, le aree di proprietà dell'ente e quelle relative ai futuri ampliamenti. Per le stesse aree valgono gli indici e le modalità di intervento definiti all'interno dei progetti approvati.

15.10 Ai fini della realizzazione di parcheggi privati di pertinenza alle abitazioni che alla data di adozione del PGT ne fossero sprovvisti, viene consentita la loro realizzazione anche nel sottosuolo di aree pubbliche, previa apposita convenzione onerosa che ne disciplinerà la durata, gli oneri, gli obblighi di manutenzione complessiva e le garanzie. L'Amministrazione Comunale ha emanato con Delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 19/03/2012 uno specifico regolamento in materia.

15.11 Articolo introdotto in conseguenza alla delibera di C.C. n°85 del 29.10.2010.

Esclusivamente per l'area contraddistinta con la sigla Sp1_NP7, si specifica che l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato che può prevedere, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, la realizzazione di un parcheggio interrato, anche su più livelli, da costruirsi a cura di terzi, sia pubblici che privati. L'intervento è realizzato previa cessione da parte della proprietà all'Amministrazione comunale del diritto di superficie in sottosuolo e successiva assegnazione ad un soggetto terzo con le modalità previste dalla legge, da destinarsi a parcheggio a rotazione per gli utenti dell'Ospedale. L'area ha i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

Destinazioni d'uso principali: uS, uR;

Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

$I_f = 0,43 \text{ mq/mq}$;

$D_c = H/2$ con distanza minima di 5m;

$D_f =$ pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche;

$D_s =$ pari a $\frac{1}{2} H$ con un minimo di 5 m;

$R_c = 25\%$

$H = 10,50 \text{ m}$;

$S_p = 30\%$ della S_f

Per tutto quanto non qui specificato vige la disciplina di cui all'art. 35 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole."

Art.16 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei Progetti del Piano dei Servizi

16.1 Il PdS individua all'interno dei propri elaborati alcuni ambiti al cui interno gli interventi sono disciplinati da specifiche schede di progetto. Si tratta di interventi per i quali in ragione della complessità delle modificazioni indotte



Capo IV - Campi dell'adeguamento

Art.33 - Obiettivi generali degli interventi all'interno di campi dell'adeguamento

In questi campi sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la qualificazione degli spazi pubblici adiacenti agli insediamenti residenziali;
- il mantenimento dell'impianto urbanistico esistente;
- il mantenimento degli spazi aperti privati non edificati ed utilizzati a giardino;
- la conservazione degli edifici di valore architettonico;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazioni di impianti, autorimesse, ecc.) del patrimonio esistente da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
- la presenza equilibrata di attività tra loro complementari e compatibili con l'uso residenziale;
- il miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti secondo quanto stabilito dall'Allegato "C" – Linee guida per la progettazione per un uso più efficiente dell'energia e delle risorse – del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In questi campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire all'interno delle parti con destinazione principale produttivo e terziario, quelle finalizzati a garantire:

- la riqualificazione urbana e ambientale dei tessuti produttivi attraverso interventi di miglioramento della qualità architettonica e di compatibilità di tipo ambientale;
- all'interno dei tessuti produttivi, il riequilibrio dell'eventuale deficit di aree per servizi di uso pubblico attraverso azioni compensative e atte a perseguire obiettivi quantitativi e qualitativi, con particolare riferimento all'aumento della permeabilità dei suoli e delle dotazioni di spazi a parcheggio con superfici drenanti e aree verdi anche arborate;
- all'interno dei tessuti produttivi, lo sviluppo di attività sostenibili, realizzate con tipologie insediative attente ai valori ambientali e dotate degli adeguati parametri ambientali mirati alla compensazione di eventuali impatti negativi (barriere verdi e/o fonoassorbenti di mitigazione ambientale e acustica, dotazioni di sistemi tecnologici per lo smaltimento dei prodotti di scarto delle lavorazioni);
- gli interventi di cui al precedente Art.13 "Criteri di sostenibilità ambientale di edifici e spazi aperti commerciali e produttivi".

Alcuni campi dell'adeguamento, in ragione della prossimità a campi della conservazione o della propria articolazione morfologica, sono disciplinati anche da specifiche schede di progetto il cui elenco è contenuto all'interno all'art.32; per questi campi oltre alla disciplina esposta negli articoli successivi vale anche quella contenuta nella specifica scheda.

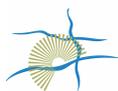
Art.34 - a1: Villa urbana

34.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a1 comprendono le parti del territorio interessate da manufatti residenziali monofamiliari o bi-familiari con ampi spazi aperti di pertinenza ad uso di giardino privato all'interno di tessuti edilizi densamente edificati.

34.2 Destinazioni d'uso

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



- H = 12,00 m; sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive

39.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma 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, in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.
- e) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
- f) Per il campo a6_10, in corrispondenza dell'area esterna adiacente al perimetro di fabbrica, le categorie territoriali compatibili ammesse sono le D, E, F (come risultanti dalle specifiche destinazioni riportate nell'elaborato tecnico "ERIR" nelle tabelle "Eventi in presenza di sostanze tossiche" pagg. 33/34); di fatto sono quindi escluse le categorie A, B e C che hanno destinazione in prevalenza residenziale, edifici sensibili (scuole, ospedali, ecc.).
- g) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.

Art.40 - a7: Lotto produttivo

40.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a7 comprendono i lotti destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica: piastre monoplanari, capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

40.2 Destinazioni d'uso

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

40.3 Parametri edilizi e urbanistici



- $I_f = \max 1 \text{ mq/mq}$
- $D_c = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $D_f = H$ del fabbricato, minimo di 10 m
- $D_s = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $R_c = 60\%$
- $S_p = 10\%$ della S_f
- $H = 12,00$ m; sono ammesse altezze superiori solo per: esigenze produttive, mediante Piano Attuativo, o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative

40.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o con piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, qualora ammissibile, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma 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 in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.
- e) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_55 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione delle aree e alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria sulla via Alessandrini.
- f) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_56 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS; per questo campo la capacità edificatoria è determinata in 11.550 mq di slp.
- g) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
- h) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_57 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS.
- i) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.

F

Allegato F: Documentazione fotografica









Giambattista Maria Gaii architetto

Progettista architettonico e urbanistico (Ordine A.P.P.C. BG n.937)

Paesaggista (Cert. Politecnico MI ex L.R.18/97)

Perito Tribunale (BG n.174)

Valutatore Immobiliare Certificato (INARCHEK n. ICK/SC002 VIPRO/0118-2016)

20, Via Degli Alpini – 24068 Seriate – BG – I

T. +39 035298797 – F. +39 0352922119 – M. +39 3356370894

codice fiscale GTAG8T61B11A794I – partita i.v.a. 02182370169

info@pec.studiogaii.it - giambattistagaii@studiogaii.it - www.studiogaii.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CIRCA I VALORI DI MERCATO, DI REALIZZO E BASE D'ASTA, ASSICURABILE E FISCALE
ALLA DATA DEL 29/11/2020 RELATIVA A:

POSTO AUTO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) VIA MAZZINI CIV. 3

(DI CUI ALL' INVENTARIO CESPITI CODICE N. 0006)

PROPRIETÀ:

EDIL NOVA S.N.C. DI EDILNOVA S.R.L.

CON SEDE A TREVIGLIO VIALE ORIANO, 1

INDIVIDUATO A

CATASTO FABBRICATI

COMUNE CERNUSCO SUL NAVIGLIO
FOGLIO 42 – PARTICELLA 200 – SUBALTERNO 764

Il sottoscritto dr. arch. Giambattista Maria Gaiti, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Conservatori e Paesaggisti della provincia di Bergamo al n° 937 nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Bergamo al n° 174, in possesso della certificazione di "Valutatore Immobiliare (Property Valuer)" ICK/SC002VIPRO rilasciata da Inarchek S.p.A. al n. 0118/2016 in data 16/02/2016, con studio in via degli Alpini n. 20 a Seriate (Bg), codice fiscale GTAGBT61B11A794I, ha ricevuto incarico dal Curatore Fallimentare dott. Enrico Giupponi (codice fiscale GPPNRC60C31A794K), previa autorizzazione del Comitato dei Creditori del 10-14/07/2020 e visto Del Giudice Delegato del 15/07/2020, di procedere alla valutazione di stima del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto.

PREMESSA

In conformità all'incarico ricevuto, è stato esaminato l'immobile in oggetto e sono state svolte indagini al fine di determinare il valore di mercato, il valore di realizzo o "base d'asta", il valore assicurativo ed il valore fiscale, sulla base dei criteri sotto esposti.

DEFINIZIONE DI "VALORE DI MERCATO" La definizione oggi più corretta e universalmente accettata è quella dell'edizione n.8 del mese di marzo 2012 del "RICS Valuation Standards – Global and UK" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, che definisce il "Valore di Mercato" come: "l'ammontare stimato cui una proprietà che può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni". Metodo utilizzato M.C.A. (Market Comparison Approach) ovvero "metodo del confronto di mercato".

DEFINIZIONE DI "VALORE DI REALIZZO" o "BASE D'ASTA"

Per "Valore di Realizzo" o "Base d'Asta" si intende il prezzo ottenibile dalla vendita di una proprietà alla data della valutazione assumendo:

- che la parte venditrice abbia l'impellente necessità di alienare i beni;
- che la vendita debba essere effettuata nell'arco di un periodo di tempo inferiore a quanto il mercato esistente normalmente richieda;
- che il trend di mercato non subisca oscillazioni sensibili durante tale periodo;
- che la proprietà venga immessa sul mercato senza limitazione alcuna;
- che si possano prendere in considerazione anche offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare acquisibile pur se non ottimale per le proprie esigenze.

Detto valore viene pertanto calcolato abbattendo il valore di mercato di una quota percentuale che varia a seconda dei tempi in cui si vuole chiudere la trattativa e della reale fungibilità del bene. Tale percentuale, in caso di beni soggetti a asta pubblica, è pari al quindici per cento.

DEFINIZIONE DI “VALORE ASSICURABILE”

Per “Valore Assicurabile” si intende il valore posto a base di calcolo per il risarcimento dei danni subiti dal bene sulla scorta delle norme contrattuali della polizza assicurativa sottoscritta ovvero delle norme “tipo” vigenti in materia.

DEFINIZIONE DI “VALORE FISCALE”

Per “Valore Fiscale” si intende il valore imponibile del bene, calcolato sulla scorta delle normative fiscali vigenti applicabili al momento della stima alla tipologia di bene considerato.

STIMA

Dopo aver effettuato sopralluogo in data 03/09/2020, presa cognizione dei luoghi, aver effettuato gli opportuni accertamenti ed assunto le informazioni di mercato dei prezzi medi correnti per immobili consimili, attesta che i più probabili valori di mercato, assicurabile e fiscale del cespite in oggetto sono quelli riportati nella seguente relazione di stima.

GEOREFERENZIAZIONE DEL CESPITE:

Latitudine: 45.518300
Longitudine: 9.338265

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE:

Provincia: Milano
Comune: Cernusco sul Naviglio
Località: -
c.a.p.: 20063
Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini civ. 3

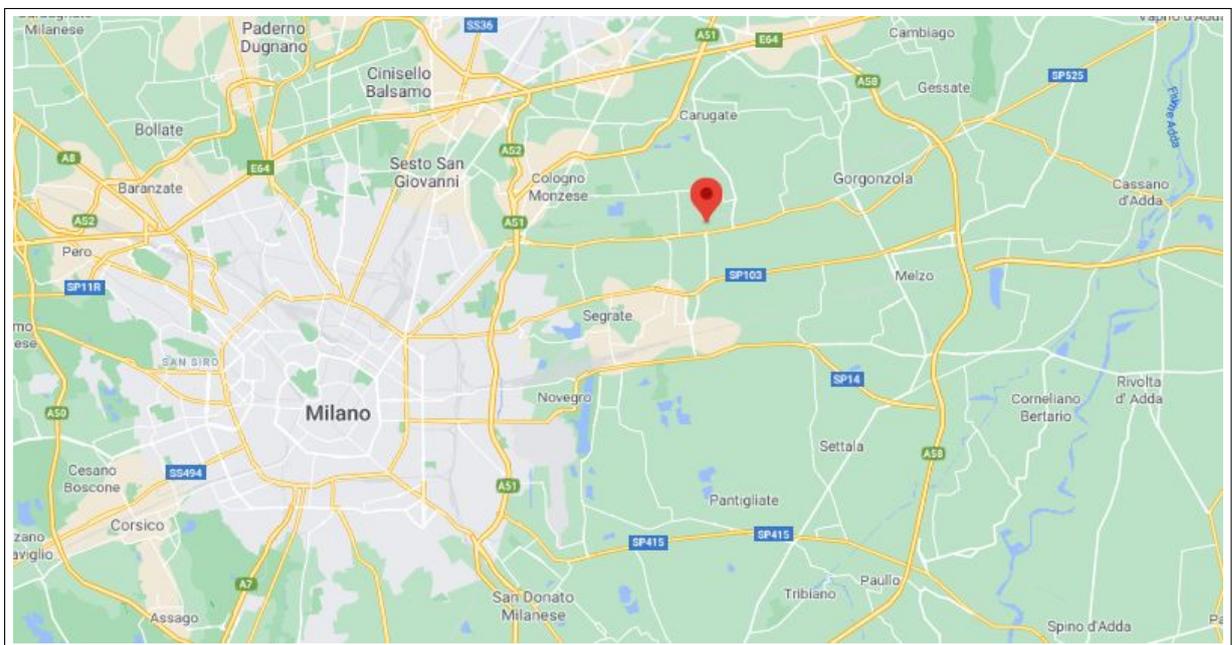


Figura 1: Localizzazione a scala provinciale

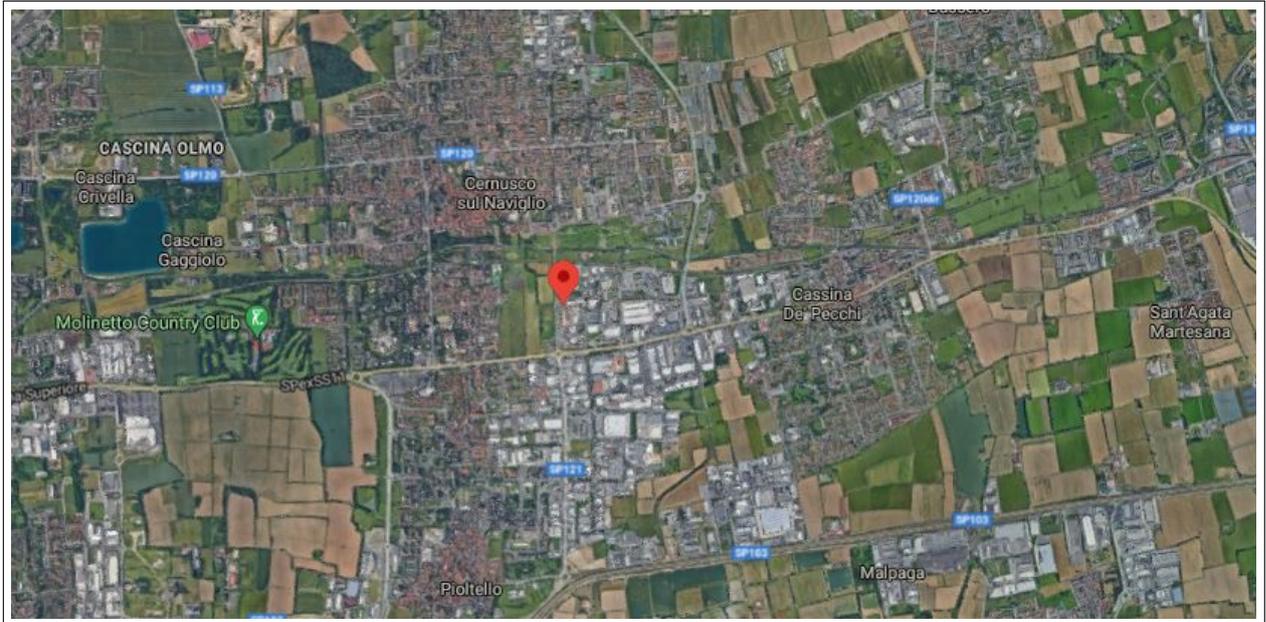


Figura 2: Localizzazione a livello comunale

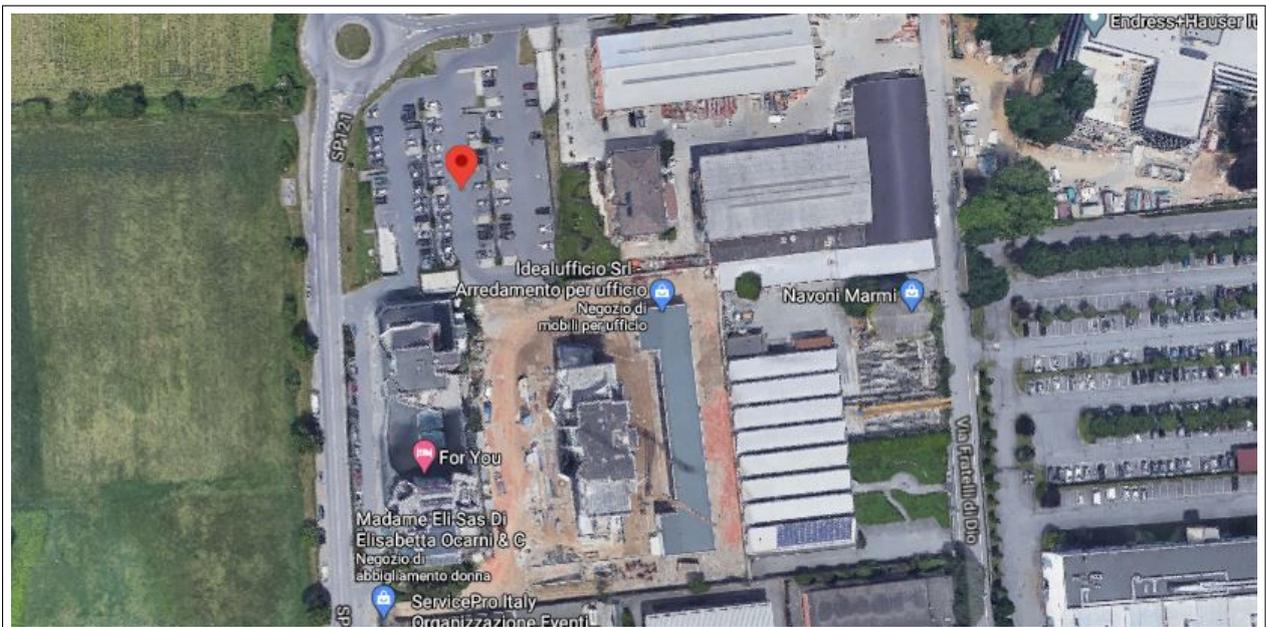


Figura 3: Ortofoto

DESCRIZIONE SINTETICA:

Il cespite oggetto di perizia è parte di un grande complesso commerciale-ricettivo-residenziale, ultimato nel 2009, composto da un unico corpo di fabbrica fino al primo piano fuori terra; al di sopra si elevano due corpi di fabbrica, al lato nord per otto piani e al lato sud per dodici piani, con lastrico solare. Al piano interrato vi è un grande parcheggio che si estende, a nord dell'edificio, sulla contigua area destinata a piano terreno a parcheggio ad uso pubblico. Il cespite oggetto della presente relazione, che si colloca al di sotto di quest'ultima area, risulta in buono stato di manutenzione e così composto:

- piano primo interrato: posto auto coperto.

Il cespite ha accesso da Via Giuseppe Mazzini e da Via Vittorio Alfieri mediante enti comuni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

L'identificazione catastale dei cespiti oggetto di perizia, come da allegata visura catastale (Cfr. All. A), risulta la seguente:

CATASTO FABBRICATI									
comune	censuario	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	unità di misura	rendita (€)
Cernusco sul Naviglio		42	200	764	C/6	5	12	mq	34.09

Figura 4: Tabella Elenco dati Catasto Fabbricati

Nella stima si intendono comprese anche le quote di spettanza delle parti comuni di cui all' art.2 atto di provenienza. In allegato:

- visura catastale (Cfr. All A);
- elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni (Cfr. All B);
- planimetria catastale mapp 200 sub 764 (Cfr. All C).

PROPRIETA' CATASTALE:

La proprietà catastale risulta la seguente:

- Edil Nova S.a.s. di Edilnova S.r.l., codice fiscale 00867120164, avente diritto di proprietà per quota di 1/1.

PROPRIETA' ATTUALE:

In corso visure ipo-catastali.

PROVENIENZE:

Atto di compravendita notaio dott. Bruno Trotta repertorio n° 104036, raccolta n° 12841 del 10/10/2017.

SERVITU'/VINCOLI:

Servitù meglio precisate all'art.2 dell'atto di provenienza.

CONFINI DEL CESPITE:

Da nord in senso orario: Sub. 763, sub.7, sub. 765, sub.7.

DATI URBANISTICI:

Dati desumibili dal C.D.U. online (cfr. All E).

REGOLARITA' EDILIZIA:

Il cespite è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Convenzione di lottizzazione denominata "PL per Via Mazzini", notaio dott. Bruno Trotta repertorio n°88711 raccolta n°6310 del 10/04/2006;
- Permesso di Costruire n° 67/2006 del 18/09/2006;
- D.I.A. del 24/04/2008;
- Autorizzazione prot. 25566 del 14/04/2009;
- D.I.A. del 24/04/2009;
- Certificato di Agibilità del 19/06/2009;
- Certificato di Agibilità del 7/10/2009;

ATTESTAZIONE ENERGETICA:

Non necessaria in quanto il cespite non risulta riscaldato.

CONSISTENZE:

Le superfici del cespite sono state suddivise per destinazioni omogenee, delle quali è stata calcolata con strumentazione CAD la superficie lorda di pavimento come da Allegato D. La consistenza del cespite, allo stato, può quindi essere definita, sulla scorta delle norme SIM (Sistema Italiano di Misurazione) previste dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" di Tecnoborsa, secondo i seguenti parametri:

identificazione catastale	destinazione	piano	superficie lorda reale di pavimento	coefficienti di virtualizzazione	superficie virtuale o commerciale	altezza lorda media (ca.)	Volume (ca.)
			(mq)		(mq)	(m)	(mc)
f.42 mapp.200 sub.764	posto auto coperto	-1	12.38	0.7	8.67	3	25.998
	somme		12.38		8.67		25.998

Figura 5: Tabella Superfici reali, superfici virtuali e volumi

COMMERCIALIZABILITA':

Grado di Commercialità: medio-basso
Tempo di assorbimento: dai 12 ai 24 mesi

GIUDIZIO SINTETICO:

Le positività del cespite sono la posizione in ambito densamente edificato con prevalenza di attività produttive e terziarie. La negatività incidenti sono la presenza in superficie di un parcheggio ad uso pubblico. Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che il cespite in esame, qualora venisse immesso sul mercato, potrebbe avere un livello di gradimento medio-basso. Si stima che i tempi di assorbimento, dato il valore dell'immobile, sia compreso in un periodo tra 12 e 24 mesi.

PARAMETRI DI MERCATO:

Parametri O.M.I. (Osservatorio Immobiliare Italiano di Agenzia delle Entrate) ultimi disponibili per lo stesso comune, zona (D1) e destinazione considerata (box):

- minimo 800,00 €/mq
- massimo 1.100,00 €/mq

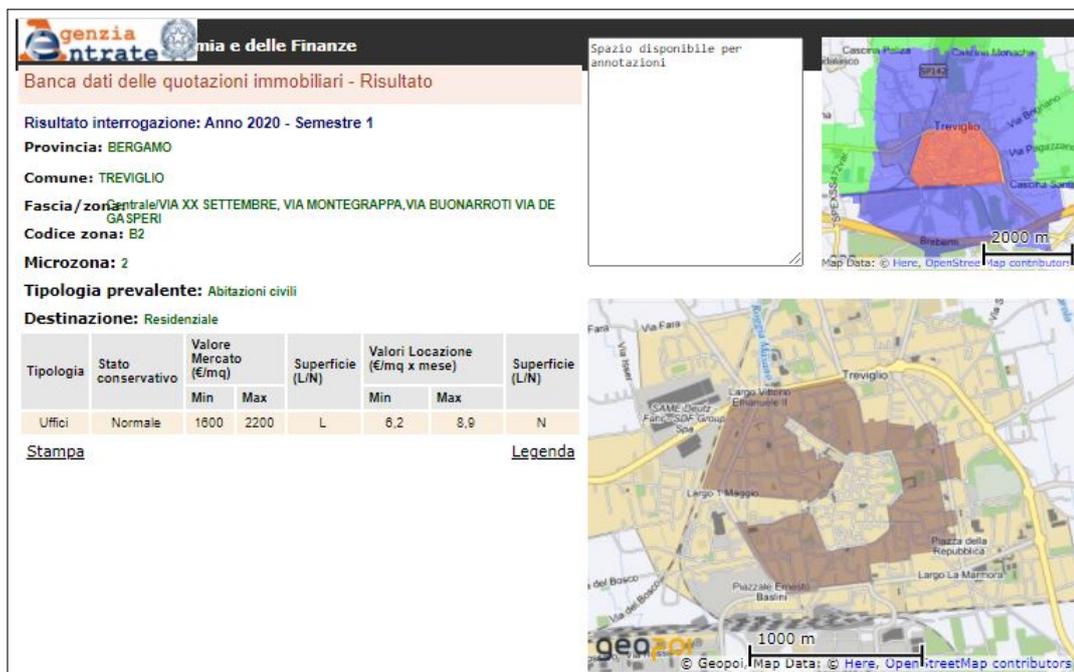


Figura 6: Parametri OMI

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima:

COMPARAZIONI	1		2		3		4		
foto									
data rilevazione	29/11/2020		29/11/2020		29/11/2020		29/11/2020		
fonte comparativo	https://www.immobiliare.it/annunci/75		https://www.immobiliare.it/annunci/75		https://www.immobiliare.it/annunci/80		https://www.immobiliare.it/annunci/84		
comune	Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio		
indirizzo	Via Pietro da Cemusco		Via Pietro da Cernusco		Via Monza		Via Buonarroti		
localizzazione	periferia		periferia		periferia		periferia		
destinazione	residenziale		residenziale		residenziale		residenziale		
descrizione sintetica	<p>NELLE IMMEDIATE ADIACENZE DEL CENTRO STORICO DI CERNUSCO S/IN VENDESI AMPI BOX SINGOLI. I BOX SONO SITUATI AL PIANO -2 DI UN'AUTORIMESSA, CON TELECAMERE E SISTEMA DI CONTROLLO 24 ORE SU 24. OGNI BOX MISURA MT. 6,20 x 2,40. AMPIE DISPONIBILITA' DI MANOVRA, GRAZIE AD UNA LARGA E COMODA RAMPA. ACCESSO ED USCITA CONTROLLATI DA SISTEMA ELETTRONICO CON BADGE. A DISPOSIZIONE UN ASCENSORE. LIBERI SUBITO.</p>		<p>ZONA CENTRO: proponiamo ampio box piastrellato e soppalcato. Il box è ubicato a ridosso dell'isola pedonale, a due passi dalla Posta. Libero subito.</p>		<p>In recente contesto di poche unità si propone ampio box , libero subito. Per informazioni 335 83 82 235 Classe Energetica: Non soggetto</p>		<p>Via Buonarroti,38 - Vendesi ampio box in lunghezza posto al piano interrato di una palazzina con passo carraio e cancello automatico. Pareti intonacate e pavimentazione in cemento, tutto in ottime condizioni, perfettamente asciutto e recentemente imbiancato. Accesso tramite largo corsello condominiale rettilineo, agevole nelle manovre di parcheggio.</p>		
zona	semicentrale	-5	semicentrale	-5	centro	-10	centro	-10	
distanza dal centro abitato (m)	< 1000	0	< 1000	0	< 1000	0	< 1000	0	
appeal architettonico	buono	0	buono	0	buono	0	buono	0	
anno di costruzione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	
anno di ristrutturazione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	
cielo/terra	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0	
piano principale	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	
numero livelli fuori terra	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	
numero livelli entro terra	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	
condizioni di manutenzione	buone	0	buone	0	buone	0	buone	0	
condizione impianti	adeguata	0	adeguata	0	adeguata	0	adeguata	0	
esposizione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	
panoramicità	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	
ascensore	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	
presenza autorimesse	SI	0	SI	0	SI	0	SI	0	
presenza posti auto	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	
presenza aree esclusive	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0	
clivometria aree esterne	piane	0	piane	0	piane	0	piane	0	
presenza cantine	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0	
vicinanza altre proprietà	SI	0	SI	0	SI	0	SI	0	
accessibilità	buona	0	buona	0	buona	0	buona	0	
classificazione energetica	esente	0	esente	0	esente	0	esente	0	
libero/occupato	libero	0	libero	0	libero	0	libero	0	
arredato	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0	
superficie (mq)	18	0	15	0	15	5	21	0	
prezzo di vendita (€)	13.000		20.000		21.000		28.000		
valore unitario di vendita (€/mq)	813		1333		1400		1333		
trattativa di mercato (%)	10		10		10		10		
valore unitario aggiustato (€/mq)	731	695	1200	1140	1260	1134	1200	1080	
valore medio unitario di mercato	1012		fattore di arrotondamento		-1		valore medio unitario di mercato assunto (€/mq)		1000

Nota: il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione mediante comparazioni %

Figura 7: Tabella ricerca valore medio di mercato

Il risultato dell'indagine di mercato configura un panorama avente i seguenti valori medi di mercato:

- minimo	€/mq	695,00
- massimo	€/mq	1.140,00

Applicando coefficienti correttivi ai valori unitari su esposti e confrontando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di stima rispetto ai beni simili reperiti sul mercato, ne deriva che il valore unitario medio che si reputa essere quello più vicino al più equo prezzo di mercato per i cespiti in oggetto è pari a **€/mq 1.000,00**.

CALCOLO DEI VALORI:

Con riferimento al cespite oggetto di stima, si riepilogano pertanto i seguenti valori alla data del presente rapporto:

Valore di mercato:

Per il caso di specie si applica la tipologia di stima del “metodo comparativo di mercato” (M.C.A. - Market Comparison Approach), utilizzando i parametri produttivi di cui alle descrizioni e tabelle precedenti.

Il valore di mercato complessivo del cespite oggetto di stima risulta pertanto il seguente:

<i>identificazione catastale</i>	<i>destinazione</i>	<i>piano</i>	<i>superficie lorda reale di pavimento (mq)</i>	<i>superficie virtuale o commerciale (mq)</i>	<i>valore unitario (€/mq)</i>	<i>valore di mercato (€)</i>
f.42 mapp.200 sub.764	posto auto coperto	-1	12.38	8.67	1'000.00	8'666.00
valore di mercato edificio				8.67		8'666.00

Figura 8: Calcolo valore di mercato edificio

Arrotondando il valore sopra ottenuto risulta:

Valore di mercato: € 8.666,00

Arrotondamento: € 166,00

Totale valore di mercato: € **8.500,00**

(euro ottomilacinquecento/00)

Valore di realizzo o base d'asta:

(cfr. premesse)

Valore di mercato * 85%:	€ 7.366,10
Arrotondamento:	€ 366,10
Totale valore di realizzo:	€ 7.000,00

(euro settemila/00)

Valore assicurabile:

(80% del valore di mercato dei soli edifici, escluse aree libere)

Valore di mercato dei soli edifici * 80%:	€ 6.932,80
Arrotondamento:	€ 32,80 (-)
Totale:	€ 6.900,00

(euro seimilanovecento/00)

Valore fiscale:

- mapp 200 sub 764:

(rendita catastale*120)

34,09*120 =	€ 4.295,34
Arrotondamento:	€ 4,66
Totale:	€ 4.300,00

(euro quattromilatrecento/00)

LIMITI DELLA PRESENTE STIMA:

Nonostante la presente relazione di stima è stata effettuata secondo i più avanzati criteri e metodologie di stima citati nelle premesse, in base alla documentazione in parte fornita dalla committenza ed in parte recuperata c/o enti, sussistono alcuni limiti insiti alla stessa relazione che vengono di seguito segnalati:

- nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione oltre a quelli specificatamente trattati;
- riguardo servitù, vincoli, ipoteche o altre limitazioni della proprietà, la ricerca è stata limitata alle evidenze in loco ed a quanto contenuto nelle scritture consegnate e/o reperite;
- non sono state effettuate verifiche strutturali, geologiche né analisi del terreno per la determinazione dell'eventuale presenza di sostanze tossiche o problematiche geologiche specifiche;
- i dati relativi alla consistenza del cespite in esame sono stati desunti dalle planimetrie catastali verificati in loco "a campione" dal perito e calcolati con

strumentazione cad;

- non sono state effettuate verifiche c/o gli enti competenti specificatamente a VV.F., A.T.S. etc., pertanto non si accettano responsabilità in caso di inosservanza alle norme che regolano tali autorizzazioni, ove necessarie.

DICHIARAZIONE:

Il sottoscritto dichiara:

- di aver agito nel totale rispetto della privacy dei soggetti interessati e di impegnarsi a mantenere il segreto professionale riguardo il contenuto del presente rapporto;
- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver utilizzato o fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità nonché senza accomodamenti per interesse personale, del Committente e/o di terzi;
- di possedere l'esperienza e le conoscenze necessarie per l'espletamento dell'incarico;
- di aver sviluppato il presente rapporto di valutazione con l'ausilio di strumenti informatici, anche per le operazioni di calcolo;
- di aver redatto la presente valutazione in conformità al C.V.I. (Codice delle Valutazioni Immobiliari);
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- di aver svolto personalmente e direttamente l'incarico, per questo lo sottoscrive.

ALLEGATI:

All. A) visura catastale per soggetto del 15/01/2020;

All. B) elaborato planimetrico;

All. C) planimetria mapp 200 sub 764;

All. D) sinossi superfici.

All. E) C.D.U. online ovvero estratti P.G.T.

All. F) documentazione fotografica.

Seriate, 19 febbraio 2021

Il tecnico valutatore:

arch. Giambattista Maria Gaiti

(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce sia il documento cartaceo che la firma autografa.)

Allegato A: Visura catastale



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2020

Data: 15/01/2020 - Ora: 17.55.19

Segue

Visura n.: T306583 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: EDIL NOVA S.A.S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (Codice: C523) Provincia di MILANO EDIL NOVA S.A. S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE con sede in TREVIGLIO C.F.: 00867120164

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO(Codice C523) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		42	200	763			C/6	5	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		42	200	764			C/6	5	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		42	200	765			C/6	5	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		42	200	766			C/6	5	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		42	200	767			C/6	5	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		42	200	768			C/6	5	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/01/2020 - Ora: 17.55.19 Fine
Visura n.: T306583 Pag: 2

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2020

- Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m² 72 Rendita: Euro 204,54

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	EDIL NOVA S. A. S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE con sede in TREVIGLIO	00867120164*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/10/2018 protocollo n. MI0011644 Voltura in atti dal 14/01/2019 Repertorio n.: 112827 Rogante: LUOSI Sede: ADRARA SAN MARTINO Registrazione: Sede: IST 10718/2019 TRASFORMAZIONE SOCIETA' (n. 1563.1/2019)			

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

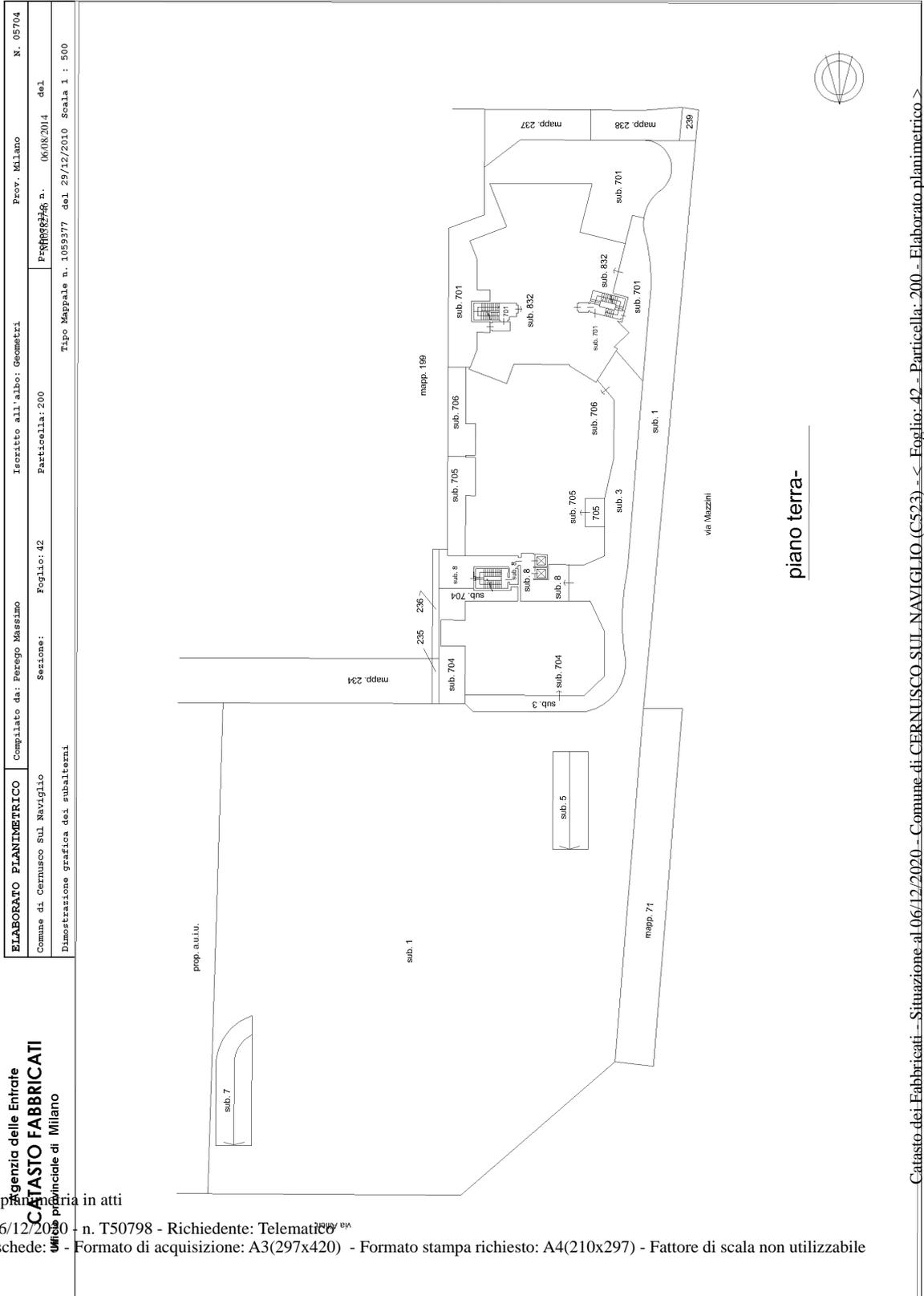
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

B

Allegato B: Elaborato planimetrico

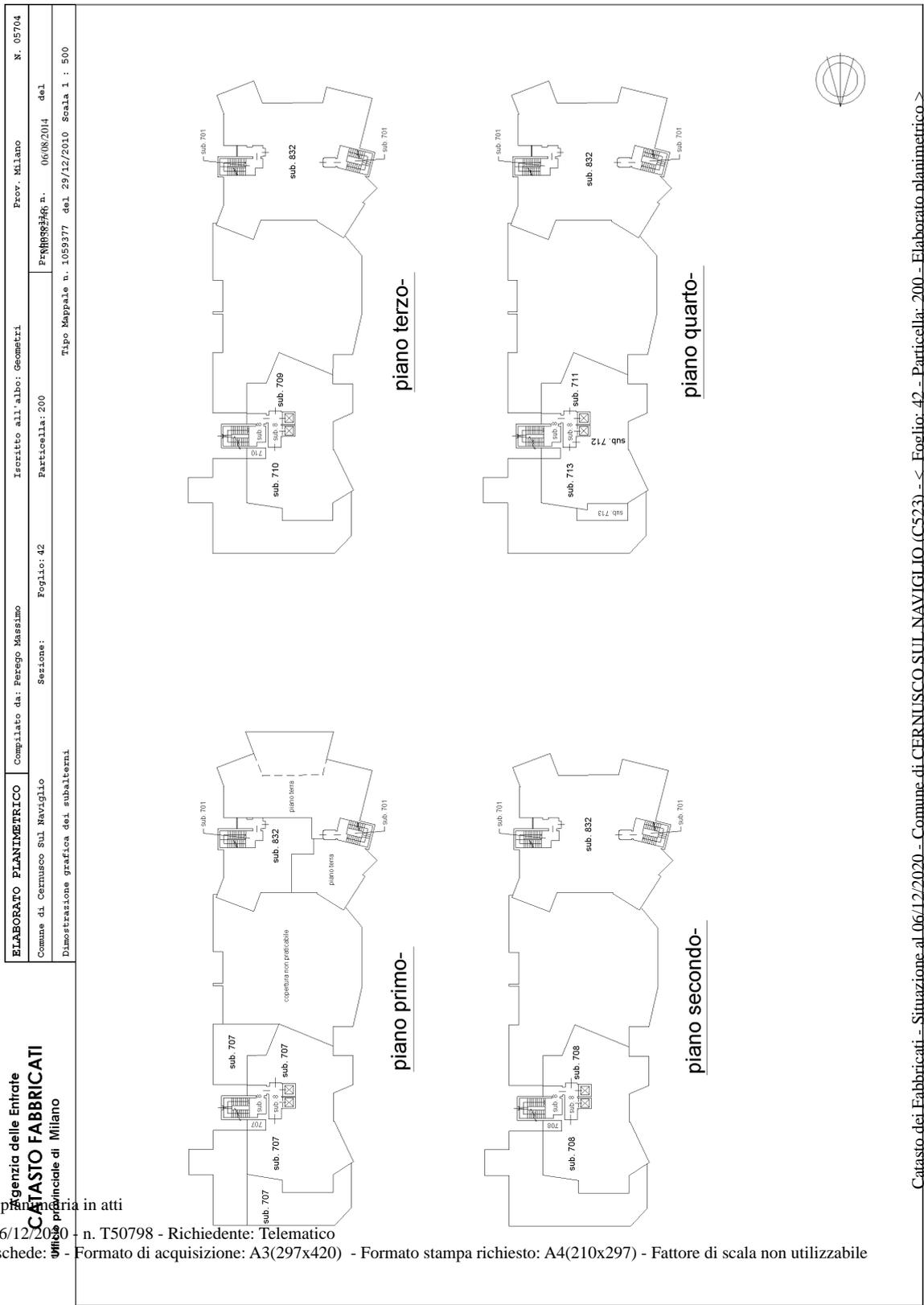
Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

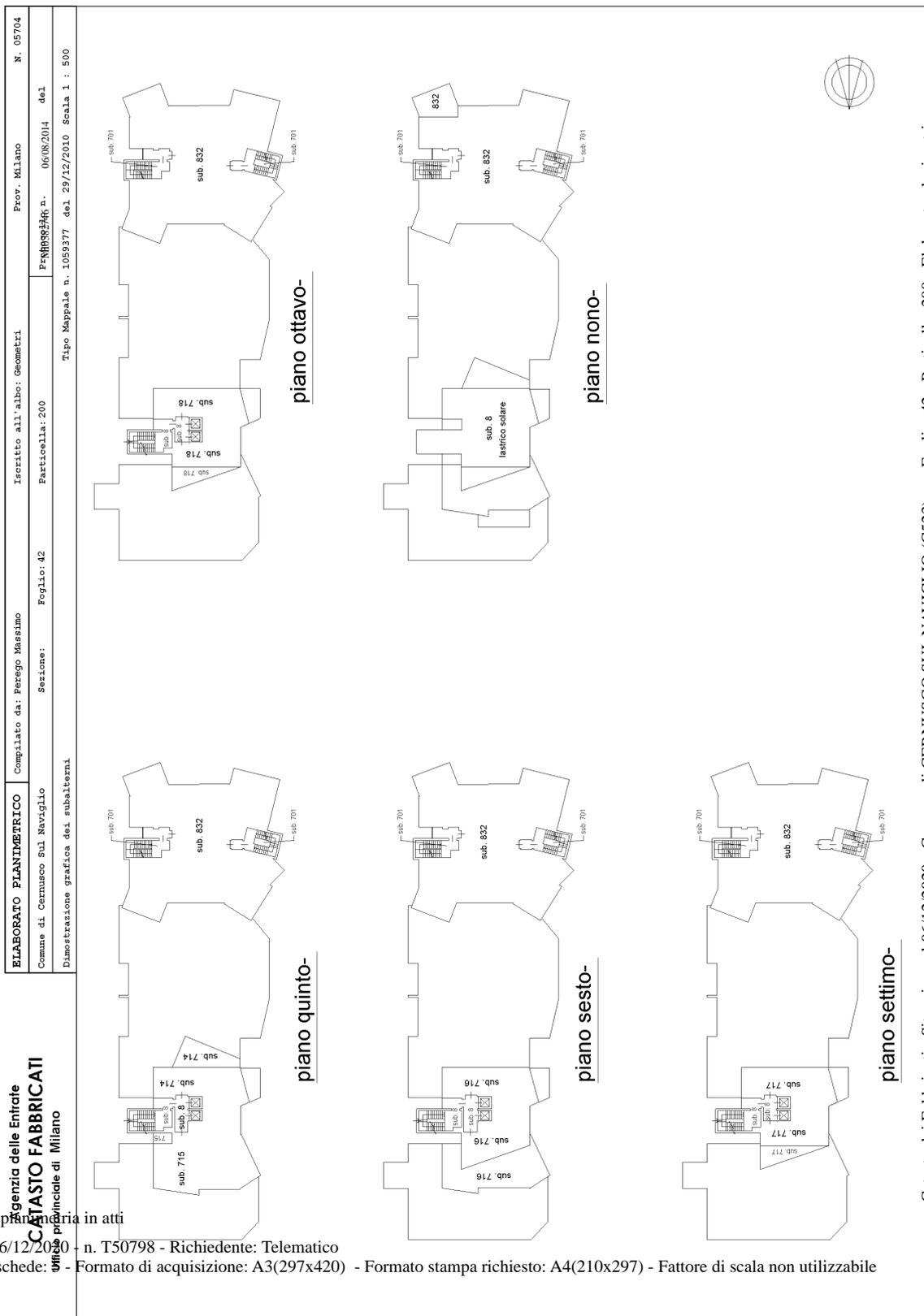


Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile





Ultima planimetria in atti

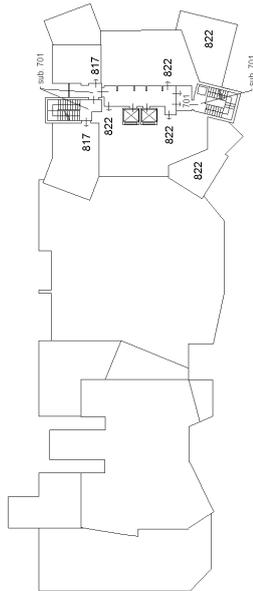
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Peregio Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
Comune di Cernusco Sul Naviglio	Foglio: 42	Particella: 200	PR0098346 n. 06/08/2014 del	
Dimostrazione grafica dei subaltrerni	Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010 Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Milano

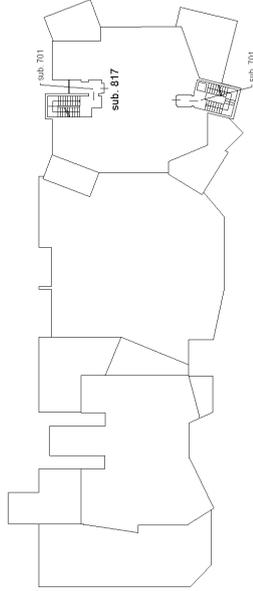
Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

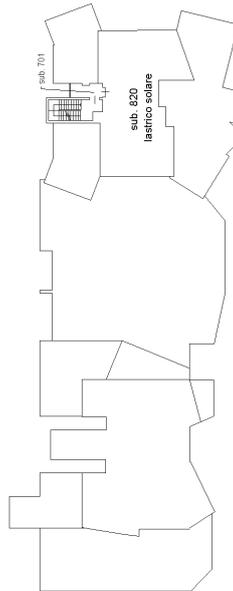
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



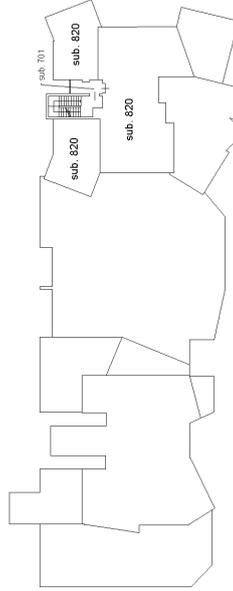
piano decimo-



piano undicesimo-



piano tredicesimo-



piano dodicesimo-



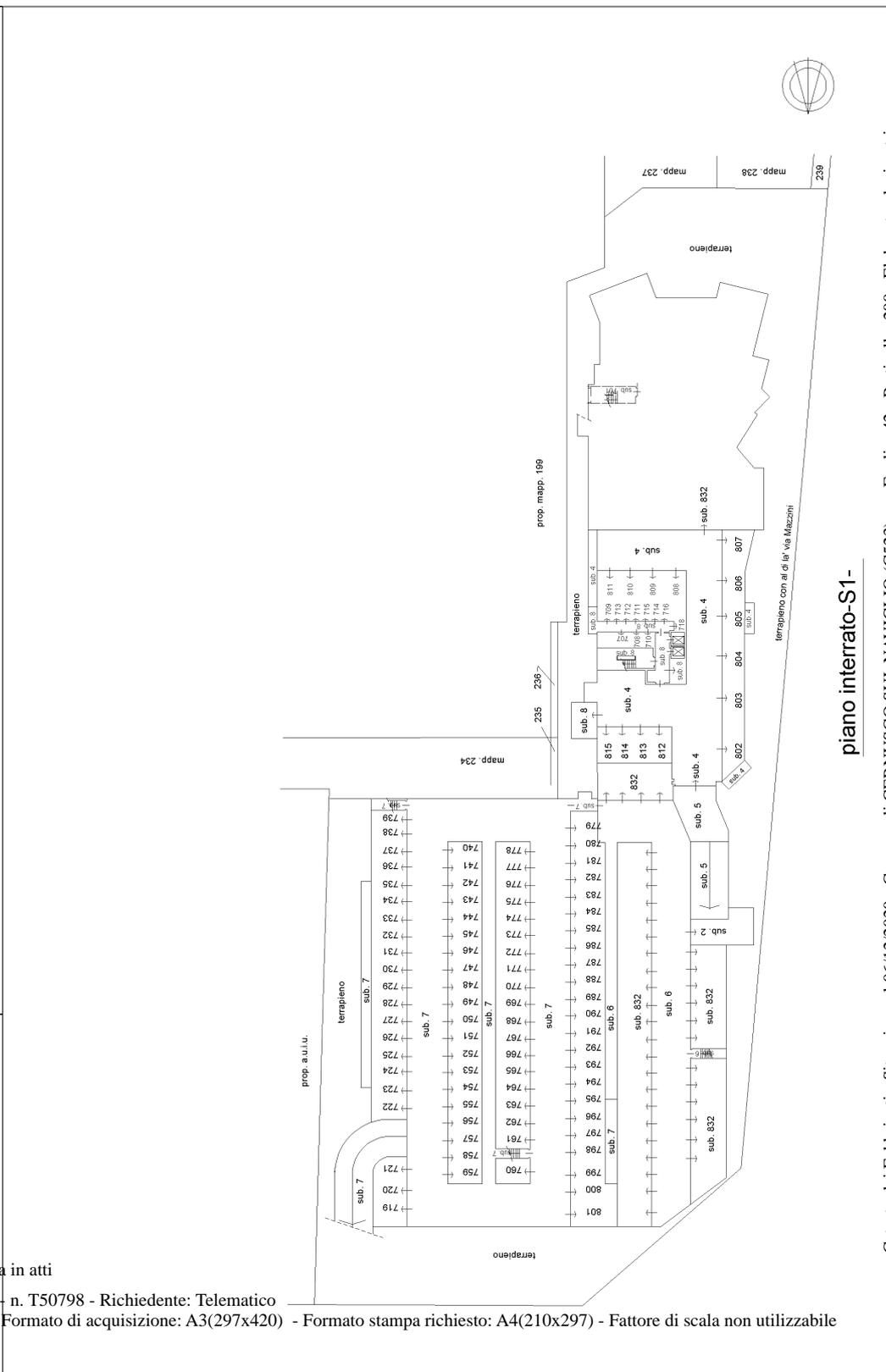
ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Pereggo Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
Comune di Cernusco Sul Naviglio		Foglio: 42	Particella: 200	PR0898246 n.	06/08/2014 del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010 Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate
CAPISTASIO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Milano

Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

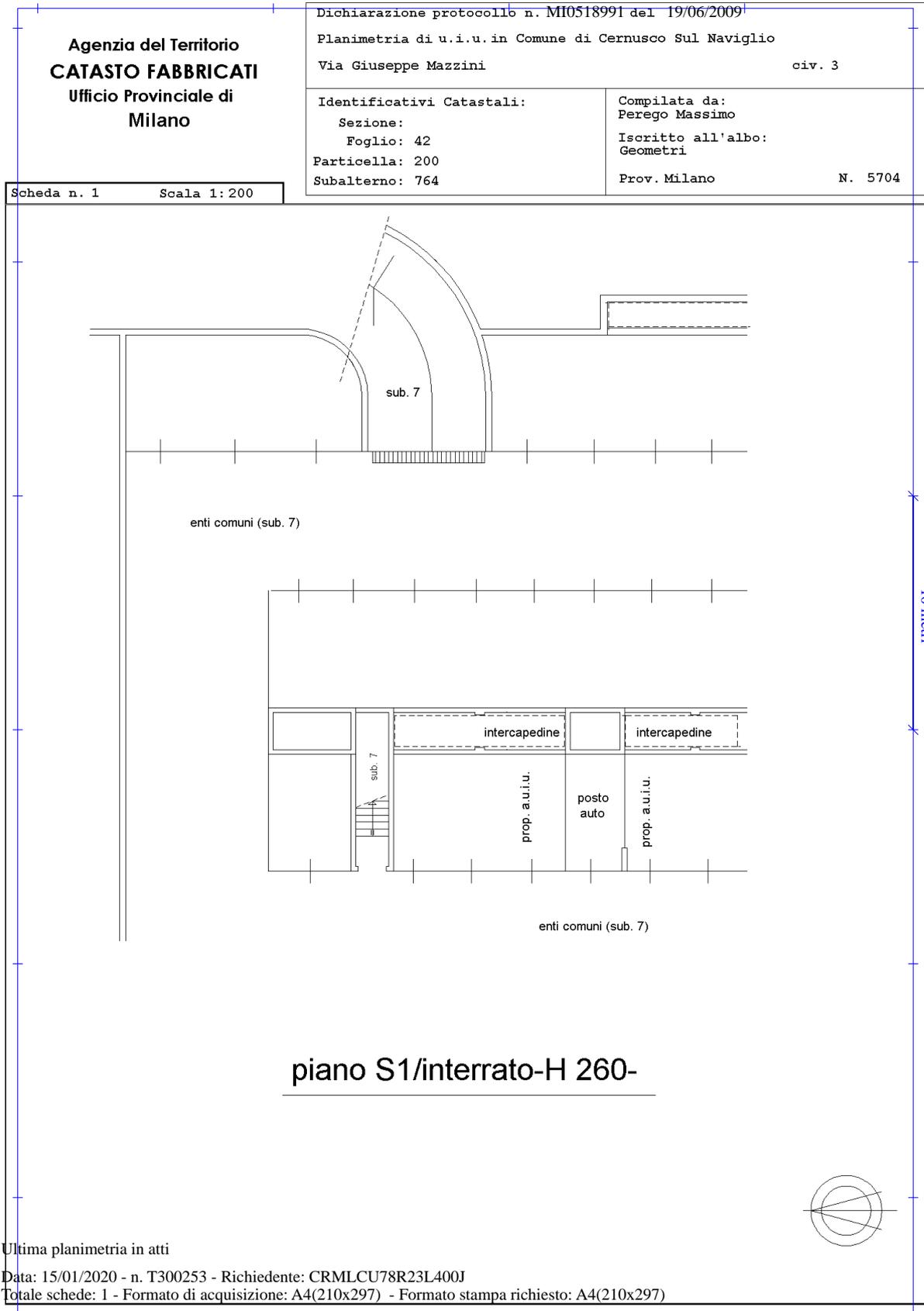
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



C

Allegato C: Planimetria

Data: 15/01/2020 - n. T300253 - Richiedente: CRMLCU78R23L400J



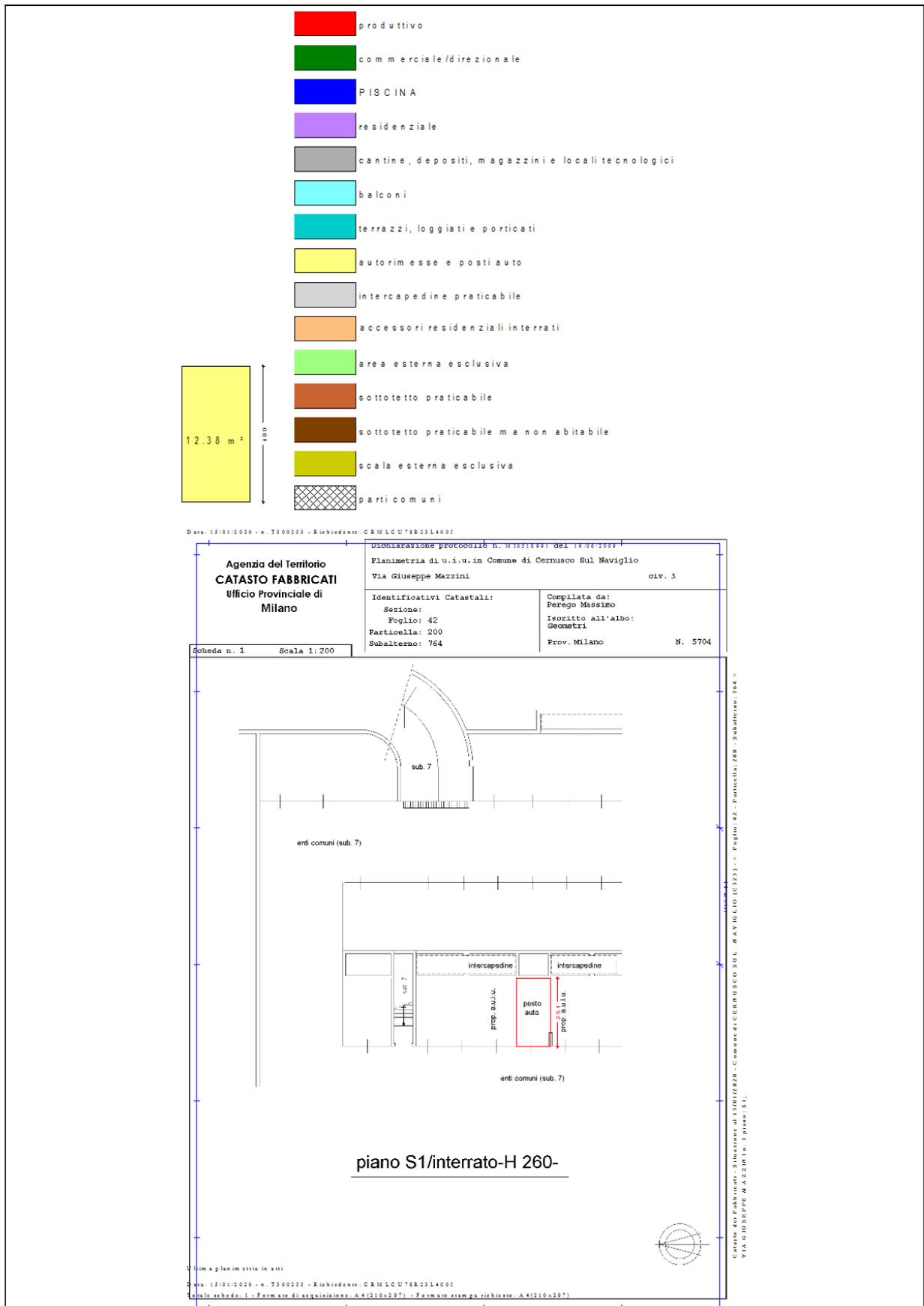
Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2020 - n. T300253 - Richiedente: CRMLCU78R23L400J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

D

Allegato D: Sinossi superfici



E

Allegato E: C.D.U. online ovvero estratti P.G.T.



SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE INFORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del tipo di interrogazione selezionata, nel presente documento sono indicate le informazioni riferite all'area richiesta (di cui si riporta di seguito un estratto).

Si evidenzia che il presente documento non ha valore legale, ma esclusivamente informativo.

Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)

PGT

- o COMMERCIO - AMMISSIBILITÀ COMMERCIO AL DETTAGLIO
 - Tipologie ammesse: commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq); media struttura di tipo 1 (da 251 a 400 mq) - Per circa 4524.59 mq pari al 99.13% dell'area
 - Tipologie ammesse: commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq); media struttura di tipo 1 (da 251 a 400 mq); media struttura di tipo 2 (da 401 a 800 mq) - Per circa 1.94 mq pari al 0.04% dell'area
- o DdP - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA
 - Sensibilità alta - Per circa 4526.53 mq pari al 99.17% dell'area
 - * PGT - Disposizioni comuni (Artt: 26, 26.1, 26.4) (Pg: 35, 36, 37)
- o PdR - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - CAMPI DELL'ADEGUAMENTO
 - Lotto produttivo - a7_33 - Per circa 1.94 mq pari al 0.04% dell'area
 - * PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 33, 40) (Pg: 99, 106, 107)
- o PdS - PARCHI E GIARDINI
 - Spazi permeabili di pertinenza della viabilità - Servizio esistente - Per circa 37.97 mq pari al 0.83% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 14.1, 14.6) (Pg: 18, 19, 20, 25, 26, 28)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - PERCORSI CICLOPEDONALI Linee
 - Percorso ciclopedonale su sede propria - Progetto
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - SERVIZI
 - Parcheggio pubblico di superficie - Sp1_15 - Servizio esistente - Per circa 4524.59 mq pari al 99.13% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - VIABILITÀ
 - Viabilità principale di penetrazione - Esistente - Per circa 37.97 mq pari al 0.83% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- o ZONE ACUSTICHE
 - Classe IV - Aree di intensa attività umana - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area

STUDIO GEOLOGICO

- o FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO
 - Sottoclasse 2 - Fattibilità con modeste limitazioni - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area
 - * PGT - Disposizioni comuni (Artt: 12.11, 13) (Pg: 25, 26, 27)
- o SCENARI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE
 - Classe Z4a - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area



ESTRATTO PLANIMETRICO

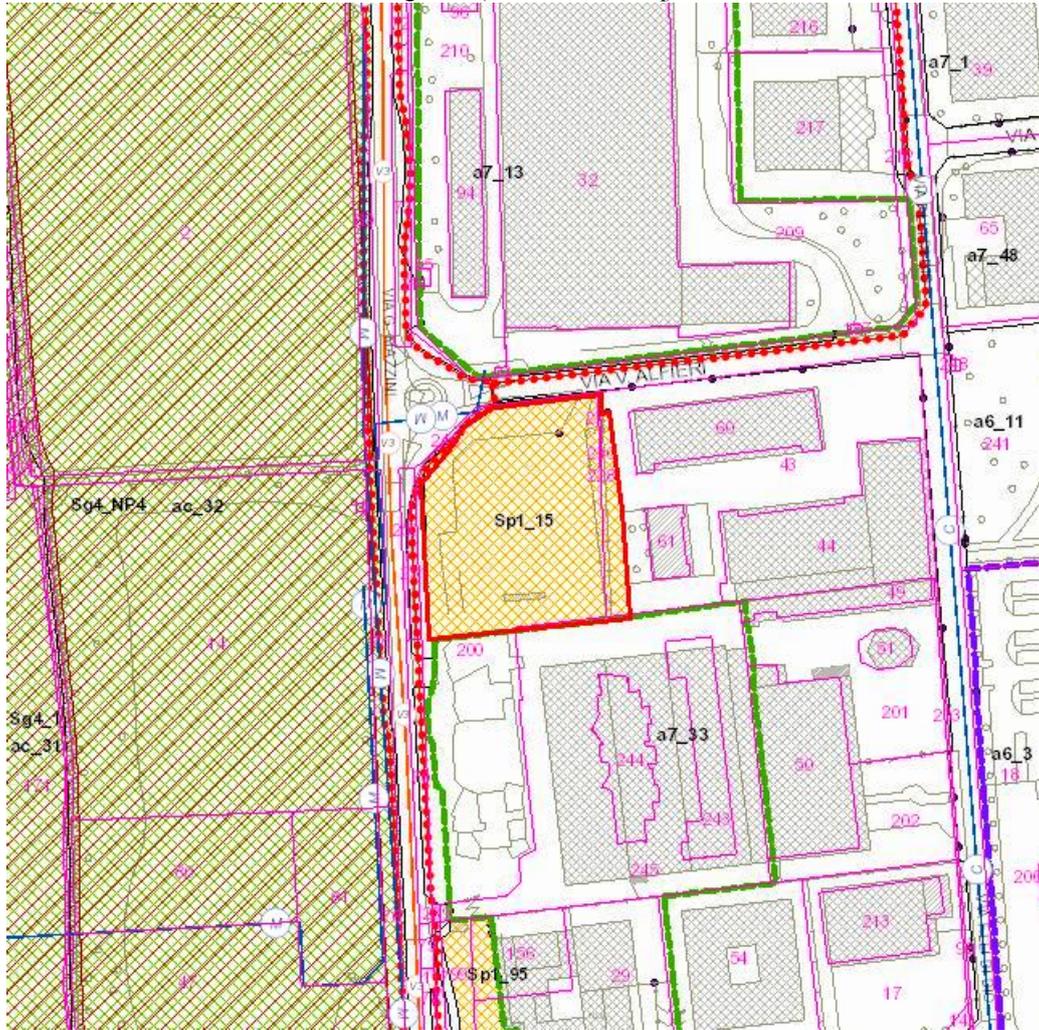
Mappa catastale

Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)





Tavola sinottica
Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)





Descrizione: Giacimenti sfruttabili, individuati in sede di pianificazione sovracomunale (schede d'ambito di cui all' All. D del Piano Cave Provinciale).

Litologia prevalente: ghiaia e sabbia.

Prescrizioni: all'interno di tali aree sono consentite esclusivamente le attività estrattive previste all'interno del Piano Cave della Provincia di Milano.

12.8 Aree di fattibilità di Classe 3c - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree di pertinenza degli Ambiti territoriali Estrattivi e delle Cave di Recupero all'interno delle quali l'attività estrattiva risulta cessata ma tutt'ora utilizzate in qualità di aree di stoccaggio/transito mezzi/accesso all'attività estrattiva in corso.

Prescrizioni: all'interno di tali aree, interdette alla pubblica fruizione sino al loro recupero ambientale, è fatto divieto di svolgere qualsiasi attività che non sia strettamente connessa al diretto servizio dei limitrofi ambiti estrattivi attivi, con esclusione di qualsiasi attività produttiva.

Durante la fase di recupero occorrerà valutare la possibilità di effettuare mirate campagne di indagini geognostiche e ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del suolo e del primo sottosuolo.

La presenza di laghi di falda con coltivazione diretta all'interno del primo acquifero impone una particolare attenzione nello svolgimento dell'attività antropica al fine di evitare possibili sversamenti di inquinanti all'interno della falda freatica.

12.9 Aree di fattibilità di Classe 3d - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree caratterizzate da riporto di materiale eterogeneo. La folta coltre vegetazionale impedisce una stima accurata delle caratteristiche fisiche e morfologiche nonché degli spessori dei materiali riportati.

Prescrizioni: ogni intervento è subordinato all'esecuzione di mirate campagne di indagine geognostiche ed ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del materiale riportato.

Laddove si evidenzino un'alterazione dello stato chimico del suolo occorrerà predisporre il Piano di Caratterizzazione e la conseguente Procedura di Bonifica atta ad operare il ripristino dello stato dei luoghi secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Il parere sull'edificabilità risulta pertanto favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene).

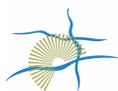
La tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

12.10 Aree di fattibilità di Classe 3e - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree di rispetto cimiteriale.

Prescrizioni: aree soggette alle prescrizioni del regolamento di Polizia Mortuaria: D.P.R. 10/09/1990, n. 285 e D.G.R. n. 6 del 9/11/2004.

12.11 Aree di fattibilità di Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni



Descrizione: aree caratterizzate da media vulnerabilità dell'acquifero freatico: soggiacenza di falda compresa tra i 6 e i 18 m dal piano campagna (Agosto 2008).

Suoli molto profondi nella porzione meridionale del territorio comunale, da profondi a mediamente profondi nella porzione settentrionale del territorio comunale.

Substrato litoide a supporto di matrice da sabbiosa-ghiaiosa a ciottolosa.

Permeabilità elevata: $1,0 \cdot 10^{-3} \div 1,0 \cdot 10^{-4}$ m/s.

Prescrizioni: per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, le opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto l'intero territorio comunale è soggetto a fluttuazioni anche metriche dell'acquifero libero.

Art.13 - Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi

13.1 Prescrizioni di carattere sismico

Aree interessate da edificazione di edifici strategici e/o sensibili.

Nell'area in esame, individuata come zona sismica di quarta categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

- Per l'intervallo di periodo (T) 0.1-0.5s, e cioè per edifici fino a 5 piani, risulta Fa uguale o superiore, anche se non di molto, al valore di soglia corrispondente (1,5). In questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C e nel caso in cui la soglia non sia ancora sufficiente si potrà utilizzare lo spettro della cat. di suolo D.

- Per l'intervallo di periodo (T) 0.5-1.5s, e cioè per edifici con più di 5 piani, risulta Fa uguale o superiore al valore di soglia corrispondente (2,0). Anche in questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C e nel caso in cui la soglia non sia ancora sufficiente si potrà utilizzare lo spettro della cat. di suolo D.

13.2 Prescrizioni di carattere ambientale



Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale/industriale a residenziale/verde pubblico/privato) e/o zone potenzialmente interessate da possibili situazioni di compromissione di una matrice ambientale del suolo o del sottosuolo.

Ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Ambientale Preliminare e, qualora si rendesse necessario, del Piano di Caratterizzazione e alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Pertanto, nel caso in cui il parere sull'edificabilità risulti favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene, parere ARPA ad avvenuta caratterizzazione e/o bonifica), la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

L'evidente stato di degrado delle aree in esame comporta la necessità di eseguire una dettagliata campagna di indagini geognostiche al fine di caratterizzare con precisione le proprietà fisiche, chimiche e geomeccaniche degli eventuali orizzonti di suolo alterati dalle attività pregresse. In ogni caso, anche in assenza di evidenti compromissioni di una o più matrici ambientali nel caso in cui sia previsto il recupero di aree interessate da precedenti attività produttive e/o usi terziari e residenziali, queste due ultime con presenza di cisterne, è comunque soggetto a verifica preventiva dello stato di compromissione da parte dell'ARPA.

13.3 *Prescrizioni di carattere geotecnico*

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.

Art.14 - Distanze di rispetto dai pozzi

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e, in genere, infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che, comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Art.15 - Distanza di rispetto dai corsi d'acqua

Ogni opera di trasformazione a distanza inferiore di m 10 dalle acque pubbliche rogge e canali deve rispettare quanto stabilito al R.D. n. 523/1904 e successive modifiche e integrazioni nonché quanto previsto all'interno dello Studio geologico allegato al PGT.

All'interno della distanza di rispetto dal canale della Martesana indicata con apposita simbologia grafica nelle Tavv. "Documento di Piano: Carta dei vincoli" con sigla DA ogni trasformazione dello stato dei luoghi deve ottenere preventiva autorizzazione del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi.



programmati, comprese norme transitorie che consentano una loro dismissione progressiva;

- le indicazioni per il migliore inserimento ambientale delle infrastrutture esistenti o da completare all'interno dell'area;
- regolamentazione dell'apposizione di cartelli e manufatti per uso fruitivo e pubblicitario.

Fino all'approvazione del piano attuativo del parco locale di interesse sovralocale, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- sono vietate le nuove edificazioni, salvo quanto disposto dalla L.R. n. 86/83 e dalla L.R. 12/2005 in materia d'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli insediamenti esistenti all'interno dell'area perimetrata.

Sono comunque ammessi gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità, l'adeguamento tecnologico e l'ampliamento, anche su aree non contigue specificamente identificate, degli impianti di pubblico interesse presenti all'interno del Parco e disciplinati dal Piano dei Servizi;

- e' vietata l'apertura di nuove cave, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasce di veicoli, rottami, etc.), ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola e di quelli trattati in piattaforme ecologiche, eco-centri o isole ecologiche, realizzati secondo le disposizioni regionali vigenti; per quanto attiene alle attività di cavazione esistenti, purché autorizzate, qualsiasi attività di trasformazione del materiale cavato in sito o trasportato dall'esterno del sito non è ammissibile in quanto in contrasto con le finalità del PLIS "Parco Est delle Cave", trattandosi di attività produttive.

A titolo meramente esemplificativo sono da ritenersi non compatibili con il suddetto PLIS le attività di betonaggio e di trasformazione del materiale cavato e del trasportato ai fini della produzione di conglomerato cementizio.

Gli impianti esistenti possono permanere fino alla decorrenza della validità della autorizzazioni in essere, per essi sono autorizzabili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'adeguamento alle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, nonché per la mitigazione ambientale degli effetti derivanti dagli impianti esistenti, con esclusione di qualsiasi intervento volto al loro ampliamento.

Fino alla decorrenza della validità del Piano cave provinciale e comunque delle autorizzazioni di cui all'art 11 L.R. 8 agosto 1998, n. 14, sono quindi ammissibili le sole attività di estrazione, lavaggio, separazione e vagliatura e vendita degli inerti cavati nel sito.

Non è ammessa alcun attività di immissione e trasformazione nel sito di materiali inerti provenienti dall'esterno, ivi compresa quella derivante da demolizioni e scavi stradali, a esclusione di quelli necessari per il recupero ambientali dei siti.

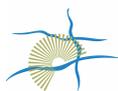
- è vietata la chiusura al transito di pedoni e biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- fatte salve norme più restrittive, le disposizioni del presente articolo prevalgono su eventuali differenti disposizioni di ambito.

Le prescrizioni del presente articolo si applicano, quale regime di salvaguardia, anche alle aree per le quali il PGT preveda l'inserimento nel PLIS sopraccitato.

Art.26 Sensibilità paesistica

Il PGT individua nella Tav. "PGT – Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" quattro classi di sensibilità paesistica in cui è stato classificato il territorio comunale a eccezione di quanto inserito all'interno della tavola PGT_Documento di Piano: Strategie - "Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli ambientali, paesistici e monumentali", al fine di segnalare livelli di attenzione per gli interventi urbanistici ed edilizi.

Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili non soggetti ai vincoli di cui agli artt.23 e 24 delle presenti Disposizioni Comuni sono soggetti alla valutazione di impatto paesistico disciplinata dal piano territoriale regionale: a tal fine con



la presentazione dei progetti edilizi dovrà essere allegata specifica scheda di esame dell'impatto paesistico del progetto con la quale in relazione all'inserimento dell'opera nel contesto dovrà essere dimostrata la coerenza con i contenuti della tavola sopraccitata.

26.1 Carta del paesaggio - Determinazione sensibilità paesistica

La determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e delle indicazioni metodologiche contenute nella D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002, avviene attraverso la definizione di classi di sensibilità paesistica a cui segue l'individuazione di classi di intervento e di procedure per la valutazione paesistica dei progetti.

La definizione delle "classi di sensibilità paesistica" viene determinata in base a tre differenti modi di valutazione:

- modo di valutazione morfologico-strutturale per cui il paesaggio è tanto più sensibile quanto più conserva tracce della sua identità che può essere rappresentata sia da fattori naturalistici che da fattori antropici. In questo caso è necessario valutare se l'intervento si ponga in condizioni strategiche per poter alterare in senso negativo le caratteristiche identificative e come le connotazioni possono derivare da trasformazioni recenti, trasformazioni avvenute in un periodo storico o caratteri naturali predominanti;
- modo di valutazione vedutistico per cui vengono identificati elementi con particolare valore dal punto di vista delle percezioni per valori panoramici e relazioni visive rilevanti. In questo caso è determinante cosa si vede e da dove si vede più di quanto si vede, e il rischio è legato alle potenziali alterazioni delle percezioni;
- modo di valutazione simbolico per cui vengono definiti elementi a cui le comunità attribuiscono valori simbolici al di là dei valori oggettivi, quali ad esempio luoghi che sono stati teatro di avvenimenti storici, oggetto di celebrazioni o luoghi di culto. In questo caso è necessario valutare se le capacità di quel luogo di esprimere o rievocare pienamente i valori simbolici possa essere compromessa da interventi.

Questi fattori di valutazione possono agire al livello locale o al livello territoriale.

Dalla combinazione di valutazioni derivanti dai tre modi definiti e da condizioni di vincolo esterno vengono individuate quattro classi di sensibilità paesistica:

- sensibilità bassa;
- sensibilità media;
- sensibilità alta;
- sensibilità molto alta.

26.2 Classe di sensibilità bassa

Si tratta d'ambiti su cui sono già avvenuti o sono in corso interventi di trasformazione del territorio, prevalentemente a carattere produttivo:

- potranno essere eseguiti interventi volti alla modifica del costruito, nonché nuovi interventi anche con modifiche importanti dell'assetto territoriale, secondo i seguenti principi;
- gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali.

26.3 Classe di sensibilità media

Ambiti caratterizzati da condizioni paesaggistiche consolidate in cui si ritrovano caratteristiche formali compositive e tipologiche non univoche. Gli interventi di modificazione concorreranno alla riqualificazione del tessuto urbano



definendo un nuovo assetto planivolumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un'ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

26.4 Classe di sensibilità alta

Gli interventi di modificazione e completamento delle parti edificate dovranno concorrere alla riqualificazione paesistico-ambientale prioritariamente attraverso:

- la conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero la riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- la definizione di nuovi elementi di riconoscibilità morfologica finalizzati al miglioramento delle relazioni spaziali e funzionali con il tessuto urbano circostante e alla configurazione di una nuova identità al paesaggio urbano in modificazione;
- un accurato ridisegno degli spazi stradali e di sosta, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica-ambientale e fruitiva;
- la definizione di un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti;
- la riqualificazione architettonica dei fronti costruiti e/o aperti dei recinti produttivi, terziari e commerciali, in particolare delle parti contigue ai tessuti residenziali ed ai tracciati viari, anche attraverso l'utilizzazione di elementi vegetali (filari, siepi) coerenti con i caratteri di quelli esistenti.

Gli interventi negli spazi aperti, dovranno essere sviluppati secondo un'organizzazione sistemica, come contributo alla costruzione di una rete verde di livello locale e sovralocale, prevedendo in particolare:

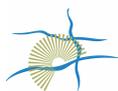
- l'incremento della vegetazione arborea e arbustiva, anche con finalità di mitigazione delle infrastrutture di trasporto, secondo modalità (giaciture e tipi) coerenti con i caratteri tradizionali del paesaggio;
- la valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei.

26.5 Classe di sensibilità molto alta

Gli interventi dovranno concorrere soprattutto alla riqualificazione complessiva del paesaggio, con riferimento ai loro luoghi caratterizzanti (Parco Est della Cave, fascia degli Orti, zone adiacenti al vincolo paesaggistico del Naviglio della Martesana).

In particolare:

- a) gli interventi negli aggregati edilizi di origine rurale (nuclei cascinali), dovranno:
 - risultare strettamente coerenti con le caratteristiche insediative, compositive e architettoniche originarie dei nuclei esistenti, salvaguardandone le caratteristiche linguistiche e costruttive in modo da consolidare la riconoscibilità dei loro caratteri di specificità;
 - dedicare una particolare cura progettuale alla definizione delle relazioni planivolumetriche e architettoniche;



Titolo IV – Disposizioni specifiche

Art.12 - Generalità

12.1 Gli elaborati del PdS individuano le seguenti categorie di attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale:

- Edifici e attrezzature: sono i servizi alla persona rivolti sia agli abitanti residenti che a quelli gravitanti; essi comprendono:
 - Amministrazione e sicurezza (Sa)
 - Cultura (Sc)
 - Residenza sociale (Ses)
 - Istruzione (Si)
 - Servizio per l'innovazione tecnologica (Sin)
 - Edificio e spazio per il culto (Sr)
 - Ospedale e attrezzatura sanitaria (Ss)
 - Servizio socio-assistenziale (Ssa)
 - Servizio tecnologico (St)
 - Sport (Sv)

- Parchi e giardini: sono gli spazi aperti con valenza ambientale ed ecologica, paesaggistica e per lo svago funzionanti alla scala locale e dell'ambito sovracomunale circostante; essi comprendono:
 - Parco della Martesana (Sg1)
 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)
 - Giardino urbano (Sg3)
 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico (Sg4)
 - Spazi permeabili di pertinenza della viabilità (Sg5)

- Spazi e attrezzature per la mobilità: sono gli spazi per i servizi alla mobilità veicolare, a quella lenta e al trasporto pubblico; essi comprendono:
 - Viabilità primaria (V1)
 - Viabilità principale di distribuzione (V2)
 - Viabilità principale di penetrazione (V3)
 - Viabilità secondaria (V4)
 - Viabilità urbana
 - Strada tipo vicinale
 - Linea 2 metropolitana
 - Area a servizio della mobilità
 - Parcheggio pubblico di superficie
 - Parcheggio pubblico in sotterraneo
 - Piazza e area pedonale
 - Percorso ciclopedonale su sede propria
 - Percorso ciclopedonale in promiscuo
 - Rete principale dei percorsi ciclopedonali
 - Sovrappasso ciclopedonale
 - Sottopasso ciclopedonale



12.2 Per gli “Edifici e le attrezzature” il cui soggetto attuatore è un ente pubblico o un soggetto privato regolato da apposito convenzionamento, valgono i parametri urbanistici ed edilizi contenuti all'interno dei relativi progetti preliminari di opere pubbliche approvati e coerenti con le normative regionali e statali relative alle singole attrezzature previste.

12.3 Sono fatti salvi gli interventi realizzati o da realizzare in forza di piani attuativi già adottati alla data di adozione del PGT, per i quali vale la disciplina contenuta nella relativa convenzione.

12.4 Per gli “Edifici e le attrezzature” interni ai perimetri di “Progetti del Piano dei Servizi – PPS” i parametri urbanistici ed edilizi sono contenuti all'interno delle schede di cui al successivo art.17.

12.5 E' facoltà dell'Amministrazione comunale, acconsentire alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico da parte di privati su aree date in concessione pluriennale nei seguenti modi:

- fatta salva diversa valutazione dell'Amministrazione comunale, su aree di proprietà privata qualora il proprietario dell'area ceda all'Amministrazione comunale la proprietà dell'area con contestuale costituzione di un diritto di superficie di congrua durata a favore del privato cedente ove sia comunque disposta la realizzazione degli interventi pubblici programmati;
- su aree di proprietà comunale, mediante concessione o costituzione in diritto di superficie in favore di soggetti o enti istituzionalmente preposti alla realizzazione e gestione di servizi di interesse pubblico, o ad altri soggetti individuati con procedure di evidenza pubblica purché non riguardanti lavori pubblici o di pubblica utilità inseriti nella programmazione triennale di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, ma previsti negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'Amministrazione comunale sulla base della normativa vigente.

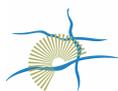
Gli interventi sulle aree di proprietà comunale sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione con la quale vengono determinate:

- la durata della concessione;
- le modalità di gestione delle attrezzature da realizzare;
- le condizioni di fruizione del servizio, da parte del pubblico;
- l'acquisizione al patrimonio indisponibile comunale di tutte le opere ed attrezzature realizzate dal privato alla scadenza delle concessioni o del diritto di superficie.

Gli interventi su area di proprietà privata sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione che preveda, oltre a quanto stabilito dal precedente comma, la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione comunale dell'area contestualmente alla stipula della convenzione.

Nel caso di interventi su aree di proprietà privata, resta nella facoltà dell'Amministrazione comunale la valutazione dell'effettiva convenienza dell'acquisizione dell'area anche in considerazione delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione. Laddove non venisse rilevata tale convenienza sarà consentita l'attuazione diretta mediante convenzionamento ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali degli edifici e delle attrezzature pubbliche o di pubblica utilità sono quelle risultanti dalle specifiche normative di settore ove esistenti e quindi dai relativi indici ove presenti in tali normative dal rispettivo progetto. Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione dal progetto esecutivo tenendo conto ad esempio della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto con il contesto edilizio, ambientale e paesaggistico.



12.6 Nelle aree “Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare” l'uso agricolo è sempre ammesso purché compatibile con eventuali altri vincoli (paesaggistici o ambientali). Conseguentemente al loro interno non si applicano le norme per le aree destinate all'agricoltura previste agli artt.59 e 60 della LR12/2005.

12.7 Le aree contraddistinte con il segno “**” identificano attrezzature e spazi aperti di pertinenza di “Edifici e attrezzature”, “Parchi e giardini” o “Spazi e attrezzature per la mobilità” a cui sono funzionali. Per queste aree vale la disciplina definita dal PdS per lo spazio o l'attrezzatura di servizio principale e le relative specifiche normative di settore.

Art.13 - Edifici e attrezzature

13.1 In queste parti sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la realizzazione di una rete di servizi di qualità in grado di mantenere e innalzare il livello di abitabilità di Cernusco;
- localizzare i nuovi servizi secondo il criterio della prossimità ai luoghi della residenza, minimizzando gli spostamenti degli utenti;
- la flessibilità degli usi delle aree a supporto di più tipologie di servizio;
- la realizzazione di una rete di percorsi di mobilità lenta, percorsi pedonali e ciclabili, a supporto della rete dei servizi;
- la realizzazione di interventi di adeguamento e ampliamento delle attrezzature esistenti;
- la qualificazione dello spazio aperto di pertinenza delle attrezzature.

13.2 Amministrazione e sicurezza (Sa)

Descrizione

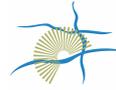
Comprende le sedi istituzionali amministrative, le sedi per gli organi decentrati dello stato, gli uffici finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale.

Prestazioni

- interazioni e prossimità con altre strutture di servizio anche a carattere privato (studi professionali, direzionali, commerciali);
- localizzazione in luoghi strategici per il controllo del territorio e di facile accessibilità alle infrastrutture viarie principali;
- presenza di strutture rivolte all'accoglienza degli utenti/cittadini e non introverse;
- rappresentatività;
- raggiungibilità con mezzi pubblici e mezzi privati;
- disponibilità di parcheggi per sosta breve dei mezzi privati;
- presenza di percorsi pedonali e ciclabili;
- presenza di rastrelliere per le biciclette.

Usi

- sono ammessi come destinazioni complementari accessorie e compatibili i servizi quali sedi associative, sale riunioni. Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.



Attuazione degli interventi

Permesso di costruire convenzionato.

13.11.2 Disposizioni particolari: Sv-11

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso esclusiva: uR.

Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Parametri edilizi e urbanistici

- If = esistente
- H = esistente

Attuazione degli interventi

Permesso di costruire.

Interventi edilizi ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

13.11.3 Disposizioni particolari: Sv-4, Sv-12, Sv-1

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uA - uS limitatamente a maneggi e campi di equitazione e residenza del custode.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Parametri edilizi e urbanistici

- If, Rc = i parametri stabiliti dal Titolo III della L.R. 12/2005 si applicano con una riduzione del 20% limitatamente agli edifici residenziali
- H = 4,50 m superabili fino ad un massimo di 10 m nel caso di specifici riferimenti alla normativa di settore (Regolamento Locale d'Igiene o altro)
- Ds, Dc, Df = minimo 10 m

Attuazione degli interventi

Permesso di costruire convenzionato.

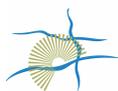
Al fine del computo della superficie aziendale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari secondo le modalità previste dal titolo III della L.R. 12/2005.

Art.14 - Parchi e giardini

14.1 In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- una efficace connessione (fruitiva e visiva) tra gli spazi pubblici interni all'edificato e i grandi spazi aperti, agricoli e a parco urbano, posti all'intorno dell'edificato di Cernusco;
- la realizzazione di una adeguata dotazione di spazi a verde fruibile e attrezzato connesso a spazi a verde aventi valore ecologico;



- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale lungo gli assi viari di scala territoriale e i bordi degli insediamenti produttivi e terziari;
- il recupero e il potenziamento degli impianti vegetazionali specifici del paesaggio agrario;
- la valorizzazione della attività agricole quali servizi di interesse generale;
- il recupero e la valorizzazione della rete delle acque superficiali;
- la realizzazione di una rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, anche attraverso il recupero di tracciati interpoderali;
- la ricostituzione ove possibile dei tracciati viari distrutti dalle attività estrattive;
- il sostegno agli interventi di manutenzione e gestione di percorsi pedonali e ciclabili, opere a verde (filari, siepi e masse boscate) da parte di soggetti prestatori di tali servizi (agricoltori, cavatori, associazioni, ecc.) attraverso il riconoscimento dell'interesse generale;
- la realizzazione di nuovi impianti a bosco.

14.2 Parco della Martesana (Sg1)

Descrizione

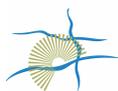
Comprende i grandi spazi aperti attrezzati a parco disposti all'interno dell'ambito paesaggistico della Martesana così come individuato dal Documento di Piano. Le attrezzature comprendono: percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta anche attrezzate per la pratica sportiva, parcheggi a servizio della fruizione delle aree a parco. Al loro interno è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti, chioschi e padiglioni a servizio della fruizione e della promozione delle aree a parco; manufatti a servizio della manutenzione e la sorveglianza delle aree a parco.

Prestazioni

- buona collocazione nel contesto urbano, centralità;
- accessibilità con mezzi pubblici;
- adeguate attrezzature per la sosta;
- presenza di reti ciclabili e percorsi pedonali di scala sovralocale;
- adeguata dotazione di parcheggi pubblici alberati;
- assenza di agenti di disturbo acustico;
- sicurezza: chiarezza e continuità dei percorsi, visibilità, illuminazione degli spazi e in particolare delle piste ciclo-pedonali;
- presenza di attrezzature rivolte alle diverse popolazioni, con età, domande, pratiche d'uso degli spazi differenti (sosta, relax, gioco, sport, ristoro);
- continuità all'interno della rete ambientale;
- buona qualità agronomica;
- presenza di spazi e attrezzature per lo svolgimento delle attività sportive;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione all'insediamento di nuove attività agricole secondo lo specifico regolamento di cui al precedente art.9.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.



esistenti. Sono costituite principalmente dalle aree costituenti il cannocchiale paesaggistico della villa Alari e pertinenti all'attività e dalle aree poste a nord-ovest del centro abitato di Cernusco sul Naviglio.

Prestazioni

- presenza di percorsi pedonali e ciclabili;
- riqualificazione e valorizzazione degli elementi del paesaggio agrario esistente (filari, siepi, reti di canali e fossi);
- buona qualità agronomica;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione all'insediamento di nuove attività agricole secondo lo specifico regolamento di cui al precedente art.9.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA..
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

14 .6 Verde di arredo stradale (Sg5)

Descrizione

Comprende le aree verdi funzionali al disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclopedonali.

Prestazioni

- realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclopedonali o di interventi di adeguamento dei percorsi esistenti;
- realizzazione di interventi di piantumazione arborea e arbustiva in coerenza con le specificità del paesaggio urbano attraversato dalle opere di viabilità;
- realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti della viabilità sugli insediamenti e gli spazi aperti, per questi intendendosi anche gli interventi rivolti alla tutela della permeabilità del suolo;
- realizzazione di viabilità e parcheggi.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso esclusiva: uS limitatamente agli usi a supporto di spazi e attrezzature per la mobilità.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Art.15 - Spazi e attrezzature per la mobilità

15.1 In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- la riqualificazione della rete viaria di distribuzione interna al tessuto edificato;
- la riqualificazione degli assi viari posti all'ingresso del territorio comunale posti all'interno di tessuti produttivi;
- il miglior inserimento ambientale e paesaggistico in relazione con gli elementi del paesaggio circostante;
- lo sviluppo di una efficace rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, in grado di ridurre il più possibile, nei piccoli spostamenti, l'utilizzo dell'autovettura;
- il sostegno al trasporto pubblico attraverso interventi sui sistemi di trasporto su gomma e su ferro e alla razionalizzazione e qualificazione delle parcheggi di interscambio;
- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale delle infrastrutture rispetto all'edificato esistente e alle



risorse ambientali;

- la realizzazione di superfici a parcheggio alberati.

15.2 Relativamente agli spazi e alle attrezzature per la mobilità sono ammessi gli interventi previsti dalle normative di settore, nonché quanto stabilito dalle presenti disposizioni, al fine di consentire il migliore sviluppo e utilizzo delle reti infrastrutturali.

15.3 Tutte le strade pubbliche o preordinate a divenire pubbliche sono individuate negli elaborati del PdS con apposita simbologia grafica che distingue le strade esistenti per le quali non sono stati previsti, in sede di formazione del Piano, interventi di modifica o ampliamento e le strade di progetto ovvero oggetto di modifica e ampliamento della rete stradale esistente.

15.4 Tutte le strade individuate nelle tavole di zonizzazione e viabilità di PRG sia esistenti che di progetto non possono avere dimensioni inferiori ai seguenti minimi. Sezioni minime degli elementi stradali per la mobilità veicolare e pedonale:

- viabilità primaria: corsia di scorrimento m 3,50;
- viabilità principale, viabilità secondaria e viabilità urbana: corsia di scorrimento m 3,00;
- percorso pedonale o marciapiede: corsia pedonale m 1,50;
- percorso ciclopedonale: in sede propria m 3,00, piste ciclabili di cui al D.M. 557/99 m 2,5.

Le dimensioni minime non sono obbligatorie all'interno del perimetro del centro edificato, mentre lo diventano in caso di Piano Attuativo, quando non è previsto il mantenimento degli edifici esistenti.

Ad eccezione dei tessuti storici, tutte le strade individuate come esistenti o previste negli elaborati grafici del PdS non possono avere calibro inferiore al minimo assoluto di m 6 in caso di doppio senso di marcia, riducibile a m 3,5 in caso di senso unico di marcia. Le strade esistenti al di sotto di tali minimi assoluti, e non facenti parte delle precedenti categorie, saranno oggetto di specifici progetti di adeguamento.

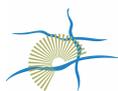
15.5 Onde garantire la visibilità lungo le strade e gli incroci, la distanza delle recinzioni dalle stesse e gli smussi in corrispondenza degli incroci devono rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio, fermo restando che per gli incroci tra strade con calibro inferiore a m 8 lo smusso è di 3 m x 3 m.

15.6 Le aree destinate alla viabilità primaria di progetto e ai relativi nodi di scambio sono preordinate all'esproprio. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva, anche con arretramento delle recinzioni esistenti e occupazione delle aree limitrofe.

Gli Enti competenti devono concordare con il Comune il raccordo tra la viabilità in oggetto e quella di interesse locale, nonché le soluzioni atte a garantire l'accessibilità agli insediamenti privati adiacenti.

15.7 Le aree destinate alla viabilità primaria, viabilità secondaria e alla viabilità urbana di progetto sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva.

15.8 Le aree destinate ai percorsi ciclopedonali di progetto sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS



hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva. La previsione di percorsi ciclopeditoni all'interno di ambiti estrattivi potrà essere attuata anche con modifiche di tracciato, in dipendenza di quanto previsto nel piano d'ambito per l'attività estrattiva, purché ne sia garantita la necessaria percorribilità e continuità fra i punti d'origine e d'arrivo.

15.9 Le aree individuate come "Linea 2 metropolitana" sono quelle riservate alle attrezzature e agli impianti della ferrovia metropolitana e comprendono i binari di corsa, le stazioni e gli edifici connessi, le aree di proprietà dell'ente e quelle relative ai futuri ampliamenti. Per le stesse aree valgono gli indici e le modalità di intervento definiti all'interno dei progetti approvati.

15.10 Ai fini delle realizzazioni parcheggi privati di pertinenza alle abitazioni che alla data di adozione del PGT ne fossero sprovvisti, viene consentita la loro realizzazione anche nel sottosuolo di aree pubbliche, previa apposita convenzione onerosa che ne disciplinerà la durata, gli oneri, gli obblighi di manutenzione complessiva e le garanzie. L'Amministrazione Comunale ha emanato con Delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 19/03/2012 uno specifico regolamento in materia.

15.11 Articolo introdotto in conseguenza alla delibera di C.C. n°85 del 29.10.2010.

Esclusivamente per l'area contraddistinta con la sigla Sp1_NP7, si specifica che l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato che può prevedere, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, la realizzazione di un parcheggio interrato, anche su più livelli, da costruirsi a cura di terzi, sia pubblici che privati. L'intervento è realizzato previa cessione da parte della proprietà all'Amministrazione comunale del diritto di superficie in sottosuolo e successiva assegnazione ad un soggetto terzo con le modalità previste dalla legge, da destinarsi a parcheggio a rotazione per gli utenti dell'Ospedale. L'area ha i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

Destinazioni d'uso principali: uS, uR;

Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

$I_f = 0,43 \text{ mq/mq}$;

$D_c = H/2$ con distanza minima di 5m;

$D_f =$ pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche;

$D_s =$ pari a $\frac{1}{2} H$ con un minimo di 5 m;

$R_c = 25\%$

$H = 10,50 \text{ m}$;

$S_p = 30\%$ della S_f

Per tutto quanto non qui specificato vige la disciplina di cui all'art. 35 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole."

Art.16 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei Progetti del Piano dei Servizi

16.1 Il PdS individua all'interno dei propri elaborati alcuni ambiti al cui interno gli interventi sono disciplinati da specifiche schede di progetto. Si tratta di interventi per i quali in ragione della complessità delle modificazioni indotte



Capo IV - Campi dell'adeguamento

Art.33 - Obiettivi generali degli interventi all'interno di campi dell'adeguamento

In questi campi sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la qualificazione degli spazi pubblici adiacenti agli insediamenti residenziali;
- il mantenimento dell'impianto urbanistico esistente;
- il mantenimento degli spazi aperti privati non edificati ed utilizzati a giardino;
- la conservazione degli edifici di valore architettonico;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazioni di impianti, autorimesse, ecc.) del patrimonio esistente da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
- la presenza equilibrata di attività tra loro complementari e compatibili con l'uso residenziale;
- il miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti secondo quanto stabilito dall'Allegato "C" – Linee guida per la progettazione per un uso più efficiente dell'energia e delle risorse – del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In questi campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire all'interno delle parti con destinazione principale produttivo e terziario, quelle finalizzati a garantire:

- la riqualificazione urbana e ambientale dei tessuti produttivi attraverso interventi di miglioramento della qualità architettonica e di compatibilità di tipo ambientale;
- all'interno dei tessuti produttivi, il riequilibrio dell'eventuale deficit di aree per servizi di uso pubblico attraverso azioni compensative e atte a perseguire obiettivi quantitativi e qualitativi, con particolare riferimento all'aumento della permeabilità dei suoli e delle dotazioni di spazi a parcheggio con superfici drenanti e aree verdi anche arborate;
- all'interno dei tessuti produttivi, lo sviluppo di attività sostenibili, realizzate con tipologie insediative attente ai valori ambientali e dotate degli adeguati parametri ambientali mirati alla compensazione di eventuali impatti negativi (barriere verdi e/o fonoassorbenti di mitigazione ambientale e acustica, dotazioni di sistemi tecnologici per lo smaltimento dei prodotti di scarto delle lavorazioni);
- gli interventi di cui al precedente Art.13 "Criteri di sostenibilità ambientale di edifici e spazi aperti commerciali e produttivi".

Alcuni campi dell'adeguamento, in ragione della prossimità a campi della conservazione o della propria articolazione morfologica, sono disciplinati anche da specifiche schede di progetto il cui elenco è contenuto all'interno all'art.32; per questi campi oltre alla disciplina esposta negli articoli successivi vale anche quella contenuta nella specifica scheda.

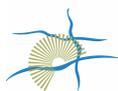
Art.34 - a1: Villa urbana

34.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a1 comprendono le parti del territorio interessate da manufatti residenziali monofamiliari o bi-familiari con ampi spazi aperti di pertinenza ad uso di giardino privato all'interno di tessuti edilizi densamente edificati.

34.2 Destinazioni d'uso

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



- H = 12,00 m; sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive

39.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma 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, in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.
- e) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
- f) Per il campo a6_10, in corrispondenza dell'area esterna adiacente al perimetro di fabbrica, le categorie territoriali compatibili ammesse sono le D, E, F (come risultanti dalle specifiche destinazioni riportate nell'elaborato tecnico "ERIR" nelle tabelle "Eventi in presenza di sostanze tossiche" pagg. 33/34); di fatto sono quindi escluse le categorie A, B e C che hanno destinazione in prevalenza residenziale, edifici sensibili (scuole, ospedali, ecc.).
- g) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.

Art.40 - a7: Lotto produttivo

40.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a7 comprendono i lotti destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica: piastre monoplanari, capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

40.2 Destinazioni d'uso

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

40.3 Parametri edilizi e urbanistici



- $I_f = \max 1 \text{ mq/mq}$
- $D_c = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $D_f = H$ del fabbricato, minimo di 10 m
- $D_s = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $R_c = 60\%$
- $S_p = 10\%$ della S_f
- $H = 12,00$ m; sono ammesse altezze superiori solo per: esigenze produttive, mediante Piano Attuativo, o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative

40.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o con piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, qualora ammissibile, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma 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 in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.
- e) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_55 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione delle aree e alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria sulla via Alessandrini.
- f) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_56 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS; per questo campo la capacità edificatoria è determinata in 11.550 mq di slp.
- g) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
- h) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_57 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS.
- i) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.

F

Allegato F: Documentazione fotografica









Giambattista Maria Gaii architetto

Progettista architettonico e urbanistico (Ordine A.P.P.C. BG n.937)

Paesaggista (Cert. Politecnico MI ex L.R.18/97)

Perito Tribunale (BG n.174)

Valutatore Immobiliare Certificato (INARCHEK n. ICK/SC002 VIPRO/0118-2016)

20, Via Degli Alpini – 24068 Seriate – BG – I

T. +39 035298797 – F. +39 0352922119 – M. +39 3356370894

codice fiscale GTAG8T61B11A794I – partita i.v.a. 02182370169

info@pec.studiogaii.it - giambattistagaii@studiogaii.it - www.studiogaii.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CIRCA I VALORI DI MERCATO, DI REALIZZO E BASE D'ASTA, ASSICURABILE E FISCALE
ALLA DATA DEL 29/11/2020 RELATIVA A:

POSTO AUTO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) VIA MAZZINI CIV. 3

(DI CUI ALL' INVENTARIO CESPITI CODICE N. 0007)

PROPRIETÀ:

EDIL NOVA S.N.C. DI EDILNOVA S.R.L.

CON SEDE A TREVIGLIO VIALE ORIANO, 1

INDIVIDUATO A

CATASTO FABBRICATI

**COMUNE CERNUSCO SUL NAVIGLIO
FOGLIO 42 – PARTICELLA 200 – SUBALTERNO 765**

Il sottoscritto dr. arch. Giambattista Maria Gaiti, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Conservatori e Paesaggisti della provincia di Bergamo al n° 937 nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Bergamo al n° 174, in possesso della certificazione di "Valutatore Immobiliare (Property Valuer)" ICK/SC002VIPRO rilasciata da Inarchek S.p.A. al n. 0118/2016 in data 16/02/2016, con studio in via degli Alpini n. 20 a Seriate (Bg), codice fiscale GTAGBT61B11A794I, ha ricevuto incarico dal Curatore Fallimentare dott. Enrico Giupponi (codice fiscale GPPNRC60C31A794K), previa autorizzazione del Comitato dei Creditori del 10-14/07/2020 e visto Del Giudice Delegato del 15/07/2020, di procedere alla valutazione di stima del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto.

PREMESSA

In conformità all'incarico ricevuto, è stato esaminato l'immobile in oggetto e sono state svolte indagini al fine di determinare il valore di mercato, il valore di realizzo o "base d'asta", il valore assicurativo ed il valore fiscale, sulla base dei criteri sotto esposti.

DEFINIZIONE DI "VALORE DI MERCATO" La definizione oggi più corretta e universalmente accettata è quella dell'edizione n.8 del mese di marzo 2012 del "RICS Valuation Standards – Global and UK" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, che definisce il "Valore di Mercato" come: "l'ammontare stimato cui una proprietà che può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni". Metodo utilizzato M.C.A. (Market Comparison Approach) ovvero "metodo del confronto di mercato".

DEFINIZIONE DI "VALORE DI REALIZZO" o "BASE D'ASTA"

Per "Valore di Realizzo" o "Base d'Asta" si intende il prezzo ottenibile dalla vendita di una proprietà alla data della valutazione assumendo:

- che la parte venditrice abbia l'impellente necessità di alienare i beni;
- che la vendita debba essere effettuata nell'arco di un periodo di tempo inferiore a quanto il mercato esistente normalmente richieda;
- che il trend di mercato non subisca oscillazioni sensibili durante tale periodo;
- che la proprietà venga immessa sul mercato senza limitazione alcuna;
- che si possano prendere in considerazione anche offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare acquisibile pur se non ottimale per le proprie esigenze.

Detto valore viene pertanto calcolato abbattendo il valore di mercato di una quota percentuale che varia a seconda dei tempi in cui si vuole chiudere la trattativa e della reale fungibilità del bene. Tale percentuale, in caso di beni soggetti a asta pubblica, è pari al quindici per cento.

DEFINIZIONE DI “VALORE ASSICURABILE”

Per “Valore Assicurabile” si intende il valore posto a base di calcolo per il risarcimento dei danni subiti dal bene sulla scorta delle norme contrattuali della polizza assicurativa sottoscritta ovvero delle norme “tipo” vigenti in materia.

DEFINIZIONE DI “VALORE FISCALE”

Per “Valore Fiscale” si intende il valore imponibile del bene, calcolato sulla scorta delle normative fiscali vigenti applicabili al momento della stima alla tipologia di bene considerato.

STIMA

Dopo aver effettuato sopralluogo in data 03/09/2020, presa cognizione dei luoghi, aver effettuato gli opportuni accertamenti ed assunto le informazioni di mercato dei prezzi medi correnti per immobili consimili, attesta che i più probabili valori di mercato, assicurabile e fiscale del cespite in oggetto sono quelli riportati nella seguente relazione di stima.

GEOREFERENZIAZIONE DEL CESPITE:

Latitudine: 45.518300
Longitudine: 9.338265

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE:

Provincia: Milano
Comune: Cernusco sul Naviglio
Località: -
c.a.p.: 20063
Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini civ. 3

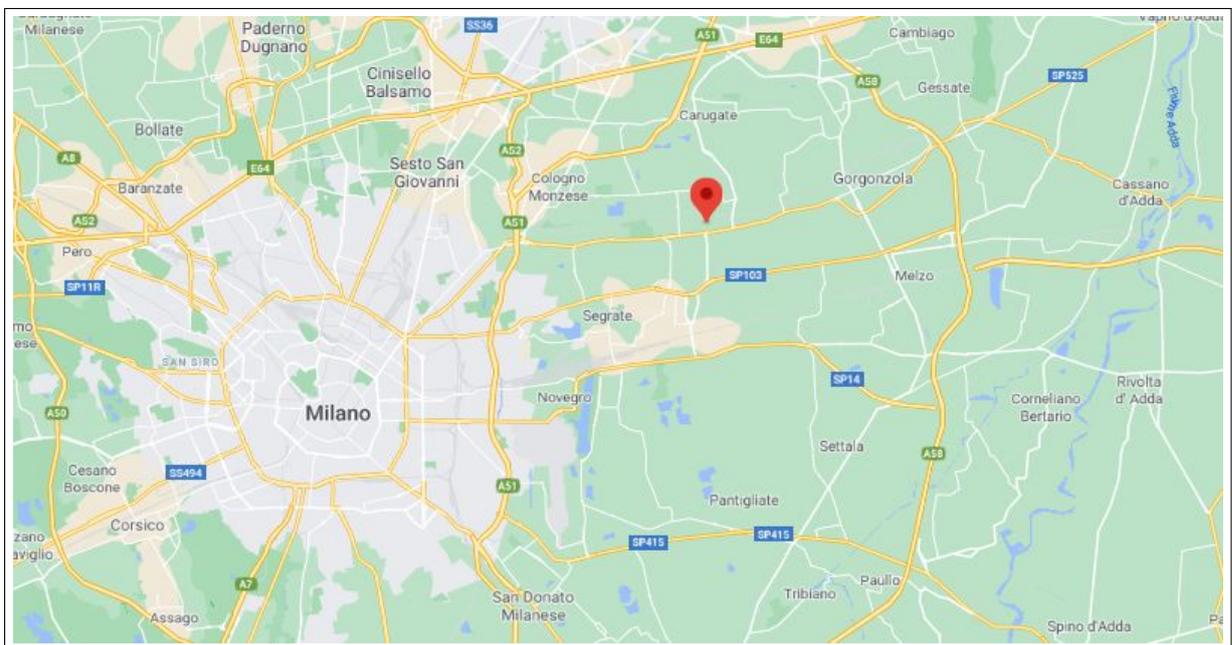


Figura 1: Localizzazione a scala provinciale

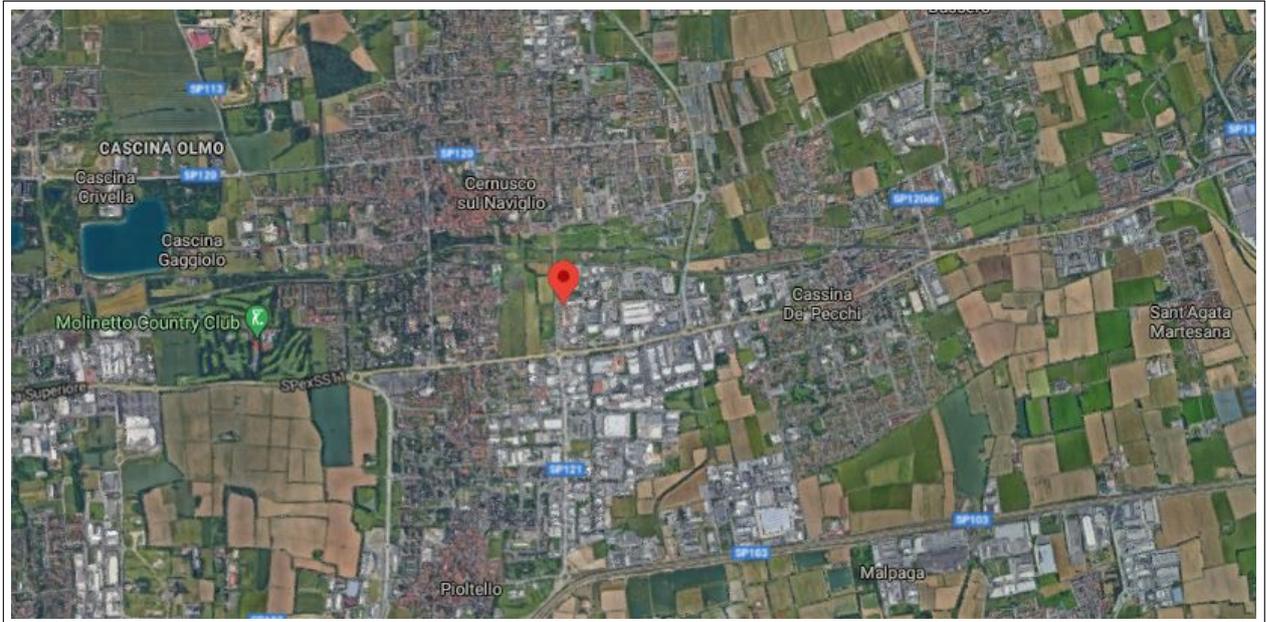


Figura 2: Localizzazione a livello comunale

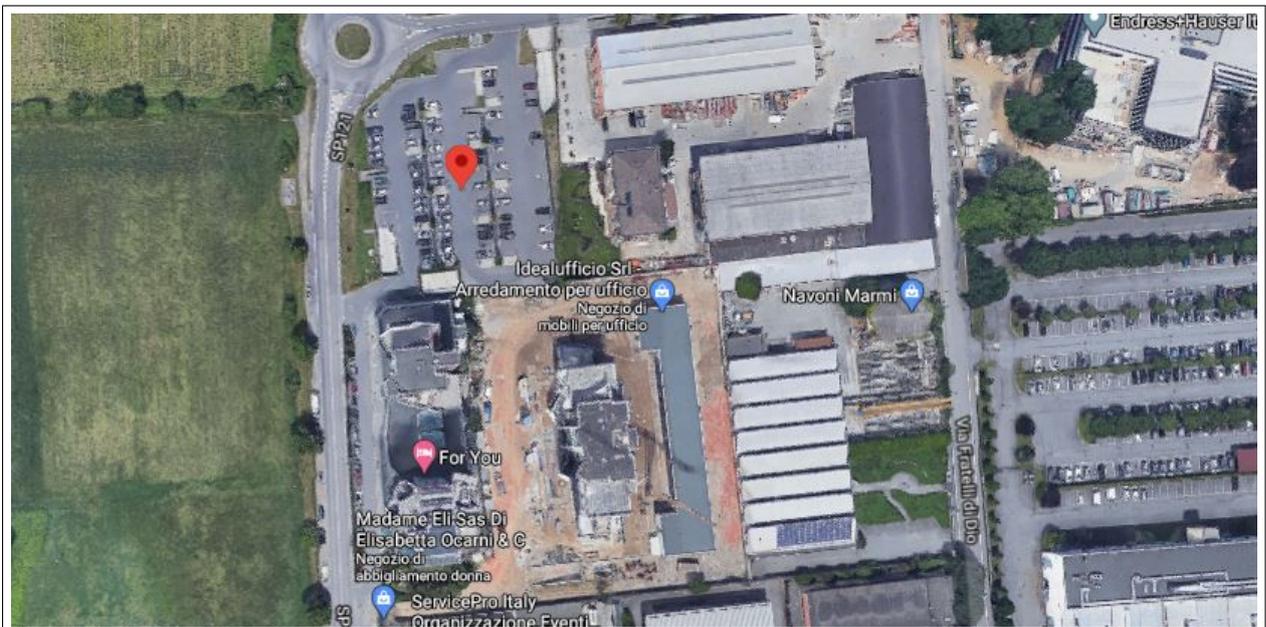


Figura 3: Ortofoto

DESCRIZIONE SINTETICA:

Il cespite oggetto di perizia è parte di un grande complesso commerciale-ricettivo-residenziale, ultimato nel 2009, composto da un unico corpo di fabbrica fino al primo piano fuori terra; al di sopra si elevano due corpi di fabbrica, al lato nord per otto piani e al lato sud per dodici piani, con lastrico solare. Al piano interrato vi è un grande parcheggio che si estende, a nord dell'edificio, sulla contigua area destinata a piano terreno a parcheggio ad uso pubblico. Il cespite oggetto della presente relazione, che si colloca al di sotto di quest'ultima area, risulta in buono stato di manutenzione e così composto:

- piano primo interrato: posto auto coperto.

Il cespite ha accesso da Via Giuseppe Mazzini e da Via Vittorio Alfieri mediante enti comuni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

L'identificazione catastale dei cespiti oggetto di perizia, come da allegata visura catastale (Cfr. All. A), risulta la seguente:

CATASTO FABBRICATI									
comune	censuario	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	unità di misura	rendita (€)
Cernusco sul Naviglio		42	200	765	C/6	5	12	mq	34.09

Figura 4: Tabella Elenco dati Catasto Fabbricati

Nella stima si intendono comprese anche le quote di spettanza delle parti comuni di cui all' art.2 atto di provenienza. In allegato:

- visura catastale (Cfr. All A);
- elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni (Cfr. All B);
- planimetria catastale mapp 200 sub 765 (Cfr. All C).

PROPRIETA' CATASTALE:

La proprietà catastale risulta la seguente:

- Edil Nova S.a.s. di Edilnova S.r.l., codice fiscale 00867120164, avente diritto di proprietà per quota di 1/1.

PROPRIETA' ATTUALE:

In corso visure ipo-catastali.

PROVENIENZE:

Atto di compravendita notaio dott. Bruno Trotta repertorio n° 104036, raccolta n° 12841 del 10/10/2017.

SERVITU'/VINCOLI:

Servitù meglio precisate all'art.2 dell'atto di provenienza.

CONFINI DEL CESPITE:

Da nord in senso orario: Sub. 764, sub.7, sub. 766, sub.7.

DATI URBANISTICI:

Dati desumibili dal C.D.U. online (cfr. All E).

REGOLARITA' EDILIZIA:

Il cespite è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Convenzione di lottizzazione denominata "PL per Via Mazzini", notaio dott. Bruno Trotta repertorio n°88711 raccolta n°6310 del 10/04/2006;
- Permesso di Costruire n° 67/2006 del 18/09/2006;
- D.I.A. del 24/04/2008;
- Autorizzazione prot. 25566 del 14/04/2009;
- D.I.A. del 24/04/2009;
- Certificato di Agibilità del 19/06/2009;
- Certificato di Agibilità del 7/10/2009;

ATTESTAZIONE ENERGETICA:

Non necessaria in quanto il cespite non risulta riscaldato.

CONSISTENZE:

Le superfici del cespite sono state suddivise per destinazioni omogenee, delle quali è stata calcolata con strumentazione CAD la superficie lorda di pavimento come da Allegato D. La consistenza del cespite, allo stato, può quindi essere definita, sulla scorta delle norme SIM (Sistema Italiano di Misurazione) previste dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" di Tecnoborsa, secondo i seguenti parametri:

identificazione catastale	destinazione	piano	superficie lorda reale di pavimento	coefficienti di virtualizzazione	superficie virtuale o commerciale	altezza lorda media (ca.)	Volume (ca.)
			(mq)		(mq)	(m)	(mc)
f.42 mapp.200 sub.765	posto auto coperto	-1	12.38	0.7	8.67	3	25.998
	somme		12.38		8.67		25.998

Figura 5: Tabella Superfici reali, superfici virtuali e volumi

COMMERCIALIZABILITA':

Grado di Commercialità: medio-basso
Tempo di assorbimento: dai 12 ai 24 mesi

GIUDIZIO SINTETICO:

Le positività del cespite sono la posizione in ambito densamente edificato con prevalenza di attività produttive e terziarie. La negatività incidenti sono la presenza in superficie di un parcheggio ad uso pubblico. Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che il cespite in esame, qualora venisse immesso sul mercato, potrebbe avere un livello di gradimento medio-basso. Si stima che i tempi di assorbimento, dato il valore dell'immobile, sia compreso in un periodo tra 12 e 24 mesi.

PARAMETRI DI MERCATO:

Parametri O.M.I. (Osservatorio Immobiliare Italiano di Agenzia delle Entrate) ultimi disponibili per lo stesso comune, zona (D1) e destinazione considerata (box):

- minimo 800,00 €/mq
- massimo 1.100,00 €/mq



Figura 6: Parametri OMI

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima:

COMPARAZIONI	1		2		3		4	
foto								
data rilevazione	29/11/2020		29/11/2020		29/11/2020		29/11/2020	
fonte comparativo	https://www.immobiliare.it/annunci/75		https://www.immobiliare.it/annunci/75		https://www.immobiliare.it/annunci/80		https://www.immobiliare.it/annunci/84	
comune	Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio	
indirizzo	Via Pietro da Cemusco		Via Pietro da Cernusco		Via Monza		Via Buonarroti	
localizzazione	periferia		periferia		periferia		periferia	
destinazione	residenziale		residenziale		residenziale		residenziale	
descrizione sintetica	<p>NELLE IMMEDIATE ADIACENZE DEL CENTRO STORICO DI CERNUSCO S/IN VENDESI AMPI BOX SINGOLI. I BOX SONO SITUATI AL PIANO -2 DI UN'AUTORIMESSA, CON TELECAMERE E SISTEMA DI CONTROLLO 24 ORE SU 24. OGNI BOX MISURA MT. 6,20 x 2,40. AMPIE DISPONIBILITA' DI MANOVRA, GRAZIE AD UNA LARGA E COMODA RAMPA. ACCESSO ED USCITA CONTROLLATI DA SISTEMA ELETTRONICO CON BADGE. A DISPOSIZIONE UN ASCENSORE. LIBERI SUBITO.</p>		<p>ZONA CENTRO: proponiamo ampio box piastrellato e soppalcato. Il box è ubicato a ridosso dell'isola pedonale, a due passi dalla Posta. Libero subito.</p>		<p>In recente contesto di poche unità si propone ampio box , libero subito. Per informazioni 335 83 82 235 Classe Energetica: Non soggetto</p>		<p>Via Buonarroti,38 - Vendesi ampio box in lunghezza posto al piano interrato di una palazzina con passo carraio e cancello automatico. Pareti intonacate e pavimentazione in cemento, tutto in ottime condizioni, perfettamente asciutto e recentemente imbiancato. Accesso tramite largo corsello condominiale rettilineo, agevole nelle manovre di parcheggio.</p>	
zona	semicentrale	-5	semicentrale	-5	centro	-10	centro	-10
distanza dal centro abitato (m)	< 1000	0	< 1000	0	< 1000	0	< 1000	0
appeal architettonico	buono	0	buono	0	buono	0	buono	0
anno di costruzione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
anno di ristrutturazione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
cielo/terra	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
piano principale	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0
numero livelli fuori terra	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
numero livelli entro terra	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
condizioni di manutenzione	buone	0	buone	0	buone	0	buone	0
condizione impianti	adeguata	0	adeguata	0	adeguata	0	adeguata	0
esposizione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
panoramicità	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
ascensore	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
presenza autorimesse	SI	0	SI	0	SI	0	SI	0
presenza posti auto	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
presenza aree esclusive	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
clivometria aree esterne	piane	0	piane	0	piane	0	piane	0
presenza cantine	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
vicinanza altre proprietà	SI	0	SI	0	SI	0	SI	0
accessibilità	buona	0	buona	0	buona	0	buona	0
classificazione energetica	esente	0	esente	0	esente	0	esente	0
libero/occupato	libero	0	libero	0	libero	0	libero	0
arredato	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
superficie (mq)	18	0	15	0	15	5	21	0
prezzo di vendita (€)	13.000		20.000		21.000		28.000	
valore unitario di vendita (€/mq)	813		1333		1400		1333	
trattativa di mercato (%)	10		10		10		10	
valore unitario aggiustato (€/mq)	731	695	1200	1140	1260	1134	1200	1080
valore medio unitario di mercato	1012		fattore di arrotondamento	-1	valore medio unitario di mercato assunto (€/mq)		1000	

Nota: il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione mediante comparazioni %

Figura 7: Tabella ricerca valore medio di mercato

Il risultato dell'indagine di mercato configura un panorama avente i seguenti valori medi di mercato:

- minimo	€/mq	695,00
- massimo	€/mq	1.140,00

Applicando coefficienti correttivi ai valori unitari su esposti e confrontando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di stima rispetto ai beni simili reperiti sul mercato, ne deriva che il valore unitario medio che si reputa essere quello più vicino al più equo prezzo di mercato per i cespiti in oggetto è pari a **€/mq 1.000,00**.

CALCOLO DEI VALORI:

Con riferimento al cespite oggetto di stima, si riepilogano pertanto i seguenti valori alla data del presente rapporto:

Valore di mercato:

Per il caso di specie si applica la tipologia di stima del “metodo comparativo di mercato” (M.C.A. - Market Comparison Approach), utilizzando i parametri produttivi di cui alle descrizioni e tabelle precedenti.

Il valore di mercato complessivo del cespite oggetto di stima risulta pertanto il seguente:

<i>identificazione catastale</i>	<i>destinazione</i>	<i>piano</i>	<i>superficie lorda reale di pavimento (mq)</i>	<i>superficie virtuale o commerciale (mq)</i>	<i>valore unitario (€/mq)</i>	<i>valore di mercato (€)</i>
f.42 mapp.200 sub.765	posto auto coperto	-1	12.38	8.67	1'000.00	8'666.00
valore di mercato edificio				8.67		8'666.00

Figura 8: Calcolo valore di mercato edificio

Arrotondando il valore sopra ottenuto risulta:

Valore di mercato: € 8.666,00

Arrotondamento: € 166,00

Totale valore di mercato: € **8.500,00**

(euro ottomilacinquecento/00)

Valore di realizzo o base d'asta:

(cfr. premesse)

Valore di mercato * 85%:	€ 7.366,10
Arrotondamento:	€ 366,10
Totale valore di realizzo:	€ 7.000,00

(euro settemila/00)

Valore assicurabile:

(80% del valore di mercato dei soli edifici, escluse aree libere)

Valore di mercato dei soli edifici * 80%:	€ 6.932,80
Arrotondamento:	€ 32,80 (-)
Totale:	€ 6.900,00

(euro seimilanovecento/00)

Valore fiscale:

- mapp 200 sub 765:

(rendita catastale*120)

34,09*120 =	€ 4.295,34
Arrotondamento:	€ 4,66
Totale:	€ 4.300,00

(euro quattromilatrecento/00)

LIMITI DELLA PRESENTE STIMA:

Nonostante la presente relazione di stima è stata effettuata secondo i più avanzati criteri e metodologie di stima citati nelle premesse, in base alla documentazione in parte fornita dalla committenza ed in parte recuperata c/o enti, sussistono alcuni limiti insiti alla stessa relazione che vengono di seguito segnalati:

- nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione oltre a quelli specificatamente trattati;
- riguardo servitù, vincoli, ipoteche o altre limitazioni della proprietà, la ricerca è stata limitata alle evidenze in loco ed a quanto contenuto nelle scritture consegnate e/o reperite;
- non sono state effettuate verifiche strutturali, geologiche né analisi del terreno per la determinazione dell'eventuale presenza di sostanze tossiche o problematiche geologiche specifiche;
- i dati relativi alla consistenza del cespite in esame sono stati desunti dalle planimetrie catastali verificati in loco "a campione" dal perito e calcolati con

strumentazione cad;

- non sono state effettuate verifiche c/o gli enti competenti specificatamente a VV.F., A.T.S. etc., pertanto non si accettano responsabilità in caso di inosservanza alle norme che regolano tali autorizzazioni, ove necessarie.

DICHIARAZIONE:

Il sottoscritto dichiara:

- di aver agito nel totale rispetto della privacy dei soggetti interessati e di impegnarsi a mantenere il segreto professionale riguardo il contenuto del presente rapporto;
- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver utilizzato o fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità nonché senza accomodamenti per interesse personale, del Committente e/o di terzi;
- di possedere l'esperienza e le conoscenze necessarie per l'espletamento dell'incarico;
- di aver sviluppato il presente rapporto di valutazione con l'ausilio di strumenti informatici, anche per le operazioni di calcolo;
- di aver redatto la presente valutazione in conformità al C.V.I. (Codice delle Valutazioni Immobiliari);
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- di aver svolto personalmente e direttamente l'incarico, per questo lo sottoscrive.

ALLEGATI:

All. A) visura catastale per soggetto del 15/01/2020;

All. B) elaborato planimetrico;

All. C) planimetria mapp 200 sub 765;

All. D) sinossi superfici.

All. E) C.D.U. online ovvero estratti P.G.T.

All. F) documentazione fotografica.

Seriate, 19 febbraio 2021

Il tecnico valutatore:

arch. Giambattista Maria Gaiti

(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce sia il documento cartaceo che la firma autografa.)

A

Allegato A: Visura catastale



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2020

Data: 15/01/2020 - Ora: 17.55.19
Visura n.: T306583 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: EDIL NOVA S.A.S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE	
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (Codice: C523) Provincia di MILANO EDIL NOVA S. A. S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE con sede in TREVIGLIO C. F.: 00867120164	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO(Codice C523) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		42	200	763			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		42	200	764			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		42	200	765			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		42	200	766			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		42	200	767			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		42	200	768			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/01/2020 - Ora: 17.55.19 Fine
Visura n.: T306583 Pag: 2

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2020

- Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m² 72 Rendita: Euro 204,54

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	EDIL NOVA S. A. S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE con sede in TREVIGLIO	00867120164*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/10/2018 protocollo n. MI0011644 Voltura in atti dal 14/01/2019 Repertorio n.: 112827 Rogante: LUOSI Sede: ADRARA SAN MARTINO Registrazione: Sede: IST 10718/2019 TRASFORMAZIONE SOCIETA' (n. 1563.1/2019)			

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

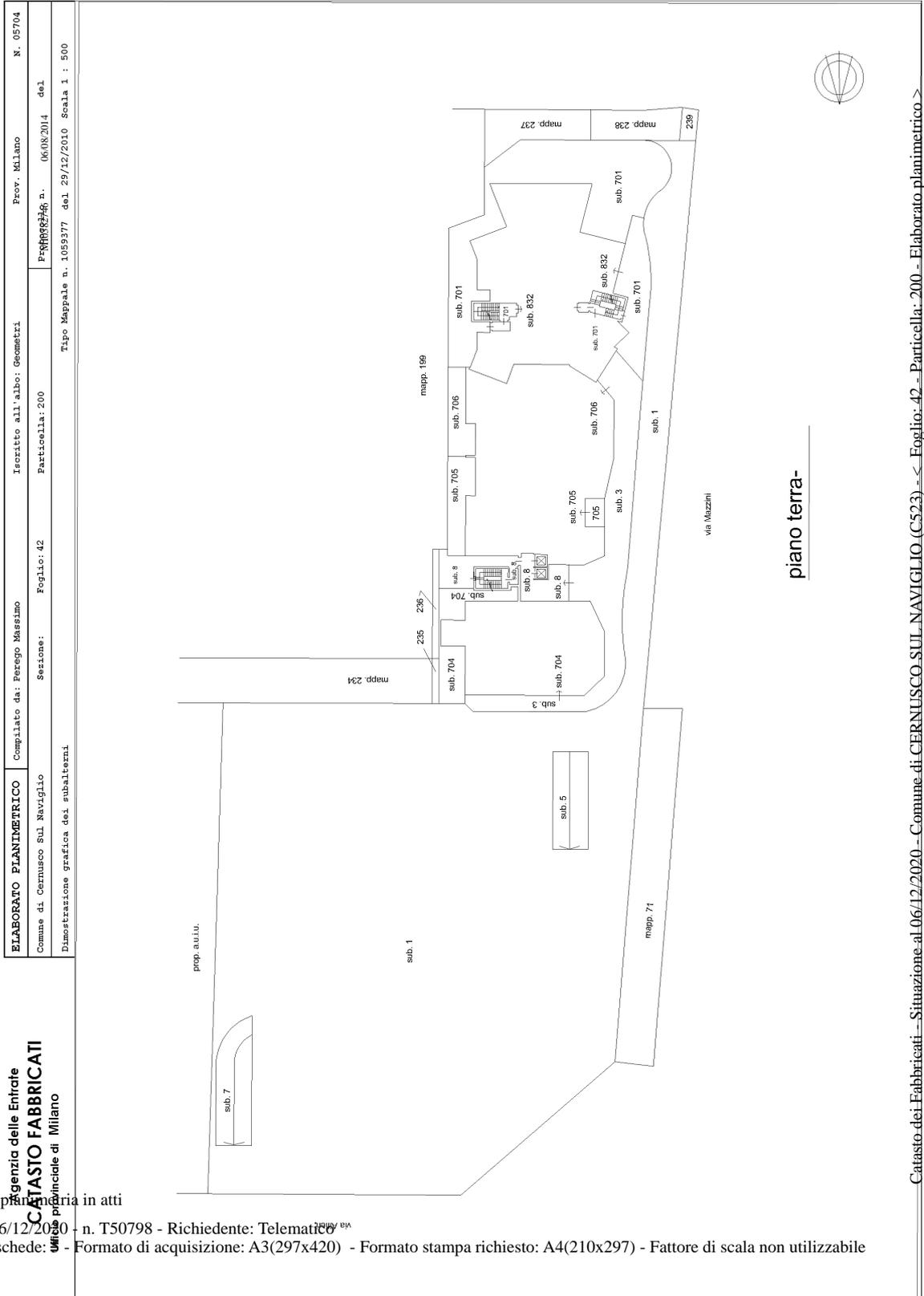
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

B

Allegato B: Elaborato planimetrico

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

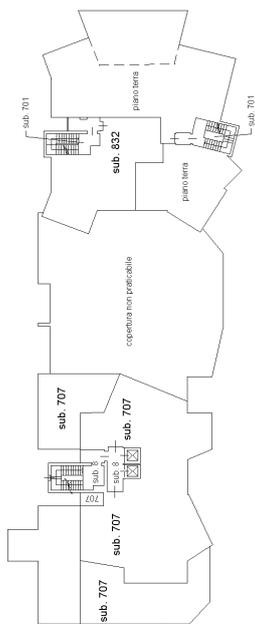
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Ferigo Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
Comune di Cernusco Sul Naviglio	Foglio: 42	Particella: 200	PR00098346 n. 06/08/2014	del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010 Scala 1 : 500				

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di **Milano**

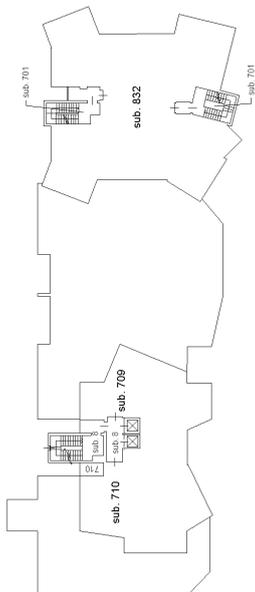
Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

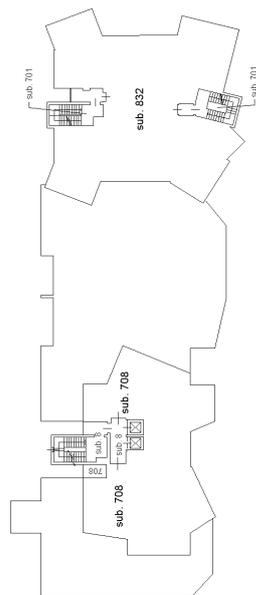
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



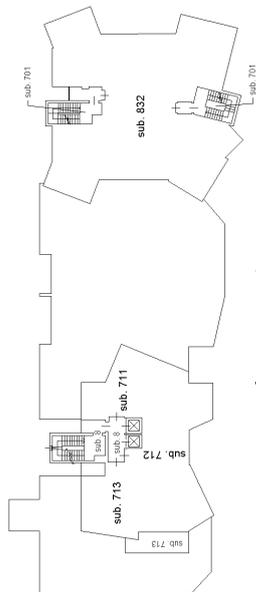
piano primo-



piano terzo-

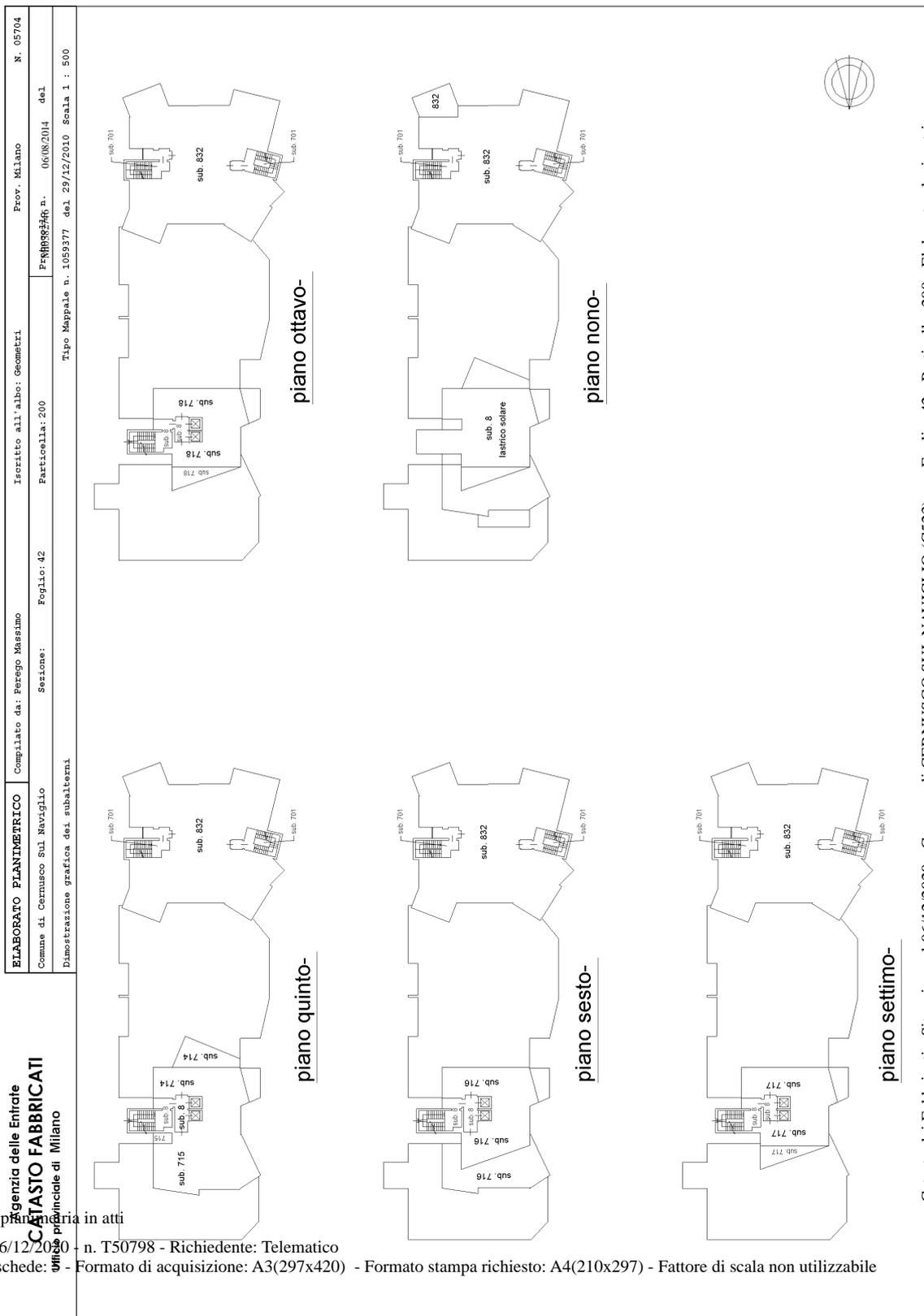


piano secondo-



piano quarto-





Ultima planimetria in atti

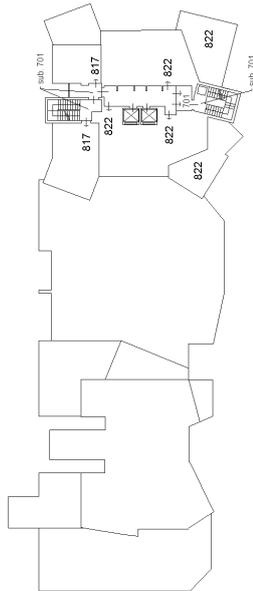
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Peregio Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
Comune di Cernusco Sul Naviglio	Foglio: 42	Particella: 200	PR0098246 n. 06/08/2014 del	
Dimostrazione grafica dei subaltrerni	Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010 Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Milano

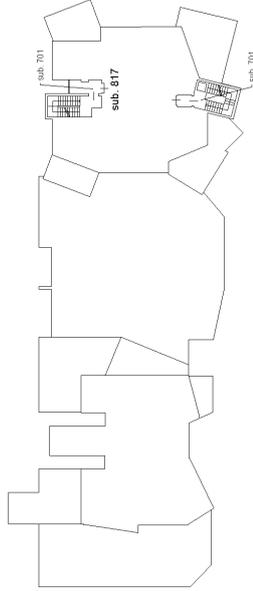
Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

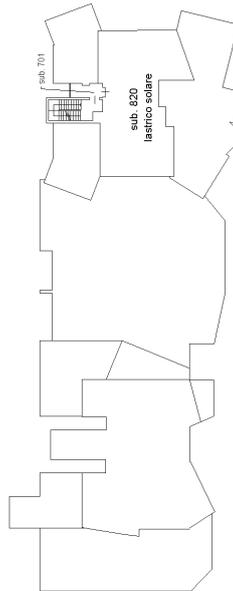
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



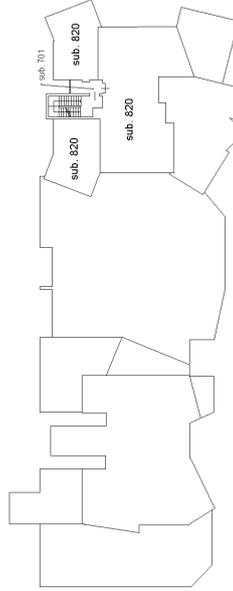
piano decimo-



piano undicesimo-



piano tredicesimo-



piano dodicesimo-



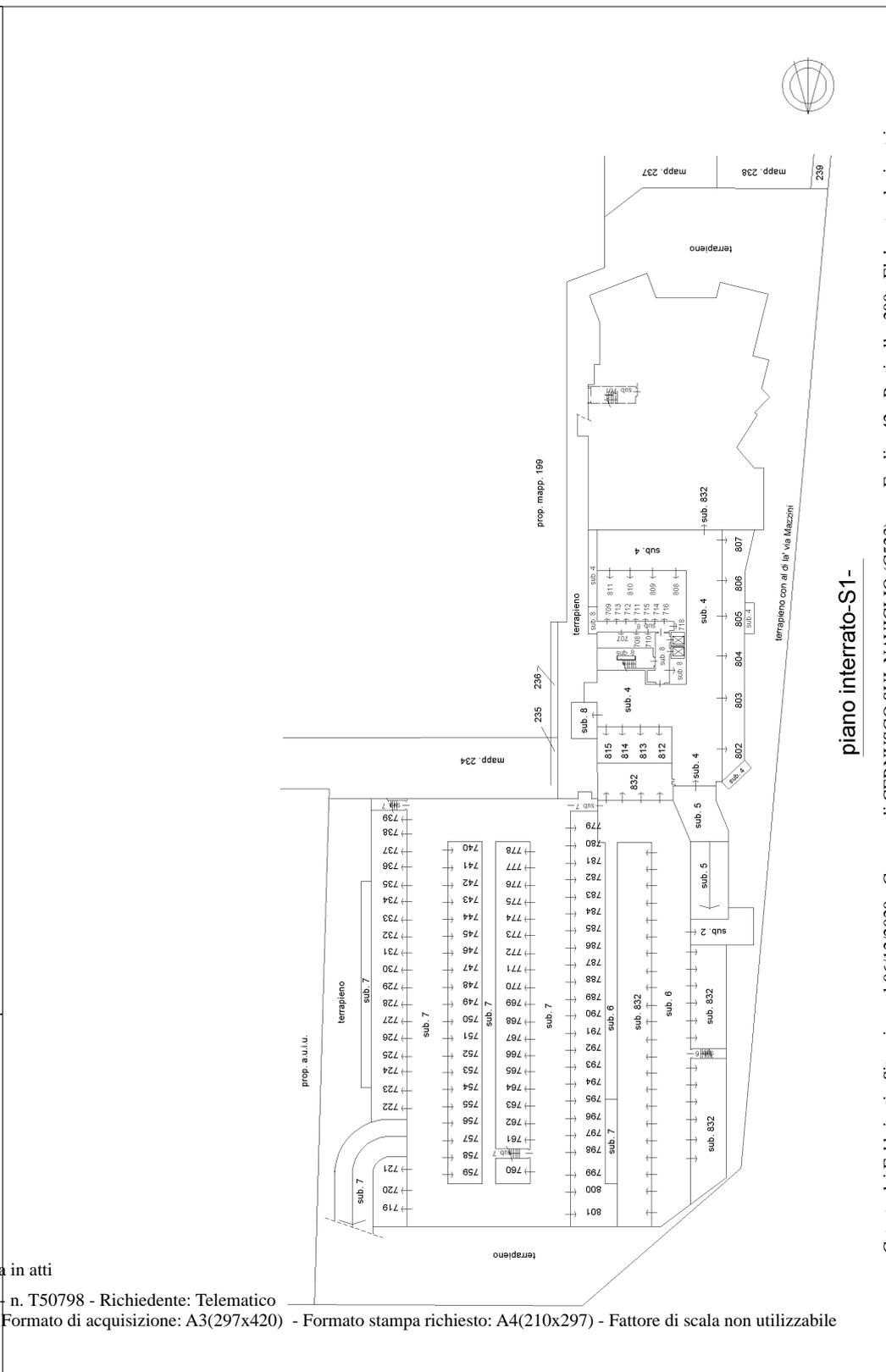
ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Perigo Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
Comune di Cernusco Sul Naviglio		Foglio: 42	Particella: 200	Pr. 06082014	del 06/08/2014
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010 Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate
CAPISTASIO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Milano

Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

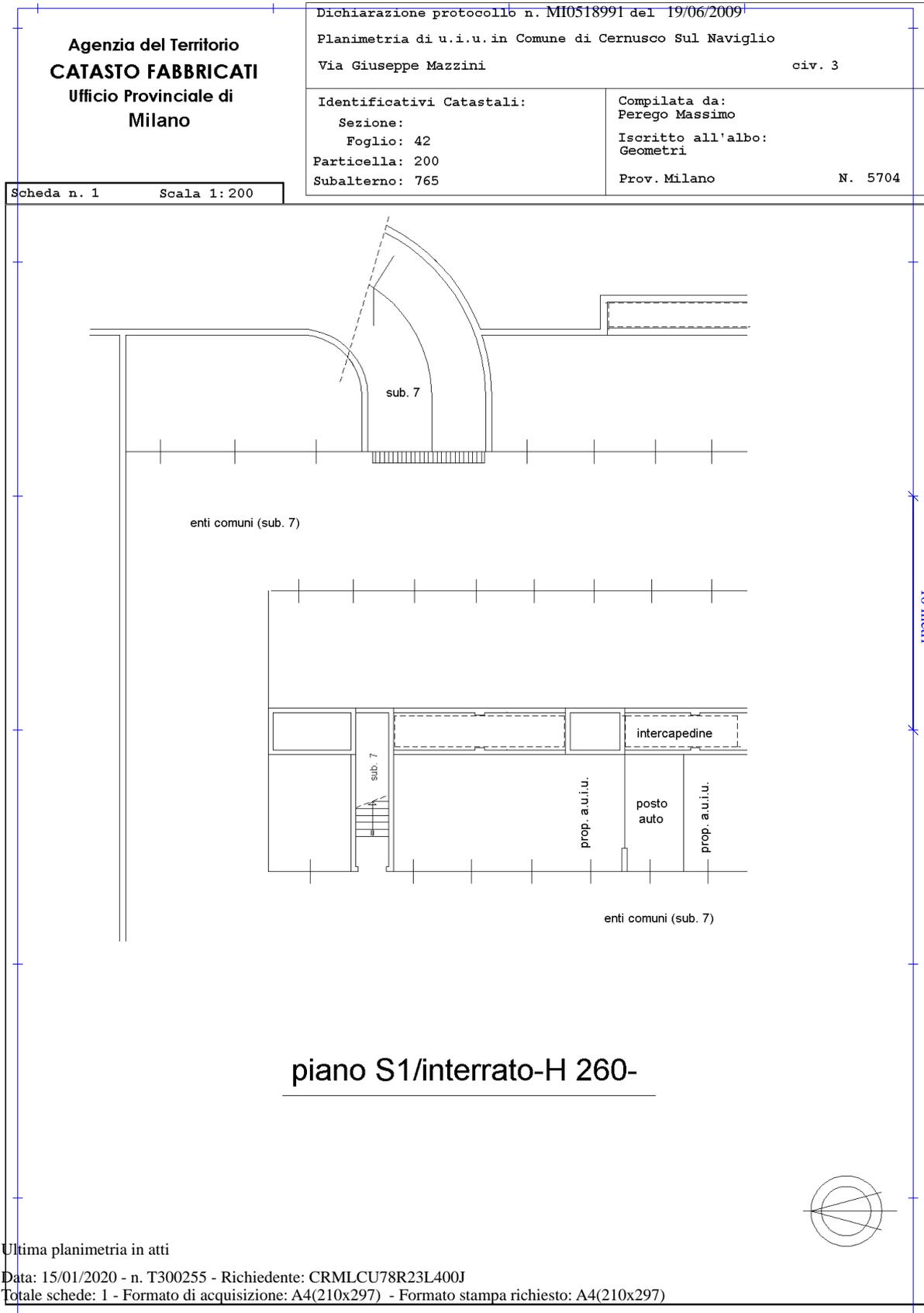


piano interrato-S1 -

C

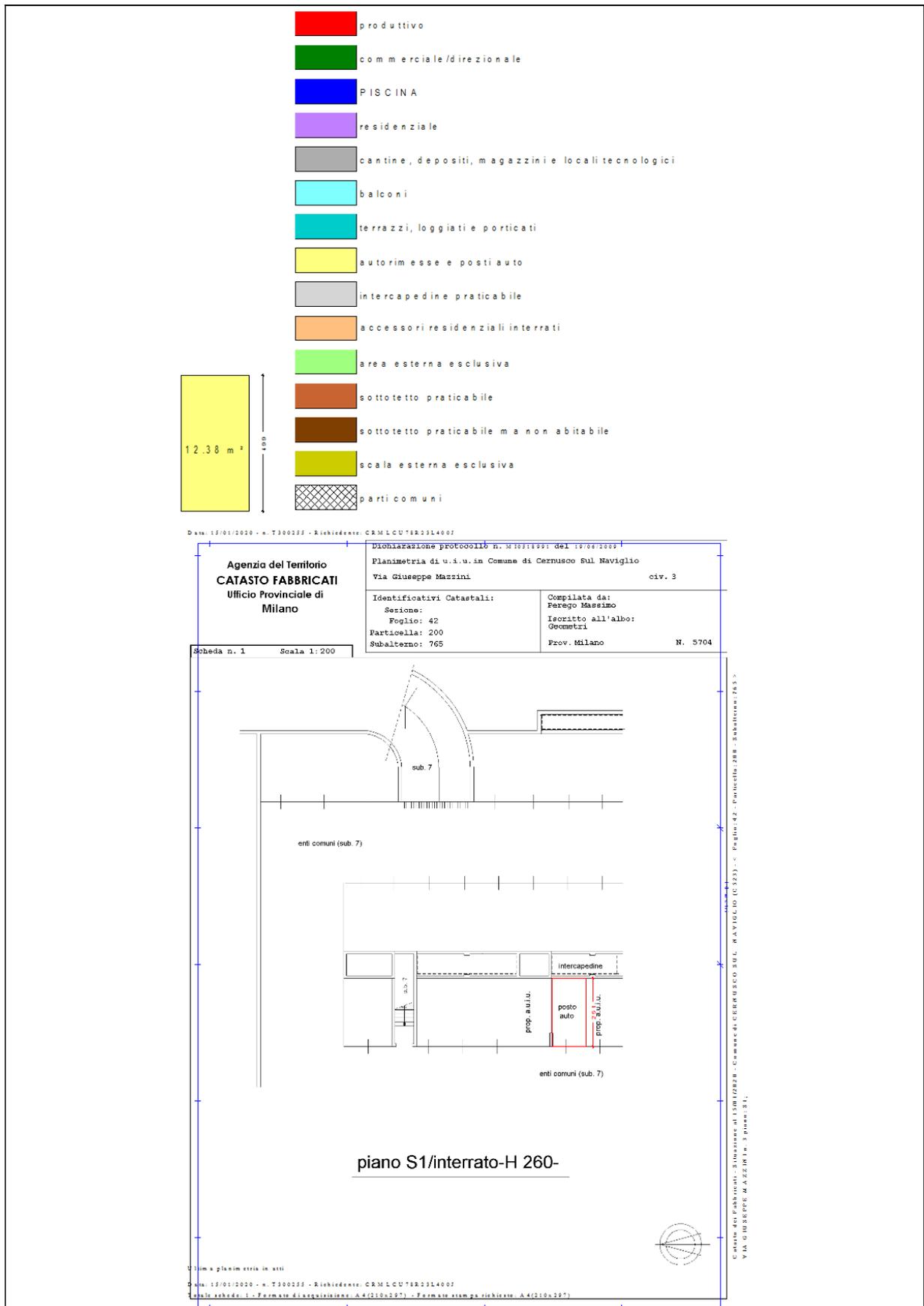
Allegato C: Planimetria

Data: 15/01/2020 - n. T300255 - Richiedente: CRMLCU78R23L400J



D

Allegato D: Sinossi superfici



E

Allegato E: C.D.U. online ovvero estratti P.G.T.



SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE INFORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del tipo di interrogazione selezionata, nel presente documento sono indicate le informazioni riferite all'area richiesta (di cui si riporta di seguito un estratto).

Si evidenzia che il presente documento non ha valore legale, ma esclusivamente informativo.

Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)

PGT

- o COMMERCIO - AMMISSIBILITÀ COMMERCIO AL DETTAGLIO
 - Tipologie ammesse: commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq); media struttura di tipo 1 (da 251 a 400 mq) - Per circa 4524.59 mq pari al 99.13% dell'area
 - Tipologie ammesse: commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq); media struttura di tipo 1 (da 251 a 400 mq); media struttura di tipo 2 (da 401 a 800 mq) - Per circa 1.94 mq pari al 0.04% dell'area
- o DdP - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA
 - Sensibilità alta - Per circa 4526.53 mq pari al 99.17% dell'area
 - * PGT - Disposizioni comuni (Artt: 26, 26.1, 26.4) (Pg: 35, 36, 37)
- o PdR - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - CAMPI DELL'ADEGUAMENTO
 - Lotto produttivo - a7_33 - Per circa 1.94 mq pari al 0.04% dell'area
 - * PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 33, 40) (Pg: 99, 106, 107)
- o PdS - PARCHI E GIARDINI
 - Spazi permeabili di pertinenza della viabilità - Servizio esistente - Per circa 37.97 mq pari al 0.83% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 14.1, 14.6) (Pg: 18, 19, 20, 25, 26, 28)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - PERCORSI CICLOPEDONALI Linee
 - Percorso ciclopedonale su sede propria - Progetto
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - SERVIZI
 - Parcheggio pubblico di superficie - Sp1_15 - Servizio esistente - Per circa 4524.59 mq pari al 99.13% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - VIABILITÀ
 - Viabilità principale di penetrazione - Esistente - Per circa 37.97 mq pari al 0.83% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- o ZONE ACUSTICHE
 - Classe IV - Aree di intensa attività umana - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area

STUDIO GEOLOGICO

- o FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO
 - Sottoclasse 2 - Fattibilità con modeste limitazioni - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area
 - * PGT - Disposizioni comuni (Artt: 12.11, 13) (Pg: 25, 26, 27)
- o SCENARI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE
 - Classe Z4a - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area



ESTRATTO PLANIMETRICO

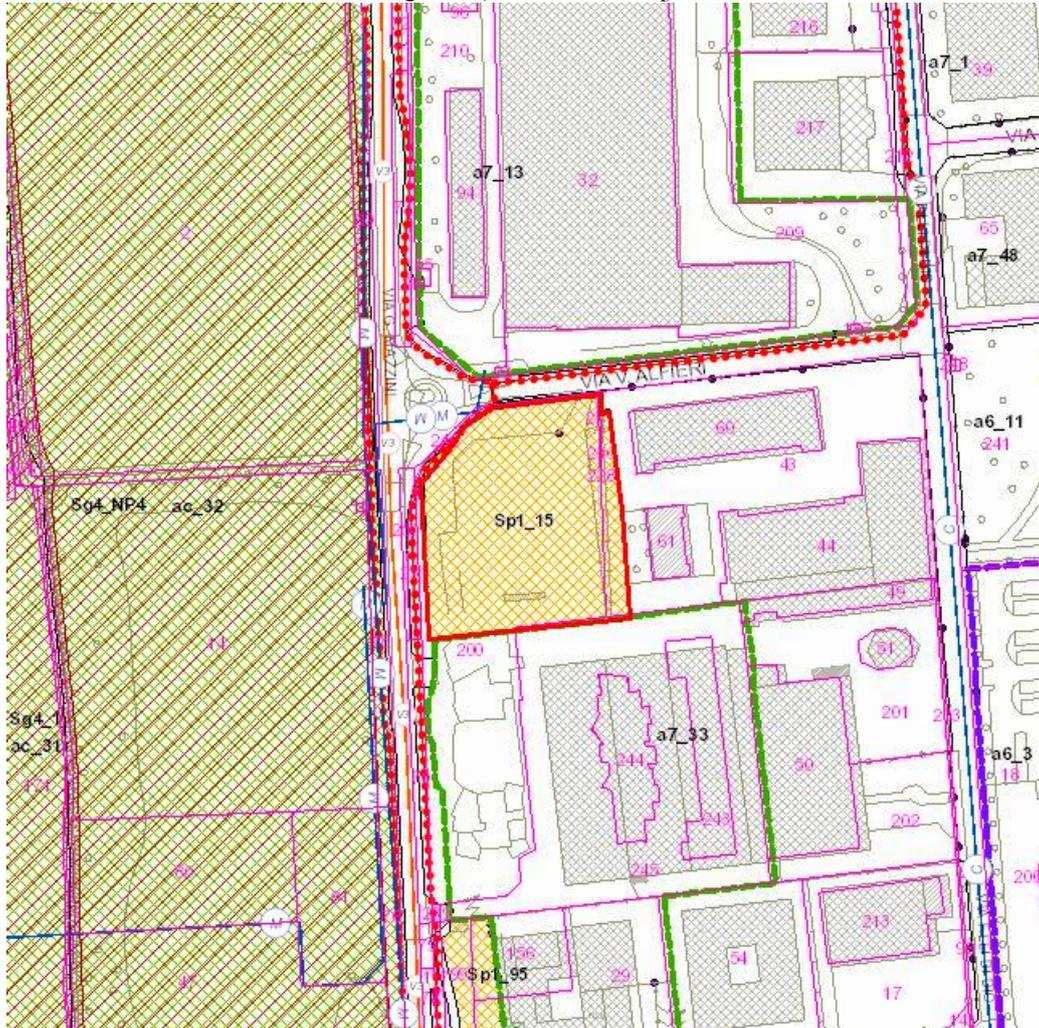
Mappa catastale

Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)





Tavola sinottica
Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)





Descrizione: Giacimenti sfruttabili, individuati in sede di pianificazione sovracomunale (schede d'ambito di cui all' All. D del Piano Cave Provinciale).

Litologia prevalente: ghiaia e sabbia.

Prescrizioni: all'interno di tali aree sono consentite esclusivamente le attività estrattive previste all'interno del Piano Cave della Provincia di Milano.

12.8 Aree di fattibilità di Classe 3c - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree di pertinenza degli Ambiti territoriali Estrattivi e delle Cave di Recupero all'interno delle quali l'attività estrattiva risulta cessata ma tutt'ora utilizzate in qualità di aree di stoccaggio/transito mezzi/accesso all'attività estrattiva in corso.

Prescrizioni: all'interno di tali aree, interdette alla pubblica fruizione sino al loro recupero ambientale, è fatto divieto di svolgere qualsiasi attività che non sia strettamente connessa al diretto servizio dei limitrofi ambiti estrattivi attivi, con esclusione di qualsiasi attività produttiva.

Durante la fase di recupero occorrerà valutare la possibilità di effettuare mirate campagne di indagini geognostiche e ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del suolo e del primo sottosuolo.

La presenza di laghi di falda con coltivazione diretta all'interno del primo acquifero impone una particolare attenzione nello svolgimento dell'attività antropica al fine di evitare possibili sversamenti di inquinanti all'interno della falda freatica.

12.9 Aree di fattibilità di Classe 3d - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree caratterizzate da riporto di materiale eterogeneo. La folta coltre vegetazionale impedisce una stima accurata delle caratteristiche fisiche e morfologiche nonché degli spessori dei materiali riportati.

Prescrizioni: ogni intervento è subordinato all'esecuzione di mirate campagne di indagine geognostiche ed ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del materiale riportato.

Laddove si evidenzino un'alterazione dello stato chimico del suolo occorrerà predisporre il Piano di Caratterizzazione e la conseguente Procedura di Bonifica atta ad operare il ripristino dello stato dei luoghi secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Il parere sull'edificabilità risulta pertanto favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene).

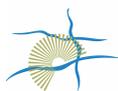
La tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

12.10 Aree di fattibilità di Classe 3e - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree di rispetto cimiteriale.

Prescrizioni: aree soggette alle prescrizioni del regolamento di Polizia Mortuaria: D.P.R. 10/09/1990, n. 285 e D.G.R. n. 6 del 9/11/2004.

12.11 Aree di fattibilità di Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni



Descrizione: aree caratterizzate da media vulnerabilità dell'acquifero freatico: soggiacenza di falda compresa tra i 6 e i 18 m dal piano campagna (Agosto 2008).

Suoli molto profondi nella porzione meridionale del territorio comunale, da profondi a mediamente profondi nella porzione settentrionale del territorio comunale.

Substrato litoide a supporto di matrice da sabbiosa-ghiaiosa a ciottolosa.

Permeabilità elevata: $1,0 \cdot 10^{-3} \div 1,0 \cdot 10^{-4}$ m/s.

Prescrizioni: per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, le opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto l'intero territorio comunale è soggetto a fluttuazioni anche metriche dell'acquifero libero.

Art.13 - Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi

13.1 Prescrizioni di carattere sismico

Aree interessate da edificazione di edifici strategici e/o sensibili.

Nell'area in esame, individuata come zona sismica di quarta categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

- Per l'intervallo di periodo (T) 0.1-0.5s, e cioè per edifici fino a 5 piani, risulta F_a uguale o superiore, anche se non di molto, al valore di soglia corrispondente (1,5). In questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C e nel caso in cui la soglia non sia ancora sufficiente si potrà utilizzare lo spettro della cat. di suolo D.

- Per l'intervallo di periodo (T) 0.5-1.5s, e cioè per edifici con più di 5 piani, risulta F_a uguale o superiore al valore di soglia corrispondente (2,0). Anche in questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C e nel caso in cui la soglia non sia ancora sufficiente si potrà utilizzare lo spettro della cat. di suolo D.

13.2 Prescrizioni di carattere ambientale



Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale/industriale a residenziale/verde pubblico/privato) e/o zone potenzialmente interessate da possibili situazioni di compromissione di una matrice ambientale del suolo o del sottosuolo.

Ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Ambientale Preliminare e, qualora si rendesse necessario, del Piano di Caratterizzazione e alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Pertanto, nel caso in cui il parere sull'edificabilità risulti favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene, parere ARPA ad avvenuta caratterizzazione e/o bonifica), la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

L'evidente stato di degrado delle aree in esame comporta la necessità di eseguire una dettagliata campagna di indagini geognostiche al fine di caratterizzare con precisione le proprietà fisiche, chimiche e geomeccaniche degli eventuali orizzonti di suolo alterati dalle attività pregresse. In ogni caso, anche in assenza di evidenti compromissioni di una o più matrici ambientali nel caso in cui sia previsto il recupero di aree interessate da precedenti attività produttive e/o usi terziari e residenziali, queste due ultime con presenza di cisterne, è comunque soggetto a verifica preventiva dello stato di compromissione da parte dell'ARPA.

13.3 *Prescrizioni di carattere geotecnico*

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.

Art.14 - Distanze di rispetto dai pozzi

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e, in genere, infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che, comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Art.15 - Distanza di rispetto dai corsi d'acqua

Ogni opera di trasformazione a distanza inferiore di m 10 dalle acque pubbliche rogge e canali deve rispettare quanto stabilito al R.D. n. 523/1904 e successive modifiche e integrazioni nonché quanto previsto all'interno dello Studio geologico allegato al PGT.

All'interno della distanza di rispetto dal canale della Martesana indicata con apposita simbologia grafica nelle Tavv. "Documento di Piano: Carta dei vincoli" con sigla DA ogni trasformazione dello stato dei luoghi deve ottenere preventiva autorizzazione del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi.



programmati, comprese norme transitorie che consentano una loro dismissione progressiva;

- le indicazioni per il migliore inserimento ambientale delle infrastrutture esistenti o da completare all'interno dell'area;
- regolamentazione dell'apposizione di cartelli e manufatti per uso fruitivo e pubblicitario.

Fino all'approvazione del piano attuativo del parco locale di interesse sovralocale, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- sono vietate le nuove edificazioni, salvo quanto disposto dalla L.R. n. 86/83 e dalla L.R. 12/2005 in materia d'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli insediamenti esistenti all'interno dell'area perimetrata.

Sono comunque ammessi gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità, l'adeguamento tecnologico e l'ampliamento, anche su aree non contigue specificamente identificate, degli impianti di pubblico interesse presenti all'interno del Parco e disciplinati dal Piano dei Servizi;

- e' vietata l'apertura di nuove cave, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasce di veicoli, rottami, etc.), ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola e di quelli trattati in piattaforme ecologiche, eco-centri o isole ecologiche, realizzati secondo le disposizioni regionali vigenti; per quanto attiene alle attività di cavazione esistenti, purché autorizzate, qualsiasi attività di trasformazione del materiale cavato in sito o trasportato dall'esterno del sito non è ammissibile in quanto in contrasto con le finalità del PLIS "Parco Est delle Cave", trattandosi di attività produttive.

A titolo meramente esemplificativo sono da ritenersi non compatibili con il suddetto PLIS le attività di betonaggio e di trasformazione del materiale cavato e del trasportato ai fini della produzione di conglomerato cementizio.

Gli impianti esistenti possono permanere fino alla decorrenza della validità della autorizzazioni in essere, per essi sono autorizzabili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'adeguamento alle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, nonché per la mitigazione ambientale degli effetti derivanti dagli impianti esistenti, con esclusione di qualsiasi intervento volto al loro ampliamento.

Fino alla decorrenza della validità del Piano cave provinciale e comunque delle autorizzazioni di cui all'art 11 L.R. 8 agosto 1998, n. 14, sono quindi ammissibili le sole attività di estrazione, lavaggio, separazione e vagliatura e vendita degli inerti cavati nel sito.

Non è ammessa alcun attività di immissione e trasformazione nel sito di materiali inerti provenienti dall'esterno, ivi compresa quella derivante da demolizioni e scavi stradali, a esclusione di quelli necessari per il recupero ambientali dei siti.

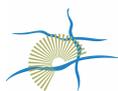
- è vietata la chiusura al transito di pedoni e biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- fatte salve norme più restrittive, le disposizioni del presente articolo prevalgono su eventuali differenti disposizioni di ambito.

Le prescrizioni del presente articolo si applicano, quale regime di salvaguardia, anche alle aree per le quali il PGT preveda l'inserimento nel PLIS sopraccitato.

Art.26 Sensibilità paesistica

Il PGT individua nella Tav. "PGT – Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" quattro classi di sensibilità paesistica in cui è stato classificato il territorio comunale a eccezione di quanto inserito all'interno della tavola PGT_Documento di Piano: Strategie - "Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli ambientali, paesistici e monumentali", al fine di segnalare livelli di attenzione per gli interventi urbanistici ed edilizi.

Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili non soggetti ai vincoli di cui agli artt.23 e 24 delle presenti Disposizioni Comuni sono soggetti alla valutazione di impatto paesistico disciplinata dal piano territoriale regionale: a tal fine con



la presentazione dei progetti edilizi dovrà essere allegata specifica scheda di esame dell'impatto paesistico del progetto con la quale in relazione all'inserimento dell'opera nel contesto dovrà essere dimostrata la coerenza con i contenuti della tavola sopraccitata.

26.1 Carta del paesaggio - Determinazione sensibilità paesistica

La determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e delle indicazioni metodologiche contenute nella D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002, avviene attraverso la definizione di classi di sensibilità paesistica a cui segue l'individuazione di classi di intervento e di procedure per la valutazione paesistica dei progetti.

La definizione delle "classi di sensibilità paesistica" viene determinata in base a tre differenti modi di valutazione:

- modo di valutazione morfologico-strutturale per cui il paesaggio è tanto più sensibile quanto più conserva tracce della sua identità che può essere rappresentata sia da fattori naturalistici che da fattori antropici. In questo caso è necessario valutare se l'intervento si ponga in condizioni strategiche per poter alterare in senso negativo le caratteristiche identificative e come le connotazioni possono derivare da trasformazioni recenti, trasformazioni avvenute in un periodo storico o caratteri naturali predominanti;
- modo di valutazione vedutistico per cui vengono identificati elementi con particolare valore dal punto di vista delle percezioni per valori panoramici e relazioni visive rilevanti. In questo caso è determinante cosa si vede e da dove si vede più di quanto si vede, e il rischio è legato alle potenziali alterazioni delle percezioni;
- modo di valutazione simbolico per cui vengono definiti elementi a cui le comunità attribuiscono valori simbolici al di là dei valori oggettivi, quali ad esempio luoghi che sono stati teatro di avvenimenti storici, oggetto di celebrazioni o luoghi di culto. In questo caso è necessario valutare se le capacità di quel luogo di esprimere o rievocare pienamente i valori simbolici possa essere compromessa da interventi.

Questi fattori di valutazione possono agire al livello locale o al livello territoriale.

Dalla combinazione di valutazioni derivanti dai tre modi definiti e da condizioni di vincolo esterno vengono individuate quattro classi di sensibilità paesistica:

- sensibilità bassa;
- sensibilità media;
- sensibilità alta;
- sensibilità molto alta.

26.2 Classe di sensibilità bassa

Si tratta d'ambiti su cui sono già avvenuti o sono in corso interventi di trasformazione del territorio, prevalentemente a carattere produttivo:

- potranno essere eseguiti interventi volti alla modifica del costruito, nonché nuovi interventi anche con modifiche importanti dell'assetto territoriale, secondo i seguenti principi;
- gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali.

26.3 Classe di sensibilità media

Ambiti caratterizzati da condizioni paesaggistiche consolidate in cui si ritrovano caratteristiche formali compositive e tipologiche non univoche. Gli interventi di modificazione concorreranno alla riqualificazione del tessuto urbano



definendo un nuovo assetto planivolumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un'ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

26.4 Classe di sensibilità alta

Gli interventi di modificazione e completamento delle parti edificate dovranno concorrere alla riqualificazione paesistico-ambientale prioritariamente attraverso:

- la conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero la riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- la definizione di nuovi elementi di riconoscibilità morfologica finalizzati al miglioramento delle relazioni spaziali e funzionali con il tessuto urbano circostante e alla configurazione di una nuova identità al paesaggio urbano in modificazione;
- un accurato ridisegno degli spazi stradali e di sosta, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica-ambientale e fruitiva;
- la definizione di un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti;
- la riqualificazione architettonica dei fronti costruiti e/o aperti dei recinti produttivi, terziari e commerciali, in particolare delle parti contigue ai tessuti residenziali ed ai tracciati viari, anche attraverso l'utilizzazione di elementi vegetali (filari, siepi) coerenti con i caratteri di quelli esistenti.

Gli interventi negli spazi aperti, dovranno essere sviluppati secondo un'organizzazione sistemica, come contributo alla costruzione di una rete verde di livello locale e sovralocale, prevedendo in particolare:

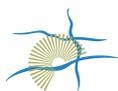
- l'incremento della vegetazione arborea e arbustiva, anche con finalità di mitigazione delle infrastrutture di trasporto, secondo modalità (giaciture e tipi) coerenti con i caratteri tradizionali del paesaggio;
- la valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei.

26.5 Classe di sensibilità molto alta

Gli interventi dovranno concorrere soprattutto alla riqualificazione complessiva del paesaggio, con riferimento ai loro luoghi caratterizzanti (Parco Est della Cave, fascia degli Orti, zone adiacenti al vincolo paesaggistico del Naviglio della Martesana).

In particolare:

- a) gli interventi negli aggregati edilizi di origine rurale (nuclei cascinali), dovranno:
 - risultare strettamente coerenti con le caratteristiche insediative, compositive e architettoniche originarie dei nuclei esistenti, salvaguardandone le caratteristiche linguistiche e costruttive in modo da consolidare la riconoscibilità dei loro caratteri di specificità;
 - dedicare una particolare cura progettuale alla definizione delle relazioni planivolumetriche e architettoniche;



Titolo IV – Disposizioni specifiche

Art.12 - Generalità

12.1 Gli elaborati del PdS individuano le seguenti categorie di attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale:

- Edifici e attrezzature: sono i servizi alla persona rivolti sia agli abitanti residenti che a quelli gravitanti; essi comprendono:
 - Amministrazione e sicurezza (Sa)
 - Cultura (Sc)
 - Residenza sociale (Ses)
 - Istruzione (Si)
 - Servizio per l'innovazione tecnologica (Sin)
 - Edificio e spazio per il culto (Sr)
 - Ospedale e attrezzatura sanitaria (Ss)
 - Servizio socio-assistenziale (Ssa)
 - Servizio tecnologico (St)
 - Sport (Sv)

- Parchi e giardini: sono gli spazi aperti con valenza ambientale ed ecologica, paesaggistica e per lo svago funzionanti alla scala locale e dell'ambito sovracomunale circostante; essi comprendono:
 - Parco della Martesana (Sg1)
 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)
 - Giardino urbano (Sg3)
 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico (Sg4)
 - Spazi permeabili di pertinenza della viabilità (Sg5)

- Spazi e attrezzature per la mobilità: sono gli spazi per i servizi alla mobilità veicolare, a quella lenta e al trasporto pubblico; essi comprendono:
 - Viabilità primaria (V1)
 - Viabilità principale di distribuzione (V2)
 - Viabilità principale di penetrazione (V3)
 - Viabilità secondaria (V4)
 - Viabilità urbana
 - Strada tipo vicinale
 - Linea 2 metropolitana
 - Area a servizio della mobilità
 - Parcheggio pubblico di superficie
 - Parcheggio pubblico in sotterraneo
 - Piazza e area pedonale
 - Percorso ciclopedonale su sede propria
 - Percorso ciclopedonale in promiscuo
 - Rete principale dei percorsi ciclopedonali
 - Sovrappasso ciclopedonale
 - Sottopasso ciclopedonale



12.2 Per gli “Edifici e le attrezzature” il cui soggetto attuatore è un ente pubblico o un soggetto privato regolato da apposito convenzionamento, valgono i parametri urbanistici ed edilizi contenuti all'interno dei relativi progetti preliminari di opere pubbliche approvati e coerenti con le normative regionali e statali relative alle singole attrezzature previste.

12.3 Sono fatti salvi gli interventi realizzati o da realizzare in forza di piani attuativi già adottati alla data di adozione del PGT, per i quali vale la disciplina contenuta nella relativa convenzione.

12.4 Per gli “Edifici e le attrezzature” interni ai perimetri di “Progetti del Piano dei Servizi – PPS” i parametri urbanistici ed edilizi sono contenuti all'interno delle schede di cui al successivo art.17.

12.5 E' facoltà dell'Amministrazione comunale, acconsentire alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico da parte di privati su aree date in concessione pluriennale nei seguenti modi:

- fatta salva diversa valutazione dell'Amministrazione comunale, su aree di proprietà privata qualora il proprietario dell'area ceda all'Amministrazione comunale la proprietà dell'area con contestuale costituzione di un diritto di superficie di congrua durata a favore del privato cedente ove sia comunque disposta la realizzazione degli interventi pubblici programmati;
- su aree di proprietà comunale, mediante concessione o costituzione in diritto di superficie in favore di soggetti o enti istituzionalmente preposti alla realizzazione e gestione di servizi di interesse pubblico, o ad altri soggetti individuati con procedure di evidenza pubblica purché non riguardanti lavori pubblici o di pubblica utilità inseriti nella programmazione triennale di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, ma previsti negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'Amministrazione comunale sulla base della normativa vigente.

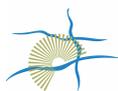
Gli interventi sulle aree di proprietà comunale sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione con la quale vengono determinate:

- la durata della concessione;
- le modalità di gestione delle attrezzature da realizzare;
- le condizioni di fruizione del servizio, da parte del pubblico;
- l'acquisizione al patrimonio indisponibile comunale di tutte le opere ed attrezzature realizzate dal privato alla scadenza delle concessioni o del diritto di superficie.

Gli interventi su area di proprietà privata sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione che preveda, oltre a quanto stabilito dal precedente comma, la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione comunale dell'area contestualmente alla stipula della convenzione.

Nel caso di interventi su aree di proprietà privata, resta nella facoltà dell'Amministrazione comunale la valutazione dell'effettiva convenienza dell'acquisizione dell'area anche in considerazione delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione. Laddove non venisse rilevata tale convenienza sarà consentita l'attuazione diretta mediante convenzionamento ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali degli edifici e delle attrezzature pubbliche o di pubblica utilità sono quelle risultanti dalle specifiche normative di settore ove esistenti e quindi dai relativi indici ove presenti in tali normative dal rispettivo progetto. Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione dal progetto esecutivo tenendo conto ad esempio della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto con il contesto edilizio, ambientale e paesaggistico.



12.6 Nelle aree “Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare” l'uso agricolo è sempre ammesso purché compatibile con eventuali altri vincoli (paesaggistici o ambientali). Conseguentemente al loro interno non si applicano le norme per le aree destinate all'agricoltura previste agli artt.59 e 60 della LR12/2005.

12.7 Le aree contraddistinte con il segno “**” identificano attrezzature e spazi aperti di pertinenza di “Edifici e attrezzature”, “Parchi e giardini” o “Spazi e attrezzature per la mobilità” a cui sono funzionali. Per queste aree vale la disciplina definita dal PdS per lo spazio o l'attrezzatura di servizio principale e le relative specifiche normative di settore.

Art.13 - Edifici e attrezzature

13.1 In queste parti sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la realizzazione di una rete di servizi di qualità in grado di mantenere e innalzare il livello di abitabilità di Cernusco;
- localizzare i nuovi servizi secondo il criterio della prossimità ai luoghi della residenza, minimizzando gli spostamenti degli utenti;
- la flessibilità degli usi delle aree a supporto di più tipologie di servizio;
- la realizzazione di una rete di percorsi di mobilità lenta, percorsi pedonali e ciclabili, a supporto della rete dei servizi;
- la realizzazione di interventi di adeguamento e ampliamento delle attrezzature esistenti;
- la qualificazione dello spazio aperto di pertinenza delle attrezzature.

13.2 Amministrazione e sicurezza (Sa)

Descrizione

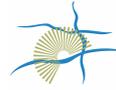
Comprende le sedi istituzionali amministrative, le sedi per gli organi decentrati dello stato, gli uffici finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale.

Prestazioni

- interazioni e prossimità con altre strutture di servizio anche a carattere privato (studi professionali, direzionali, commerciali);
- localizzazione in luoghi strategici per il controllo del territorio e di facile accessibilità alle infrastrutture viarie principali;
- presenza di strutture rivolte all'accoglienza degli utenti/cittadini e non introverse;
- rappresentatività;
- raggiungibilità con mezzi pubblici e mezzi privati;
- disponibilità di parcheggi per sosta breve dei mezzi privati;
- presenza di percorsi pedonali e ciclabili;
- presenza di rastrelliere per le biciclette.

Usi

- sono ammessi come destinazioni complementari accessorie e compatibili i servizi quali sedi associative, sale riunioni. Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

*Attuazione degli interventi*

Permesso di costruire convenzionato.

13.11.2 Disposizioni particolari: Sv-11*Destinazioni d'uso*

Destinazione d'uso esclusiva: uR.

Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Parametri edilizi e urbanistici

- If = esistente
- H = esistente

Attuazione degli interventi

Permesso di costruire.

Interventi edilizi ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

13.11.3 Disposizioni particolari: Sv-4, Sv-12, Sv-1*Destinazioni d'uso*

- Destinazione d'uso principale: uA - uS limitatamente a maneggi e campi di equitazione e residenza del custode.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Parametri edilizi e urbanistici

- If, Rc = i parametri stabiliti dal Titolo III della L.R. 12/2005 si applicano con una riduzione del 20% limitatamente agli edifici residenziali
- H = 4,50 m superabili fino ad un massimo di 10 m nel caso di specifici riferimenti alla normativa di settore (Regolamento Locale d'Igiene o altro)
- Ds, Dc, Df = minimo 10 m

Attuazione degli interventi

Permesso di costruire convenzionato.

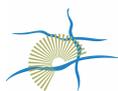
Al fine del computo della superficie aziendale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari secondo le modalità previste dal titolo III della L.R. 12/2005.

Art.14 - Parchi e giardini

14.1 In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- una efficace connessione (fruitiva e visiva) tra gli spazi pubblici interni all'edificato e i grandi spazi aperti, agricoli e a parco urbano, posti all'intorno dell'edificato di Cernusco;
- la realizzazione di una adeguata dotazione di spazi a verde fruibile e attrezzato connesso a spazi a verde aventi valore ecologico;



- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale lungo gli assi viari di scala territoriale e i bordi degli insediamenti produttivi e terziari;
- il recupero e il potenziamento degli impianti vegetazionali specifici del paesaggio agrario;
- la valorizzazione della attività agricole quali servizi di interesse generale;
- il recupero e la valorizzazione della rete delle acque superficiali;
- la realizzazione di una rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, anche attraverso il recupero di tracciati interpoderali;
- la ricostituzione ove possibile dei tracciati viari distrutti dalle attività estrattive;
- il sostegno agli interventi di manutenzione e gestione di percorsi pedonali e ciclabili, opere a verde (filari, siepi e masse boscate) da parte di soggetti prestatori di tali servizi (agricoltori, cavatori, associazioni, ecc.) attraverso il riconoscimento dell'interesse generale;
- la realizzazione di nuovi impianti a bosco.

14.2 Parco della Martesana (Sg1)

Descrizione

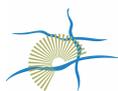
Comprende i grandi spazi aperti attrezzati a parco disposti all'interno dell'ambito paesaggistico della Martesana così come individuato dal Documento di Piano. Le attrezzature comprendono: percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta anche attrezzate per la pratica sportiva, parcheggi a servizio della fruizione delle aree a parco. Al loro interno è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti, chioschi e padiglioni a servizio della fruizione e della promozione delle aree a parco; manufatti a servizio della manutenzione e la sorveglianza delle aree a parco.

Prestazioni

- buona collocazione nel contesto urbano, centralità;
- accessibilità con mezzi pubblici;
- adeguate attrezzature per la sosta;
- presenza di reti ciclabili e percorsi pedonali di scala sovralocale;
- adeguata dotazione di parcheggi pubblici alberati;
- assenza di agenti di disturbo acustico;
- sicurezza: chiarezza e continuità dei percorsi, visibilità, illuminazione degli spazi e in particolare delle piste ciclo-pedonali;
- presenza di attrezzature rivolte alle diverse popolazioni, con età, domande, pratiche d'uso degli spazi differenti (sosta, relax, gioco, sport, ristoro);
- continuità all'interno della rete ambientale;
- buona qualità agronomica;
- presenza di spazi e attrezzature per lo svolgimento delle attività sportive;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione all'insediamento di nuove attività agricole secondo lo specifico regolamento di cui al precedente art.9.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.



esistenti. Sono costituite principalmente dalle aree costituenti il cannocchiale paesaggistico della villa Alari e pertinenti all'attività e dalle aree poste a nord-ovest del centro abitato di Cernusco sul Naviglio.

Prestazioni

- presenza di percorsi pedonali e ciclabili;
- riqualificazione e valorizzazione degli elementi del paesaggio agrario esistente (filari, siepi, reti di canali e fossi);
- buona qualità agronomica;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione all'insediamento di nuove attività agricole secondo lo specifico regolamento di cui al precedente art.9.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA..
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

14 .6 Verde di arredo stradale (Sg5)

Descrizione

Comprende le aree verdi funzionali al disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclopedonali.

Prestazioni

- realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclopedonali o di interventi di adeguamento dei percorsi esistenti;
- realizzazione di interventi di piantumazione arborea e arbustiva in coerenza con le specificità del paesaggio urbano attraversato dalle opere di viabilità;
- realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti della viabilità sugli insediamenti e gli spazi aperti, per questi intendendosi anche gli interventi rivolti alla tutela della permeabilità del suolo;
- realizzazione di viabilità e parcheggi.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso esclusiva: uS limitatamente agli usi a supporto di spazi e attrezzature per la mobilità.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Art.15 - Spazi e attrezzature per la mobilità

15.1 In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- la riqualificazione della rete viaria di distribuzione interna al tessuto edificato;
- la riqualificazione degli assi viari posti all'ingresso del territorio comunale posti all'interno di tessuti produttivi;
- il miglior inserimento ambientale e paesaggistico in relazione con gli elementi del paesaggio circostante;
- lo sviluppo di una efficace rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, in grado di ridurre il più possibile, nei piccoli spostamenti, l'utilizzo dell'autovettura;
- il sostegno al trasporto pubblico attraverso interventi sui sistemi di trasporto su gomma e su ferro e alla razionalizzazione e qualificazione delle parcheggi di interscambio;
- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale delle infrastrutture rispetto all'edificato esistente e alle



risorse ambientali;

- la realizzazione di superfici a parcheggio alberati.

15.2 Relativamente agli spazi e alle attrezzature per la mobilità sono ammessi gli interventi previsti dalle normative di settore, nonché quanto stabilito dalle presenti disposizioni, al fine di consentire il migliore sviluppo e utilizzo delle reti infrastrutturali.

15.3 Tutte le strade pubbliche o preordinate a divenire pubbliche sono individuate negli elaborati del PdS con apposita simbologia grafica che distingue le strade esistenti per le quali non sono stati previsti, in sede di formazione del Piano, interventi di modifica o ampliamento e le strade di progetto ovvero oggetto di modifica e ampliamento della rete stradale esistente.

15.4 Tutte le strade individuate nelle tavole di zonizzazione e viabilità di PRG sia esistenti che di progetto non possono avere dimensioni inferiori ai seguenti minimi. Sezioni minime degli elementi stradali per la mobilità veicolare e pedonale:

- viabilità primaria: corsia di scorrimento m 3,50;
- viabilità principale, viabilità secondaria e viabilità urbana: corsia di scorrimento m 3,00;
- percorso pedonale o marciapiede: corsia pedonale m 1,50;
- percorso ciclopedonale: in sede propria m 3,00, piste ciclabili di cui al D.M. 557/99 m 2,5.

Le dimensioni minime non sono obbligatorie all'interno del perimetro del centro edificato, mentre lo diventano in caso di Piano Attuativo, quando non è previsto il mantenimento degli edifici esistenti.

Ad eccezione dei tessuti storici, tutte le strade individuate come esistenti o previste negli elaborati grafici del PdS non possono avere calibro inferiore al minimo assoluto di m 6 in caso di doppio senso di marcia, riducibile a m 3,5 in caso di senso unico di marcia. Le strade esistenti al di sotto di tali minimi assoluti, e non facenti parte delle precedenti categorie, saranno oggetto di specifici progetti di adeguamento.

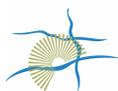
15.5 Onde garantire la visibilità lungo le strade e gli incroci, la distanza delle recinzioni dalle stesse e gli smussi in corrispondenza degli incroci devono rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio, fermo restando che per gli incroci tra strade con calibro inferiore a m 8 lo smusso è di 3 m x 3 m.

15.6 Le aree destinate alla viabilità primaria di progetto e ai relativi nodi di scambio sono preordinate all'esproprio. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva, anche con arretramento delle recinzioni esistenti e occupazione delle aree limitrofe.

Gli Enti competenti devono concordare con il Comune il raccordo tra la viabilità in oggetto e quella di interesse locale, nonché le soluzioni atte a garantire l'accessibilità agli insediamenti privati adiacenti.

15.7 Le aree destinate alla viabilità primaria, viabilità secondaria e alla viabilità urbana di progetto sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva.

15.8 Le aree destinate ai percorsi ciclopedonali di progetto sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS



hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva. La previsione di percorsi ciclopeditoni all'interno di ambiti estrattivi potrà essere attuata anche con modifiche di tracciato, in dipendenza di quanto previsto nel piano d'ambito per l'attività estrattiva, purché ne sia garantita la necessaria percorribilità e continuità fra i punti d'origine e d'arrivo.

15.9 Le aree individuate come "Linea 2 metropolitana" sono quelle riservate alle attrezzature e agli impianti della ferrovia metropolitana e comprendono i binari di corsa, le stazioni e gli edifici connessi, le aree di proprietà dell'ente e quelle relative ai futuri ampliamenti. Per le stesse aree valgono gli indici e le modalità di intervento definiti all'interno dei progetti approvati.

15.10 Ai fini delle realizzazioni parcheggi privati di pertinenza alle abitazioni che alla data di adozione del PGT ne fossero sprovvisti, viene consentita la loro realizzazione anche nel sottosuolo di aree pubbliche, previa apposita convenzione onerosa che ne disciplinerà la durata, gli oneri, gli obblighi di manutenzione complessiva e le garanzie. L'Amministrazione Comunale ha emanato con Delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 19/03/2012 uno specifico regolamento in materia.

15.11 Articolo introdotto in conseguenza alla delibera di C.C. n°85 del 29.10.2010.

Esclusivamente per l'area contraddistinta con la sigla Sp1_NP7, si specifica che l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato che può prevedere, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, la realizzazione di un parcheggio interrato, anche su più livelli, da costruirsi a cura di terzi, sia pubblici che privati. L'intervento è realizzato previa cessione da parte della proprietà all'Amministrazione comunale del diritto di superficie in sottosuolo e successiva assegnazione ad un soggetto terzo con le modalità previste dalla legge, da destinarsi a parcheggio a rotazione per gli utenti dell'Ospedale. L'area ha i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

Destinazioni d'uso principali: uS, uR;

Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

$I_f = 0,43 \text{ mq/mq}$;

$D_c = H/2$ con distanza minima di 5m;

$D_f =$ pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche;

$D_s =$ pari a $\frac{1}{2} H$ con un minimo di 5 m;

$R_c = 25\%$

$H = 10,50 \text{ m}$;

$S_p = 30\%$ della S_f

Per tutto quanto non qui specificato vige la disciplina di cui all'art. 35 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole."

Art.16 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei Progetti del Piano dei Servizi

16.1 Il PdS individua all'interno dei propri elaborati alcuni ambiti al cui interno gli interventi sono disciplinati da specifiche schede di progetto. Si tratta di interventi per i quali in ragione della complessità delle modificazioni indotte



Capo IV - Campi dell'adeguamento

Art.33 - Obiettivi generali degli interventi all'interno di campi dell'adeguamento

In questi campi sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la qualificazione degli spazi pubblici adiacenti agli insediamenti residenziali;
- il mantenimento dell'impianto urbanistico esistente;
- il mantenimento degli spazi aperti privati non edificati ed utilizzati a giardino;
- la conservazione degli edifici di valore architettonico;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazioni di impianti, autorimesse, ecc.) del patrimonio esistente da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
- la presenza equilibrata di attività tra loro complementari e compatibili con l'uso residenziale;
- il miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti secondo quanto stabilito dall'Allegato "C" – Linee guida per la progettazione per un uso più efficiente dell'energia e delle risorse – del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In questi campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire all'interno delle parti con destinazione principale produttivo e terziario, quelle finalizzati a garantire:

- la riqualificazione urbana e ambientale dei tessuti produttivi attraverso interventi di miglioramento della qualità architettonica e di compatibilità di tipo ambientale;
- all'interno dei tessuti produttivi, il riequilibrio dell'eventuale deficit di aree per servizi di uso pubblico attraverso azioni compensative e atte a perseguire obiettivi quantitativi e qualitativi, con particolare riferimento all'aumento della permeabilità dei suoli e delle dotazioni di spazi a parcheggio con superfici drenanti e aree verdi anche arborate;
- all'interno dei tessuti produttivi, lo sviluppo di attività sostenibili, realizzate con tipologie insediative attente ai valori ambientali e dotate degli adeguati parametri ambientali mirati alla compensazione di eventuali impatti negativi (barriere verdi e/o fonoassorbenti di mitigazione ambientale e acustica, dotazioni di sistemi tecnologici per lo smaltimento dei prodotti di scarto delle lavorazioni);
- gli interventi di cui al precedente Art.13 "Criteri di sostenibilità ambientale di edifici e spazi aperti commerciali e produttivi".

Alcuni campi dell'adeguamento, in ragione della prossimità a campi della conservazione o della propria articolazione morfologica, sono disciplinati anche da specifiche schede di progetto il cui elenco è contenuto all'interno all'art.32; per questi campi oltre alla disciplina esposta negli articoli successivi vale anche quella contenuta nella specifica scheda.

Art.34 - a1: Villa urbana

34.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a1 comprendono le parti del territorio interessate da manufatti residenziali monofamiliari o bi-familiari con ampi spazi aperti di pertinenza ad uso di giardino privato all'interno di tessuti edilizi densamente edificati.

34.2 Destinazioni d'uso

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



- H = 12,00 m; sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive

39.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma 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, in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.
- e) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
- f) Per il campo a6_10, in corrispondenza dell'area esterna adiacente al perimetro di fabbrica, le categorie territoriali compatibili ammesse sono le D, E, F (come risultanti dalle specifiche destinazioni riportate nell'elaborato tecnico "ERIR" nelle tabelle "Eventi in presenza di sostanze tossiche" pagg. 33/34); di fatto sono quindi escluse le categorie A, B e C che hanno destinazione in prevalenza residenziale, edifici sensibili (scuole, ospedali, ecc.).
- g) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.

Art.40 - a7: Lotto produttivo

40.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a7 comprendono i lotti destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica: piastre monoplanari, capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

40.2 Destinazioni d'uso

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

40.3 Parametri edilizi e urbanistici



- $I_f = \max 1 \text{ mq/mq}$
- $D_c = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $D_f = H$ del fabbricato, minimo di 10 m
- $D_s = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $R_c = 60\%$
- $S_p = 10\%$ della S_f
- $H = 12,00$ m; sono ammesse altezze superiori solo per: esigenze produttive, mediante Piano Attuativo, o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative

40.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o con piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, qualora ammissibile, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma 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 in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.
- e) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_55 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione delle aree e alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria sulla via Alessandrini.
- f) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_56 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS; per questo campo la capacità edificatoria è determinata in 11.550 mq di slp.
- g) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
- h) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_57 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS.
- i) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.

F

Allegato F: Documentazione fotografica









Giambattista Maria Gaii architetto

Progettista architettonico e urbanistico (Ordine A.P.P.C. BG n.937)

Paesaggista (Cert. Politecnico MI ex L.R.18/97)

Perito Tribunale (BG n.174)

Valutatore Immobiliare Certificato (INARCHEK n. ICK/SC002 VIPRO/0118-2016)

20, Via Degli Alpini – 24068 Seriate – BG – I

T. +39 035298797 – F. +39 0352922119 – M. +39 3356370894

codice fiscale GTAGBT61B11A794I – partita i.v.a. 02182370169

info@pec.studiogaii.it - giambattistagaii@studiogaii.it - www.studiogaii.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CIRCA I VALORI DI MERCATO, DI REALIZZO E BASE D'ASTA, ASSICURABILE E FISCALE
ALLA DATA DEL 29/11/2020 RELATIVA A:

POSTO AUTO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) VIA MAZZINI CIV. 3

(DI CUI ALL' INVENTARIO CESPITI CODICE N. 0008)

PROPRIETÀ:

EDIL NOVA S.N.C. DI EDILNOVA S.R.L.

CON SEDE A TREVIGLIO VIALE ORIANO, 1

INDIVIDUATO A

CATASTO FABBRICATI

COMUNE CERNUSCO SUL NAVIGLIO
FOGLIO 42 – PARTICELLA 200 – SUBALTERNO 766

Il sottoscritto dr. arch. Giambattista Maria Gaiti, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Conservatori e Paesaggisti della provincia di Bergamo al n° 937 nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Bergamo al n° 174, in possesso della certificazione di "Valutatore Immobiliare (Property Valuer)" ICK/SC002VIPRO rilasciata da Inarchek S.p.A. al n. 0118/2016 in data 16/02/2016, con studio in via degli Alpini n. 20 a Seriate (Bg), codice fiscale GTAGBT61B11A794I, ha ricevuto incarico dal Curatore Fallimentare dott. Enrico Giupponi (codice fiscale GPPNRC60C31A794K), previa autorizzazione del Comitato dei Creditori del 10-14/07/2020 e visto Del Giudice Delegato del 15/07/2020, di procedere alla valutazione di stima del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto.

PREMESSA

In conformità all'incarico ricevuto, è stato esaminato l'immobile in oggetto e sono state svolte indagini al fine di determinare il valore di mercato, il valore di realizzo o "base d'asta", il valore assicurativo ed il valore fiscale, sulla base dei criteri sotto esposti.

DEFINIZIONE DI "VALORE DI MERCATO" La definizione oggi più corretta e universalmente accettata è quella dell'edizione n.8 del mese di marzo 2012 del "RICS Valuation Standards – Global and UK" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, che definisce il "Valore di Mercato" come: "l'ammontare stimato cui una proprietà che può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni". Metodo utilizzato M.C.A. (Market Comparison Approach) ovvero "metodo del confronto di mercato".

DEFINIZIONE DI "VALORE DI REALIZZO" o "BASE D'ASTA"

Per "Valore di Realizzo" o "Base d'Asta" si intende il prezzo ottenibile dalla vendita di una proprietà alla data della valutazione assumendo:

- che la parte venditrice abbia l'impellente necessità di alienare i beni;
- che la vendita debba essere effettuata nell'arco di un periodo di tempo inferiore a quanto il mercato esistente normalmente richiede;
- che il trend di mercato non subisca oscillazioni sensibili durante tale periodo;
- che la proprietà venga immessa sul mercato senza limitazione alcuna;
- che si possano prendere in considerazione anche offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare acquisibile pur se non ottimale per le proprie esigenze.

Detto valore viene pertanto calcolato abbattendo il valore di mercato di una quota percentuale che varia a seconda dei tempi in cui si vuole chiudere la trattativa e della reale fungibilità del bene. Tale percentuale, in caso di beni soggetti a asta pubblica, è pari al quindici per cento.

DEFINIZIONE DI “VALORE ASSICURABILE”

Per “Valore Assicurabile” si intende il valore posto a base di calcolo per il risarcimento dei danni subiti dal bene sulla scorta delle norme contrattuali della polizza assicurativa sottoscritta ovvero delle norme “tipo” vigenti in materia.

DEFINIZIONE DI “VALORE FISCALE”

Per “Valore Fiscale” si intende il valore imponibile del bene, calcolato sulla scorta delle normative fiscali vigenti applicabili al momento della stima alla tipologia di bene considerato.

STIMA

Dopo aver effettuato sopralluogo in data 03/09/2020, presa cognizione dei luoghi, aver effettuato gli opportuni accertamenti ed assunto le informazioni di mercato dei prezzi medi correnti per immobili consimili, attesta che i più probabili valori di mercato, assicurabile e fiscale del cespite in oggetto sono quelli riportati nella seguente relazione di stima.

GEOREFERENZIAZIONE DEL CESPITE:

Latitudine: 45.519934
Longitudine: 9.595309

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE:

Provincia: Bergamo
Comune: Treviglio
Località: -
c.a.p.: 24047
Indirizzo: Viale Oriano civ. 1

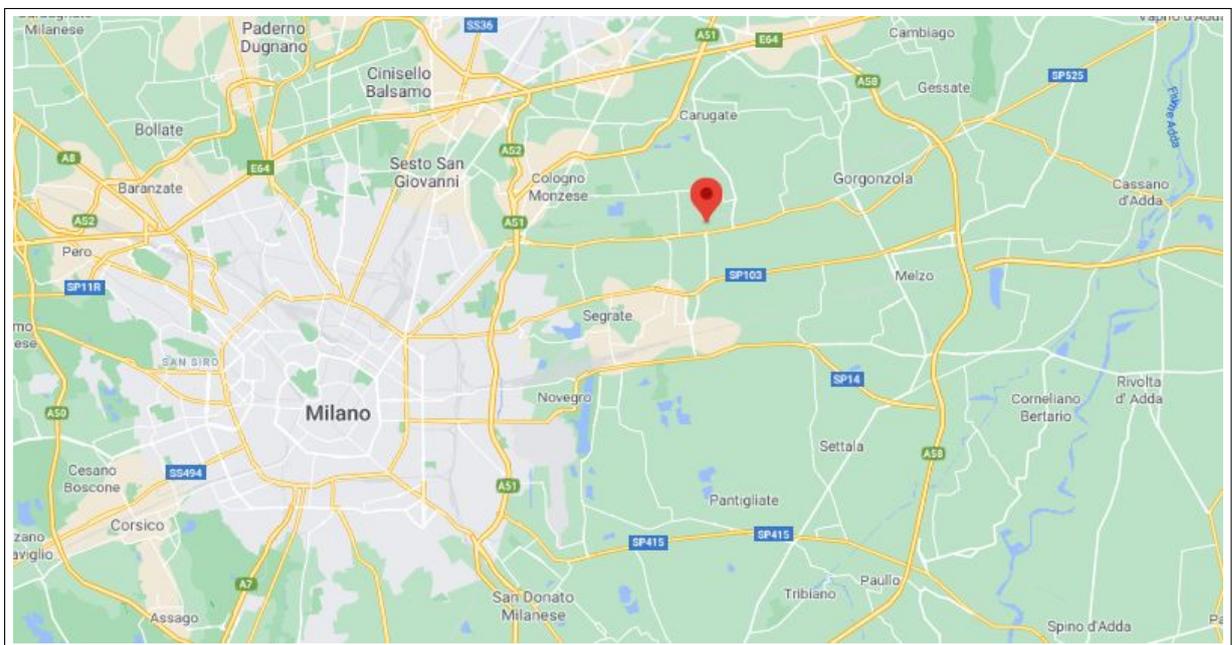


Figura 1: Localizzazione a scala provinciale

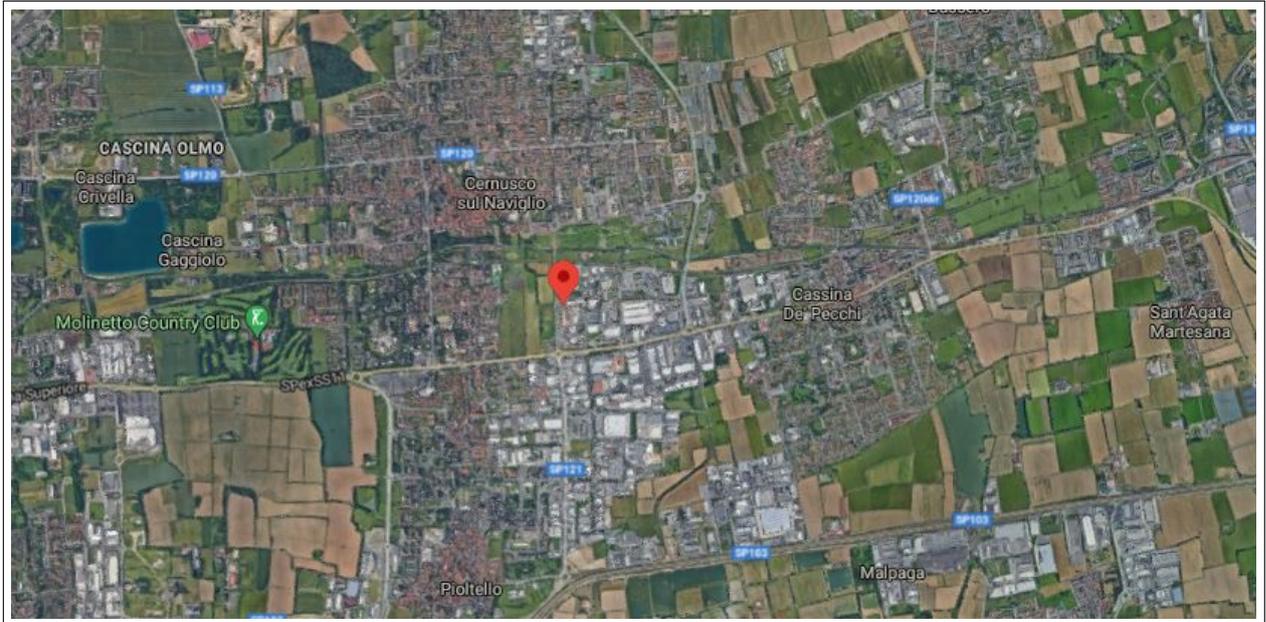


Figura 2: Localizzazione a livello comunale

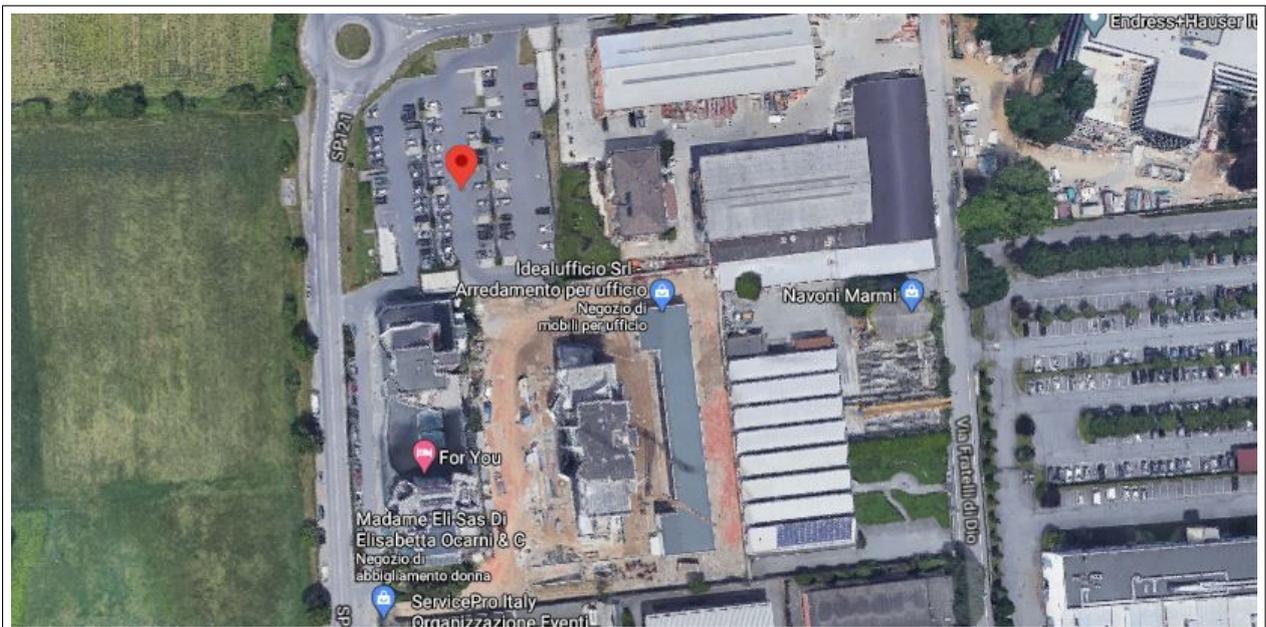


Figura 3: Ortofoto

DESCRIZIONE SINTETICA:

Il cespite oggetto di perizia è parte di un grande complesso commerciale-ricettivo-residenziale, ultimato nel 2009, composto da un unico corpo di fabbrica fino al primo piano fuori terra; al di sopra si elevano due corpi di fabbrica, al lato nord per otto piani e al lato sud per dodici piani, con lastrico solare. Al piano interrato vi è un grande parcheggio che si estende, a nord dell'edificio, sulla contigua area destinata a piano terreno a parcheggio ad uso pubblico. Il cespite oggetto della presente relazione, che si colloca al di sotto di quest'ultima area, risulta in buono stato di manutenzione e così composto:

- piano primo interrato: posto auto coperto.

Il cespite ha accesso da Via Giuseppe Mazzini e da Via Vittorio Alfieri mediante enti comuni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

L'identificazione catastale dei cespiti oggetto di perizia, come da allegata visura catastale (Cfr. All. A), risulta la seguente:

CATASTO FABBRICATI									
comune	censuario	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	unità di misura	rendita (€)
Cernusco sul Naviglio		42	200	766	C/6	5	12	mq	34.09

Figura 4: Tabella Elenco dati Catasto Fabbricati

Nella stima si intendono comprese anche le quote di spettanza delle parti comuni di cui all' art.2 atto di provenienza. In allegato:

- visura catastale (Cfr. All A);
- elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni (Cfr. All B);
- planimetria catastale mapp 200 sub 766 (Cfr. All C).

PROPRIETA' CATASTALE:

La proprietà catastale risulta la seguente:

- Edil Nova S.a.s. di Edilnova S.r.l., codice fiscale 00867120164, avente diritto di proprietà per quota di 1/1.

PROPRIETA' ATTUALE:

In corso visure ipo-catastali.

PROVENIENZE:

Atto di compravendita notaio dott. Bruno Trotta repertorio n° 104036, raccolta n° 12841 del 10/10/2017.

SERVITU'/VINCOLI:

Servitù meglio precisate all'art.2 dell'atto di provenienza.

CONFINI DEL CESPITE:

Da nord in senso orario: Sub. 765, sub.7, sub. 767, sub.7.

DATI URBANISTICI:

Dati desumibili dal C.D.U. online (cfr. All E).

REGOLARITA' EDILIZIA:

Il cespite è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Convenzione di lottizzazione denominata "PL per Via Mazzini", notaio dott. Bruno Trotta repertorio n°88711 raccolta n°6310 del 10/04/2006;
- Permesso di Costruire n° 67/2006 del 18/09/2006;
- D.I.A. del 24/04/2008;
- Autorizzazione prot. 25566 del 14/04/2009;
- D.I.A. del 24/04/2009;
- Certificato di Agibilità del 19/06/2009;
- Certificato di Agibilità del 7/10/2009;

ATTESTAZIONE ENERGETICA:

Non necessaria in quanto il cespite non risulta riscaldato.

CONSISTENZE:

Le superfici del cespite sono state suddivise per destinazioni omogenee, delle quali è stata calcolata con strumentazione CAD la superficie lorda di pavimento come da Allegato D. La consistenza del cespite, allo stato, può quindi essere definita, sulla scorta delle norme SIM (Sistema Italiano di Misurazione) previste dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard " di Tecnoborsa, secondo i seguenti parametri:

identificazione catastale	destinazione	piano	superficie lorda reale di pavimento	coefficienti di virtualizzazione	superficie virtuale o commerciale	altezza lorda media (ca.)	Volume (ca.)
			(mq)		(mq)	(m)	(mc)
f.42 mapp.200 sub.766	posto auto coperto	-1	12.38	0.7	8.67	3	25.998
	somme		12.38		8.67		25.998

Figura 5: Tabella Superfici reali, superfici virtuali e volumi

COMMERCIALIZABILITA':

Grado di Commercialità: medio-basso
Tempo di assorbimento: dai 12 ai 24 mesi

GIUDIZIO SINTETICO:

Le positività del cespite sono la posizione in ambito densamente edificato con prevalenza di attività produttive e terziarie. La negatività incidenti sono la presenza in superficie di un parcheggio ad uso pubblico. Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che il cespite in esame, qualora venisse immesso sul mercato, potrebbe avere un livello di gradimento medio-basso. Si stima che i tempi di assorbimento, dato il valore dell'immobile, sia compreso in un periodo tra 12 e 24 mesi.

PARAMETRI DI MERCATO:

Parametri O.M.I. (Osservatorio Immobiliare Italiano di Agenzia delle Entrate) ultimi disponibili per lo stesso comune, zona (D1) e destinazione considerata (box):

- minimo 800,00 €/mq
- massimo 1.100,00 €/mq

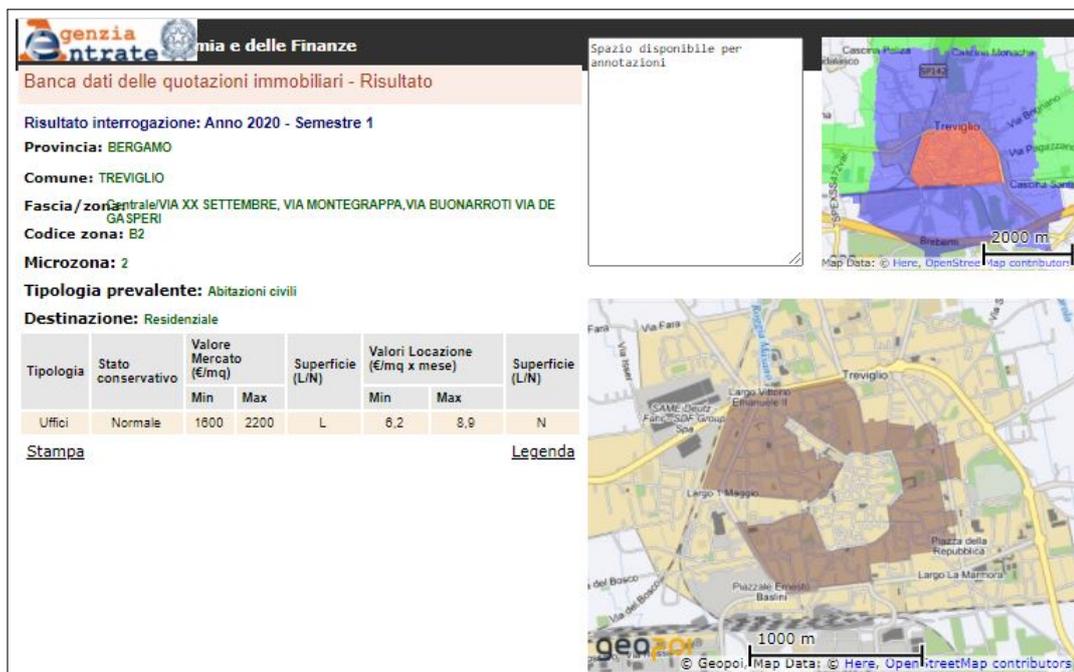


Figura 6: Parametri OMI

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima:

COMPARAZIONI	1		2		3		4	
foto								
data rilevazione	29/11/2020		29/11/2020		29/11/2020		29/11/2020	
fonte comparativo	https://www.immobiliare.it/annunci/75		https://www.immobiliare.it/annunci/75		https://www.immobiliare.it/annunci/80		https://www.immobiliare.it/annunci/84	
comune	Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio	
indirizzo	Via Pietro da Cemusco		Via Pietro da Cernusco		Via Monza		Via Buonarroti	
localizzazione	periferia		periferia		periferia		periferia	
destinazione	residenziale		residenziale		residenziale		residenziale	
descrizione sintetica	<p>NELLE IMMEDIATE ADIACENZE DEL CENTRO STORICO DI CERNUSCO S/IN VENDESI AMPI BOX SINGOLI. I BOX SONO SITUATI AL PIANO -2 DI UN'AUTORIMESSA, CON TELECAMERE E SISTEMA DI CONTROLLO 24 ORE SU 24. OGNI BOX MISURA MT. 6,20 x 2,40. AMPIE DISPONIBILITA' DI MANOVRA, GRAZIE AD UNA LARGA E COMODA RAMPA. ACCESSO ED USCITA CONTROLLATI DA SISTEMA ELETTRONICO CON BADGE. A DISPOSIZIONE UN ASCENSORE. LIBERI SUBITO.</p>		<p>ZONA CENTRO: proponiamo ampio box piastrellato e soppalcato. Il box è ubicato a ridosso dell'isola pedonale, a due passi dalla Posta. Libero subito.</p>		<p>In recente contesto di poche unità si propone ampio box , libero subito. Per informazioni 335 83 82 235 Classe Energetica: Non soggetto</p>		<p>Via Buonarroti,38 - Vendesi ampio box in lunghezza posto al piano interrato di una palazzina con passo carraio e cancello automatico. Pareti intonacate e pavimentazione in cemento, tutto in ottime condizioni, perfettamente asciutto e recentemente imbiancato. Accesso tramite largo corsello condominiale rettilineo, agevole nelle manovre di parcheggio.</p>	
zona	semicentrale	-5	semicentrale	-5	centro	-10	centro	-10
distanza dal centro abitato (m)	< 1000	0	< 1000	0	< 1000	0	< 1000	0
appeal architettonico	buono	0	buono	0	buono	0	buono	0
anno di costruzione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
anno di ristrutturazione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
cielo/terra	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
piano principale	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0
numero livelli fuori terra	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
numero livelli entro terra	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
condizioni di manutenzione	buone	0	buone	0	buone	0	buone	0
condizione impianti	adeguata	0	adeguata	0	adeguata	0	adeguata	0
esposizione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
panoramicità	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
ascensore	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
presenza autorimesse	SI	0	SI	0	SI	0	SI	0
presenza posti auto	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
presenza aree esclusive	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
clivometria aree esterne	piane	0	piane	0	piane	0	piane	0
presenza cantine	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
vicinanza altre proprietà	SI	0	SI	0	SI	0	SI	0
accessibilità	buona	0	buona	0	buona	0	buona	0
classificazione energetica	esente	0	esente	0	esente	0	esente	0
libero/occupato	libero	0	libero	0	libero	0	libero	0
arredato	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
superficie (mq)	18	0	15	0	15	5	21	0
prezzo di vendita (€)	13.000		20.000		21.000		28.000	
valore unitario di vendita (€/mq)	813		1333		1400		1333	
trattativa di mercato (%)	10		10		10		10	
valore unitario aggiustato (€/mq)	731	695	1200	1140	1260	1134	1200	1080
valore medio unitario di mercato	1012		fattore di arrotondamento	-1	valore medio unitario di mercato assunto (€/mq)		1000	

Nota: il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione mediante comparazioni %

Figura 7: Tabella ricerca valore medio di mercato

Il risultato dell'indagine di mercato configura un panorama avente i seguenti valori medi di mercato:

- minimo	€/mq	695,00
- massimo	€/mq	1.140,00

Applicando coefficienti correttivi ai valori unitari su esposti e confrontando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di stima rispetto ai beni similari reperiti sul mercato, ne deriva che il valore unitario medio che si reputa essere quello più vicino al più equo prezzo di mercato per i cespiti in oggetto è pari a **€/mq 1.000,00**.

CALCOLO DEI VALORI:

Con riferimento al cespite oggetto di stima, si riepilogano pertanto i seguenti valori alla data del presente rapporto:

Valore di mercato:

Per il caso di specie si applica la tipologia di stima del “metodo comparativo di mercato” (M.C.A. - Market Comparison Approach), utilizzando i parametri produttivi di cui alle descrizioni e tabelle precedenti.

Il valore di mercato complessivo del cespite oggetto di stima risulta pertanto il seguente:

<i>identificazione catastale</i>	<i>destinazione</i>	<i>piano</i>	<i>superficie lorda reale di pavimento (mq)</i>	<i>superficie virtuale o commerciale (mq)</i>	<i>valore unitario (€/mq)</i>	<i>valore di mercato (€)</i>
f.42 mapp.200 sub.766	posto auto coperto	-1	12.38	8.67	1'000.00	8'666.00
valore di mercato edificio				8.67		8'666.00

Figura 8: Calcolo valore di mercato edificio

Arrotondando il valore sopra ottenuto risulta:

Valore di mercato: € 8.666,00

Arrotondamento: € 166,00

Totale valore di mercato: € **8.500,00**

(euro ottomilacinquecento/00)

Valore di realizzo o base d'asta:

(cfr. premesse)

Valore di mercato * 85%:	€ 7.366,10
Arrotondamento:	€ 366,10
Totale valore di realizzo:	€ 7.000,00

(euro settemila/00)

Valore assicurabile:

(80% del valore di mercato dei soli edifici, escluse aree libere)

Valore di mercato dei soli edifici * 80%:	€ 6.932,80
Arrotondamento:	€ 32,80 (-)
Totale:	€ 6.900,00

(euro seimilanovecento/00)

Valore fiscale:

- mapp 200 sub 766:

(rendita catastale*120)

34,09*120 = € 4.295,34

Arrotondamento: € 4,66

Totale: **€ 4.300,00**

(euro quattromilatrecento/00)

LIMITI DELLA PRESENTE STIMA:

Nonostante la presente relazione di stima è stata effettuata secondo i più avanzati criteri e metodologie di stima citati nelle premesse, in base alla documentazione in parte fornita dalla committenza ed in parte recuperata c/o enti, sussistono alcuni limiti insiti alla stessa relazione che vengono di seguito segnalati:

- nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione oltre a quelli specificatamente trattati;
- riguardo servitù, vincoli, ipoteche o altre limitazioni della proprietà, la ricerca è stata limitata alle evidenze in loco ed a quanto contenuto nelle scritture consegnate e/o reperite;
- non sono state effettuate verifiche strutturali, geologiche né analisi del terreno per la determinazione dell'eventuale presenza di sostanze tossiche o problematiche geologiche specifiche;
- i dati relativi alla consistenza del cespite in esame sono stati desunti dalle planimetrie catastali verificati in loco "a campione" dal perito e calcolati con

strumentazione cad;

- non sono state effettuate verifiche c/o gli enti competenti specificatamente a VV.F., A.T.S. etc., pertanto non si accettano responsabilità in caso di inosservanza alle norme che regolano tali autorizzazioni, ove necessarie.

DICHIARAZIONE:

Il sottoscritto dichiara:

- di aver agito nel totale rispetto della privacy dei soggetti interessati e di impegnarsi a mantenere il segreto professionale riguardo il contenuto del presente rapporto;
- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver utilizzato o fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità nonché senza accomodamenti per interesse personale, del Committente e/o di terzi;
- di possedere l'esperienza e le conoscenze necessarie per l'espletamento dell'incarico;
- di aver sviluppato il presente rapporto di valutazione con l'ausilio di strumenti informatici, anche per le operazioni di calcolo;
- di aver redatto la presente valutazione in conformità al C.V.I. (Codice delle Valutazioni Immobiliari);
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- di aver svolto personalmente e direttamente l'incarico, per questo lo sottoscrive.

ALLEGATI:

All. A) visura catastale per soggetto del 15/01/2020;

All. B) elaborato planimetrico;

All. C) planimetria mapp 200 sub 766;

All. D) sinossi superfici.

All. E) C.D.U. online ovvero estratti P.G.T.

All. F) documentazione fotografica.

Seriate, 19 febbraio 2021

Il tecnico valutatore:

arch. Giambattista Maria Gaiti

(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce sia il documento cartaceo che la firma autografa.)

Allegato A: Visura catastale



**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2020

Data: 15/01/2020 - Ora: 17.55.19
Visura n.: T306583 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: EDIL NOVA S.A.S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (Codice: C523) Provincia di MILANO EDIL NOVA S. A. S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE con sede in TREVIGLIO C. F.: 00867120164

I. Unità Immobiliari site nel Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO(Codice C523) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		42	200	763			C/6	5	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		42	200	764			C/6	5	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		42	200	765			C/6	5	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		42	200	766			C/6	5	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		42	200	767			C/6	5	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		42	200	768			C/6	5	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/01/2020 - Ora: 17.55.19 Fine
Visura n.: T306583 Pag: 2

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2020

- Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m² 72 Rendita: Euro 204,54

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

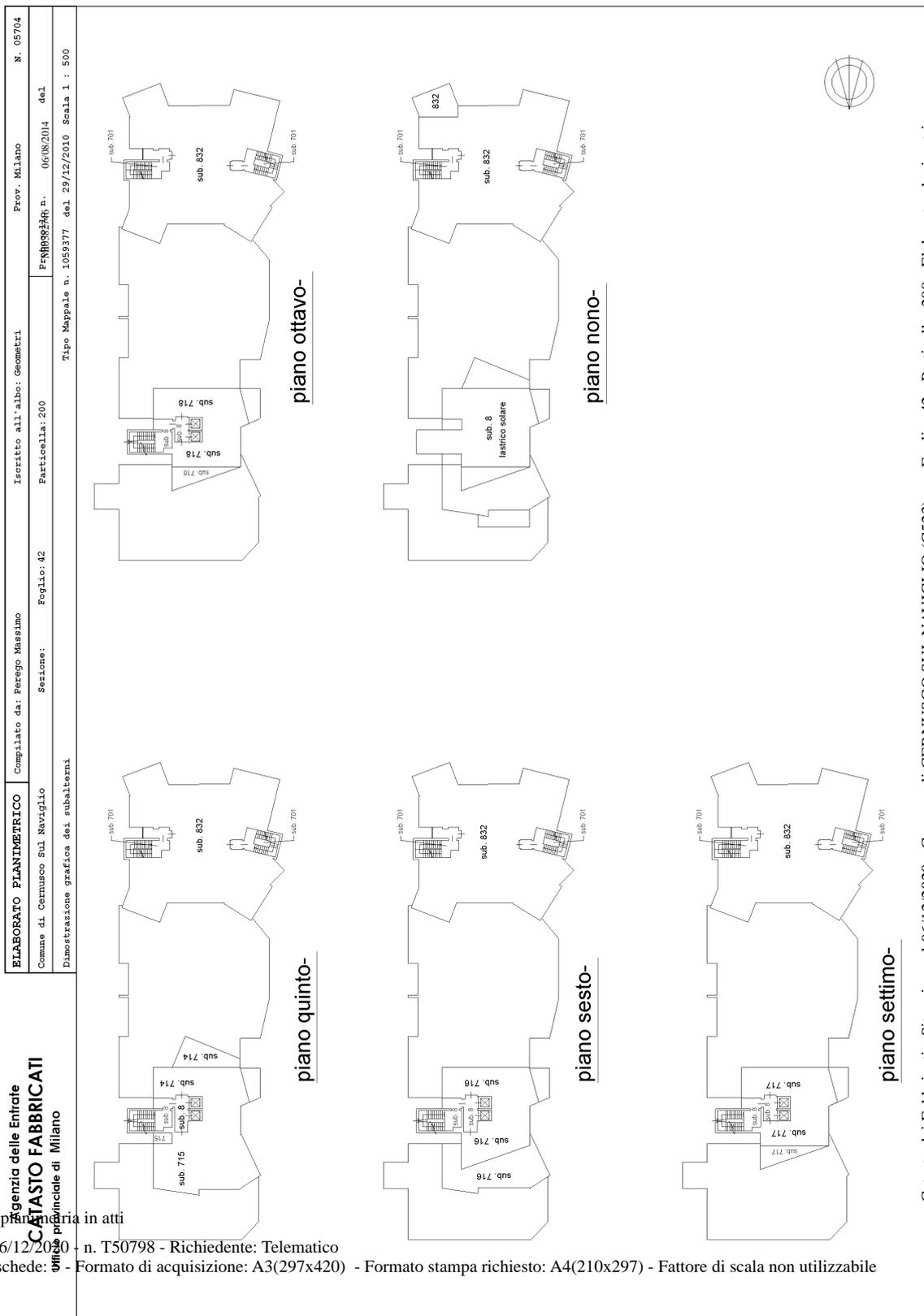
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	EDIL NOVA S. A. S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE con sede in TREVIGLIO	00867120164*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/10/2018 protocollo n. MI0011644 Voltura in atti dal 14/01/2019 Repertorio n.: 112827 Rogante: LUOSI Sede: ADRARA SAN MARTINO Registrazione: Sede: IST 10718/2019 TRASFORMAZIONE SOCIETA' (n. 1563.1/2019)			

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ultima planimetria in atti

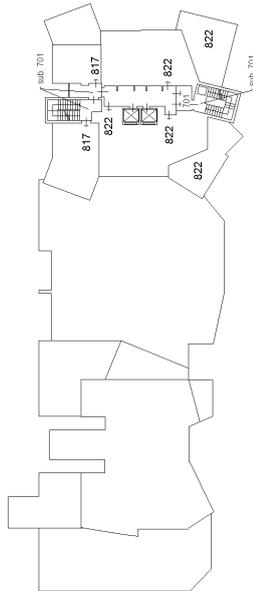
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Peregio Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
Comune di Cernusco Sul Naviglio	Foglio: 42	Particella: 200	PR0098346 n. 06/08/2014 del	
Dimostrazione grafica dei subaltrerni	Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010 Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Milano

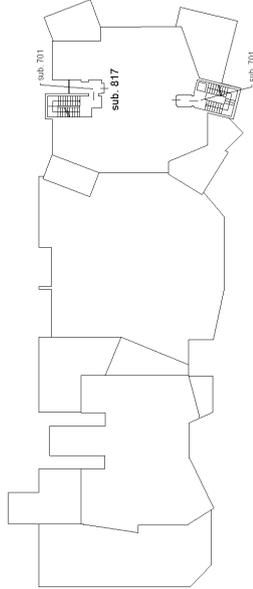
Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

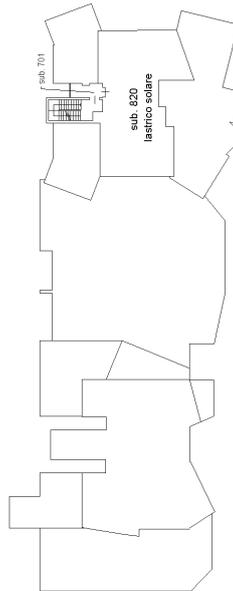
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



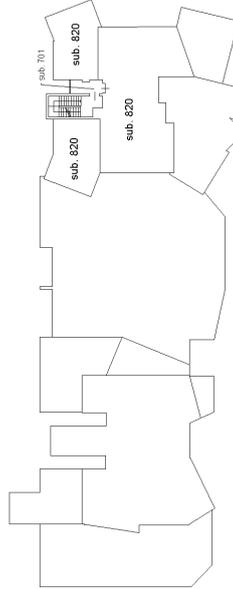
piano decimo-



piano undicesimo-



piano tredicesimo-



piano dodicesimo-



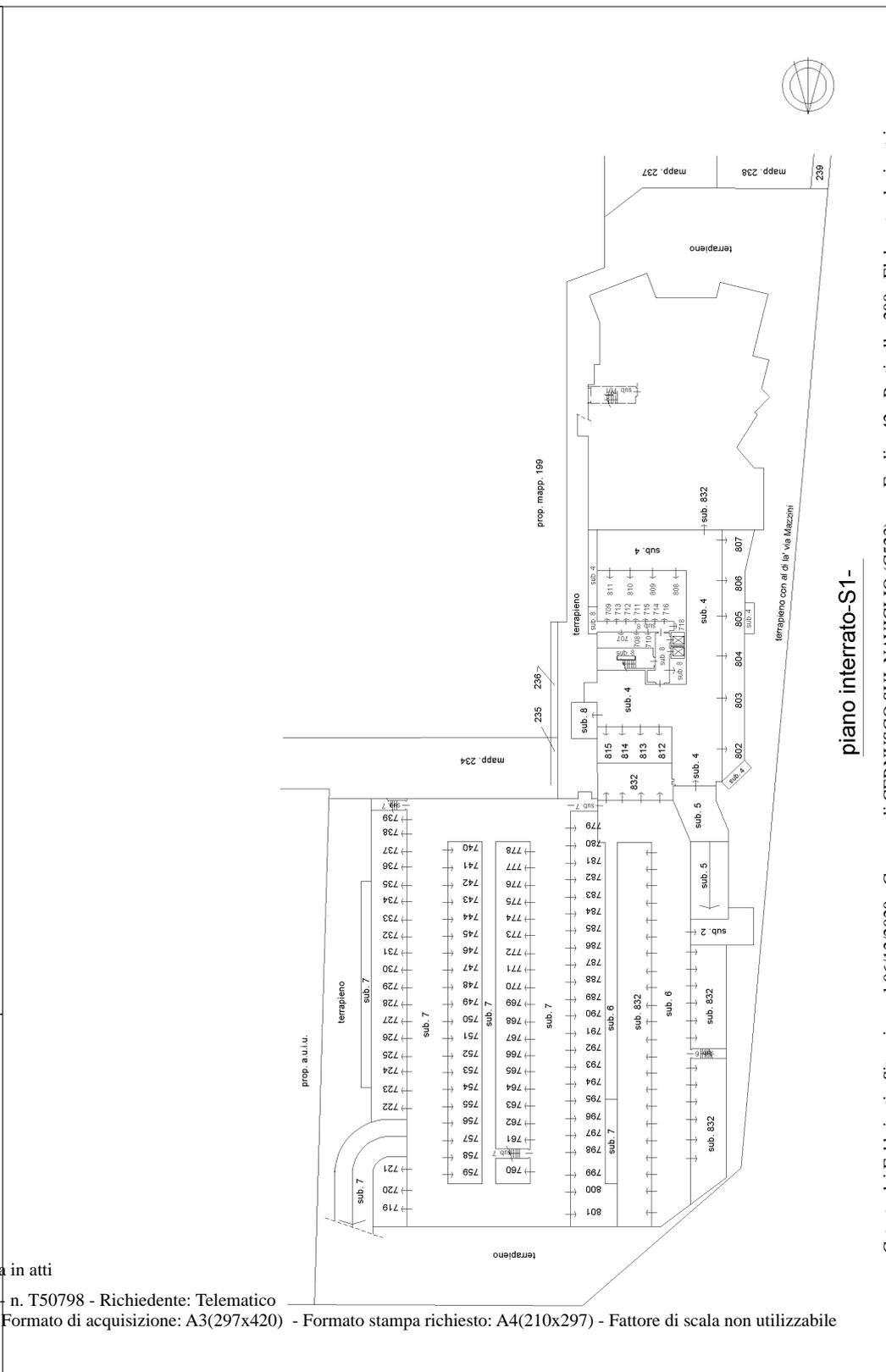
ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Pereggo Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
Comune di Cernusco Sul Naviglio		Foglio: 42	Particella: 200	Pr. 06/08/2014	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010 Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate
CAPISTASIO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Milano

Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

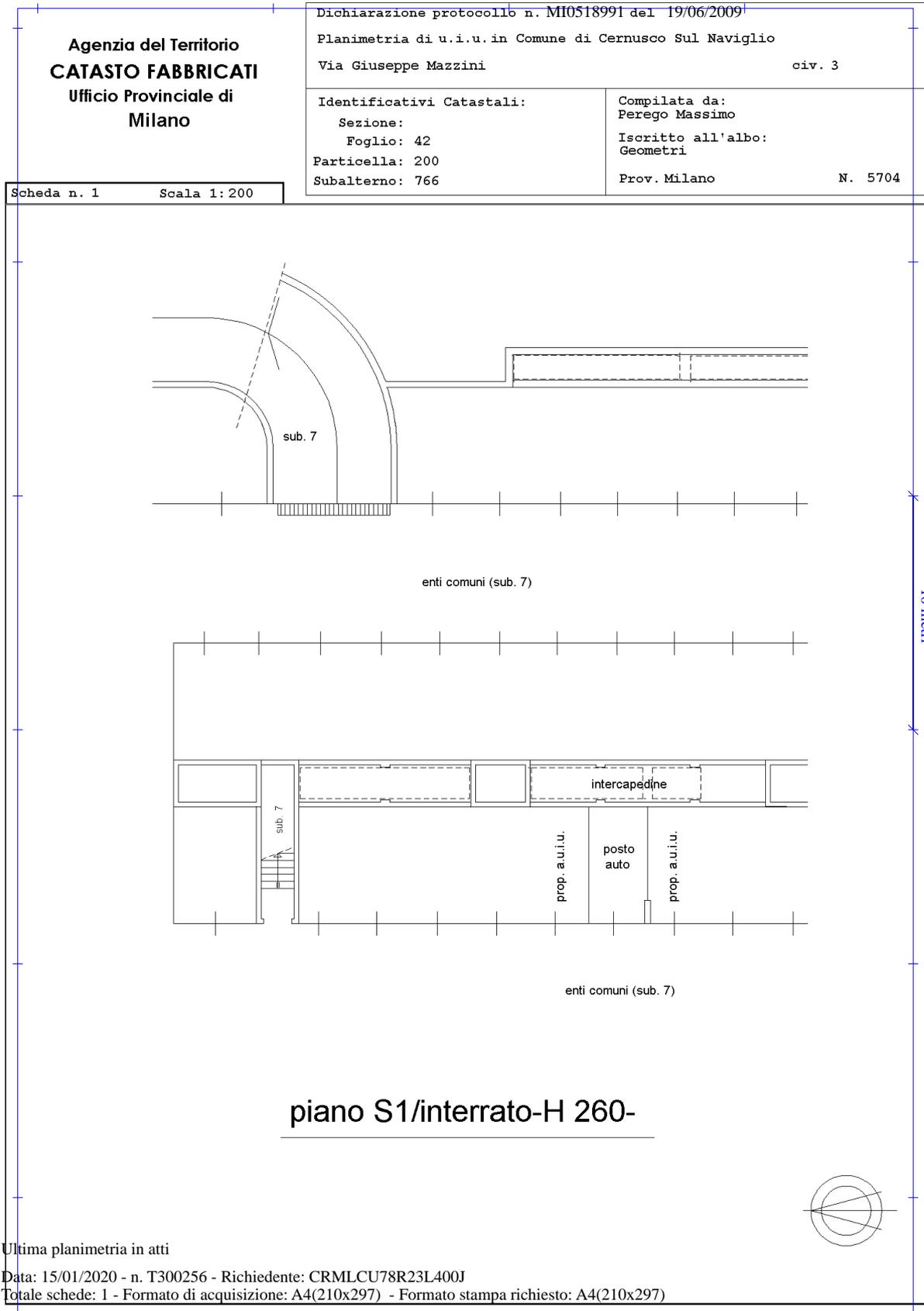


piano interrato-S1 -

C

Allegato C: Planimetria

Data: 15/01/2020 - n. T300256 - Richiedente: CRMLCU78R23L400J



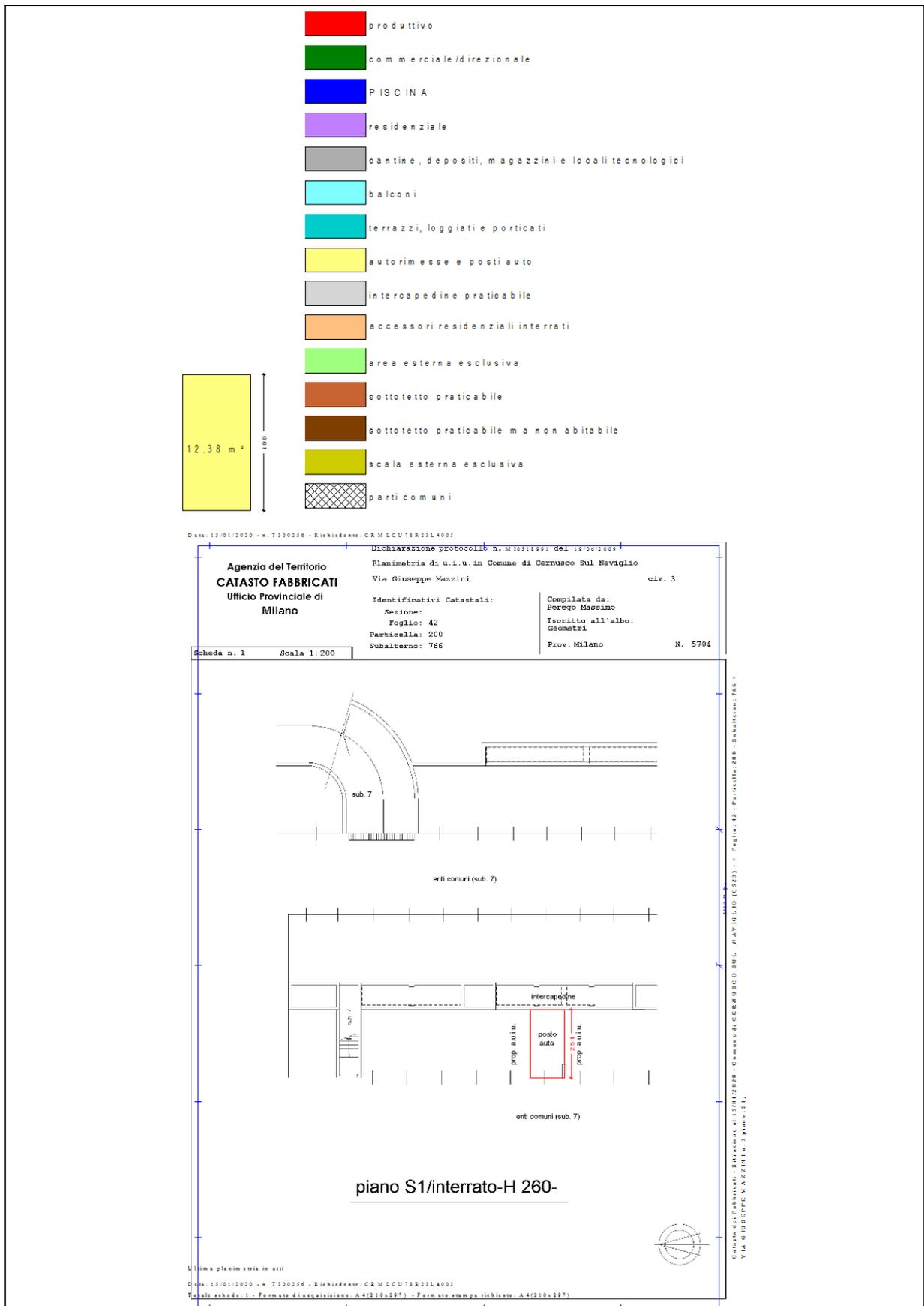
Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2020 - n. T300256 - Richiedente: CRMLCU78R23L400J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

D

Allegato D: Sinossi superfici



E

Allegato E: C.D.U. online ovvero estratti P.G.T.



SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE INFORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del tipo di interrogazione selezionata, nel presente documento sono indicate le informazioni riferite all'area richiesta (di cui si riporta di seguito un estratto).

Si evidenzia che il presente documento non ha valore legale, ma esclusivamente informativo.

Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)

PGT

- o COMMERCIO - AMMISSIBILITÀ COMMERCIO AL DETTAGLIO
 - Tipologie ammesse: commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq); media struttura di tipo 1 (da 251 a 400 mq) - Per circa 4524.59 mq pari al 99.13% dell'area
 - Tipologie ammesse: commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq); media struttura di tipo 1 (da 251 a 400 mq); media struttura di tipo 2 (da 401 a 800 mq) - Per circa 1.94 mq pari al 0.04% dell'area
- o DdP - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA
 - Sensibilità alta - Per circa 4526.53 mq pari al 99.17% dell'area
 - * PGT - Disposizioni comuni (Artt: 26, 26.1, 26.4) (Pg: 35, 36, 37)
- o PdR - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - CAMPI DELL'ADEGUAMENTO
 - Lotto produttivo - a7_33 - Per circa 1.94 mq pari al 0.04% dell'area
 - * PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 33, 40) (Pg: 99, 106, 107)
- o PdS - PARCHI E GIARDINI
 - Spazi permeabili di pertinenza della viabilità - Servizio esistente - Per circa 37.97 mq pari al 0.83% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 14.1, 14.6) (Pg: 18, 19, 20, 25, 26, 28)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - PERCORSI CICLOPEDONALI Linee
 - Percorso ciclopedonale su sede propria - Progetto
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - SERVIZI
 - Parcheggio pubblico di superficie - Sp1_15 - Servizio esistente - Per circa 4524.59 mq pari al 99.13% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - VIABILITÀ
 - Viabilità principale di penetrazione - Esistente - Per circa 37.97 mq pari al 0.83% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- o ZONE ACUSTICHE
 - Classe IV - Aree di intensa attività umana - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area

STUDIO GEOLOGICO

- o FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO
 - Sottoclasse 2 - Fattibilità con modeste limitazioni - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area
 - * PGT - Disposizioni comuni (Artt: 12.11, 13) (Pg: 25, 26, 27)
- o SCENARI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE
 - Classe Z4a - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area



ESTRATTO PLANIMETRICO

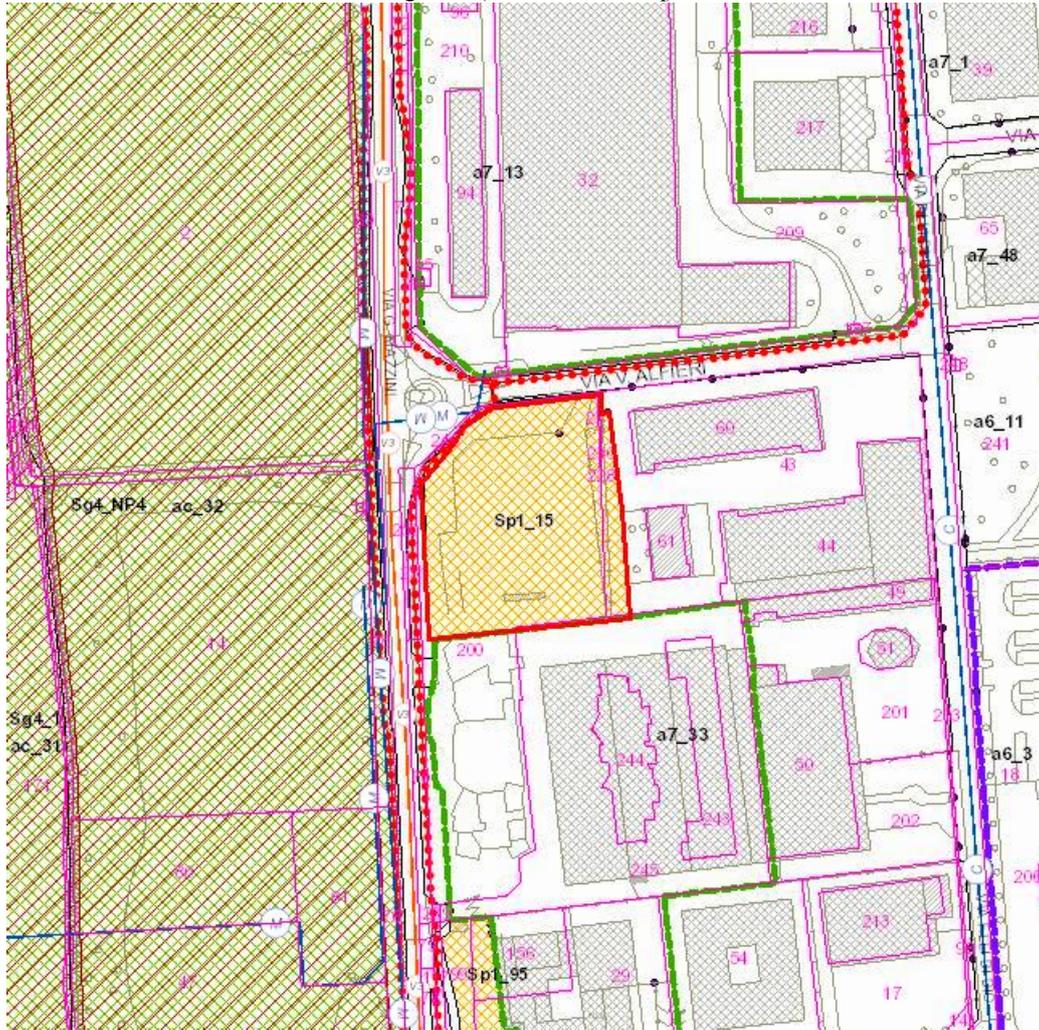
Mappa catastale

Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)





Tavola sinottica
Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)





Descrizione: Giacimenti sfruttabili, individuati in sede di pianificazione sovracomunale (schede d'ambito di cui all' All. D del Piano Cave Provinciale).

Litologia prevalente: ghiaia e sabbia.

Prescrizioni: all'interno di tali aree sono consentite esclusivamente le attività estrattive previste all'interno del Piano Cave della Provincia di Milano.

12.8 Aree di fattibilità di Classe 3c - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree di pertinenza degli Ambiti territoriali Estrattivi e delle Cave di Recupero all'interno delle quali l'attività estrattiva risulta cessata ma tutt'ora utilizzate in qualità di aree di stoccaggio/transito mezzi/accesso all'attività estrattiva in corso.

Prescrizioni: all'interno di tali aree, interdette alla pubblica fruizione sino al loro recupero ambientale, è fatto divieto di svolgere qualsiasi attività che non sia strettamente connessa al diretto servizio dei limitrofi ambiti estrattivi attivi, con esclusione di qualsiasi attività produttiva.

Durante la fase di recupero occorrerà valutare la possibilità di effettuare mirate campagne di indagini geognostiche e ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del suolo e del primo sottosuolo.

La presenza di laghi di falda con coltivazione diretta all'interno del primo acquifero impone una particolare attenzione nello svolgimento dell'attività antropica al fine di evitare possibili sversamenti di inquinanti all'interno della falda freatica.

12.9 Aree di fattibilità di Classe 3d - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree caratterizzate da riporto di materiale eterogeneo. La folta coltre vegetazionale impedisce una stima accurata delle caratteristiche fisiche e morfologiche nonché degli spessori dei materiali riportati.

Prescrizioni: ogni intervento è subordinato all'esecuzione di mirate campagne di indagine geognostiche ed ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del materiale riportato.

Laddove si evidenzino un'alterazione dello stato chimico del suolo occorrerà predisporre il Piano di Caratterizzazione e la conseguente Procedura di Bonifica atta ad operare il ripristino dello stato dei luoghi secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Il parere sull'edificabilità risulta pertanto favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene).

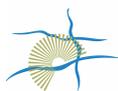
La tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

12.10 Aree di fattibilità di Classe 3e - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree di rispetto cimiteriale.

Prescrizioni: aree soggette alle prescrizioni del regolamento di Polizia Mortuaria: D.P.R. 10/09/1990, n. 285 e D.G.R. n. 6 del 9/11/2004.

12.11 Aree di fattibilità di Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni



Descrizione: aree caratterizzate da media vulnerabilità dell'acquifero freatico: soggiacenza di falda compresa tra i 6 e i 18 m dal piano campagna (Agosto 2008).

Suoli molto profondi nella porzione meridionale del territorio comunale, da profondi a mediamente profondi nella porzione settentrionale del territorio comunale.

Substrato litoide a supporto di matrice da sabbiosa-ghiaiosa a ciottolosa.

Permeabilità elevata: $1,0 \cdot 10^{-3} \div 1,0 \cdot 10^{-4}$ m/s.

Prescrizioni: per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, le opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto l'intero territorio comunale è soggetto a fluttuazioni anche metriche dell'acquifero libero.

Art.13 - Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi

13.1 Prescrizioni di carattere sismico

Aree interessate da edificazione di edifici strategici e/o sensibili.

Nell'area in esame, individuata come zona sismica di quarta categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

- Per l'intervallo di periodo (T) 0.1-0.5s, e cioè per edifici fino a 5 piani, risulta F_a uguale o superiore, anche se non di molto, al valore di soglia corrispondente (1,5). In questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C e nel caso in cui la soglia non sia ancora sufficiente si potrà utilizzare lo spettro della cat. di suolo D.

- Per l'intervallo di periodo (T) 0.5-1.5s, e cioè per edifici con più di 5 piani, risulta F_a uguale o superiore al valore di soglia corrispondente (2,0). Anche in questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C e nel caso in cui la soglia non sia ancora sufficiente si potrà utilizzare lo spettro della cat. di suolo D.

13.2 Prescrizioni di carattere ambientale



Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale/industriale a residenziale/verde pubblico/privato) e/o zone potenzialmente interessate da possibili situazioni di compromissione di una matrice ambientale del suolo o del sottosuolo.

Ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Ambientale Preliminare e, qualora si rendesse necessario, del Piano di Caratterizzazione e alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Pertanto, nel caso in cui il parere sull'edificabilità risulti favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene, parere ARPA ad avvenuta caratterizzazione e/o bonifica), la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

L'evidente stato di degrado delle aree in esame comporta la necessità di eseguire una dettagliata campagna di indagini geognostiche al fine di caratterizzare con precisione le proprietà fisiche, chimiche e geomeccaniche degli eventuali orizzonti di suolo alterati dalle attività pregresse. In ogni caso, anche in assenza di evidenti compromissioni di una o più matrici ambientali nel caso in cui sia previsto il recupero di aree interessate da precedenti attività produttive e/o usi terziari e residenziali, queste due ultime con presenza di cisterne, è comunque soggetto a verifica preventiva dello stato di compromissione da parte dell'ARPA.

13.3 *Prescrizioni di carattere geotecnico*

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.

Art.14 - Distanze di rispetto dai pozzi

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e, in genere, infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che, comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Art.15 - Distanza di rispetto dai corsi d'acqua

Ogni opera di trasformazione a distanza inferiore di m 10 dalle acque pubbliche rogge e canali deve rispettare quanto stabilito al R.D. n. 523/1904 e successive modifiche e integrazioni nonché quanto previsto all'interno dello Studio geologico allegato al PGT.

All'interno della distanza di rispetto dal canale della Martesana indicata con apposita simbologia grafica nelle Tavv. "Documento di Piano: Carta dei vincoli" con sigla DA ogni trasformazione dello stato dei luoghi deve ottenere preventiva autorizzazione del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi.



programmati, comprese norme transitorie che consentano una loro dismissione progressiva;

- le indicazioni per il migliore inserimento ambientale delle infrastrutture esistenti o da completare all'interno dell'area;
- regolamentazione dell'apposizione di cartelli e manufatti per uso fruitivo e pubblicitario.

Fino all'approvazione del piano attuativo del parco locale di interesse sovralocale, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- sono vietate le nuove edificazioni, salvo quanto disposto dalla L.R. n. 86/83 e dalla L.R. 12/2005 in materia d'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli insediamenti esistenti all'interno dell'area perimetrata.

Sono comunque ammessi gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità, l'adeguamento tecnologico e l'ampliamento, anche su aree non contigue specificamente identificate, degli impianti di pubblico interesse presenti all'interno del Parco e disciplinati dal Piano dei Servizi;

- e' vietata l'apertura di nuove cave, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasce di veicoli, rottami, etc.), ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola e di quelli trattati in piattaforme ecologiche, eco-centri o isole ecologiche, realizzati secondo le disposizioni regionali vigenti; per quanto attiene alle attività di cavazione esistenti, purché autorizzate, qualsiasi attività di trasformazione del materiale cavato in sito o trasportato dall'esterno del sito non è ammissibile in quanto in contrasto con le finalità del PLIS "Parco Est delle Cave", trattandosi di attività produttive.

A titolo meramente esemplificativo sono da ritenersi non compatibili con il suddetto PLIS le attività di betonaggio e di trasformazione del materiale cavato e del trasportato ai fini della produzione di conglomerato cementizio.

Gli impianti esistenti possono permanere fino alla decorrenza della validità della autorizzazioni in essere, per essi sono autorizzabili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'adeguamento alle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, nonché per la mitigazione ambientale degli effetti derivanti dagli impianti esistenti, con esclusione di qualsiasi intervento volto al loro ampliamento.

Fino alla decorrenza della validità del Piano cave provinciale e comunque delle autorizzazioni di cui all'art 11 L.R. 8 agosto 1998, n. 14, sono quindi ammissibili le sole attività di estrazione, lavaggio, separazione e vagliatura e vendita degli inerti cavati nel sito.

Non è ammessa alcun attività di immissione e trasformazione nel sito di materiali inerti provenienti dall'esterno, ivi compresa quella derivante da demolizioni e scavi stradali, a esclusione di quelli necessari per il recupero ambientali dei siti.

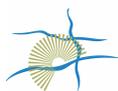
- è vietata la chiusura al transito di pedoni e biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- fatte salve norme più restrittive, le disposizioni del presente articolo prevalgono su eventuali differenti disposizioni di ambito.

Le prescrizioni del presente articolo si applicano, quale regime di salvaguardia, anche alle aree per le quali il PGT preveda l'inserimento nel PLIS sopraccitato.

Art.26 Sensibilità paesistica

Il PGT individua nella Tav. "PGT – Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" quattro classi di sensibilità paesistica in cui è stato classificato il territorio comunale a eccezione di quanto inserito all'interno della tavola PGT_Documento di Piano: Strategie - "Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli ambientali, paesistici e monumentali", al fine di segnalare livelli di attenzione per gli interventi urbanistici ed edilizi.

Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili non soggetti ai vincoli di cui agli artt.23 e 24 delle presenti Disposizioni Comuni sono soggetti alla valutazione di impatto paesistico disciplinata dal piano territoriale regionale: a tal fine con



la presentazione dei progetti edilizi dovrà essere allegata specifica scheda di esame dell'impatto paesistico del progetto con la quale in relazione all'inserimento dell'opera nel contesto dovrà essere dimostrata la coerenza con i contenuti della tavola sopraccitata.

26.1 Carta del paesaggio - Determinazione sensibilità paesistica

La determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e delle indicazioni metodologiche contenute nella D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002, avviene attraverso la definizione di classi di sensibilità paesistica a cui segue l'individuazione di classi di intervento e di procedure per la valutazione paesistica dei progetti.

La definizione delle "classi di sensibilità paesistica" viene determinata in base a tre differenti modi di valutazione:

- modo di valutazione morfologico-strutturale per cui il paesaggio è tanto più sensibile quanto più conserva tracce della sua identità che può essere rappresentata sia da fattori naturalistici che da fattori antropici. In questo caso è necessario valutare se l'intervento si ponga in condizioni strategiche per poter alterare in senso negativo le caratteristiche identificative e come le connotazioni possono derivare da trasformazioni recenti, trasformazioni avvenute in un periodo storico o caratteri naturali predominanti;
- modo di valutazione vedutistico per cui vengono identificati elementi con particolare valore dal punto di vista delle percezioni per valori panoramici e relazioni visive rilevanti. In questo caso è determinante cosa si vede e da dove si vede più di quanto si vede, e il rischio è legato alle potenziali alterazioni delle percezioni;
- modo di valutazione simbolico per cui vengono definiti elementi a cui le comunità attribuiscono valori simbolici al di là dei valori oggettivi, quali ad esempio luoghi che sono stati teatro di avvenimenti storici, oggetto di celebrazioni o luoghi di culto. In questo caso è necessario valutare se le capacità di quel luogo di esprimere o rievocare pienamente i valori simbolici possa essere compromessa da interventi.

Questi fattori di valutazione possono agire al livello locale o al livello territoriale.

Dalla combinazione di valutazioni derivanti dai tre modi definiti e da condizioni di vincolo esterno vengono individuate quattro classi di sensibilità paesistica:

- sensibilità bassa;
- sensibilità media;
- sensibilità alta;
- sensibilità molto alta.

26.2 Classe di sensibilità bassa

Si tratta d'ambiti su cui sono già avvenuti o sono in corso interventi di trasformazione del territorio, prevalentemente a carattere produttivo:

- potranno essere eseguiti interventi volti alla modifica del costruito, nonché nuovi interventi anche con modifiche importanti dell'assetto territoriale, secondo i seguenti principi;
- gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali.

26.3 Classe di sensibilità media

Ambiti caratterizzati da condizioni paesaggistiche consolidate in cui si ritrovano caratteristiche formali compositive e tipologiche non univoche. Gli interventi di modificazione concorreranno alla riqualificazione del tessuto urbano



definendo un nuovo assetto planivolumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un'ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

26.4 Classe di sensibilità alta

Gli interventi di modificazione e completamento delle parti edificate dovranno concorrere alla riqualificazione paesistico-ambientale prioritariamente attraverso:

- la conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero la riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- la definizione di nuovi elementi di riconoscibilità morfologica finalizzati al miglioramento delle relazioni spaziali e funzionali con il tessuto urbano circostante e alla configurazione di una nuova identità al paesaggio urbano in modificazione;
- un accurato ridisegno degli spazi stradali e di sosta, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica-ambientale e fruitiva;
- la definizione di un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti;
- la riqualificazione architettonica dei fronti costruiti e/o aperti dei recinti produttivi, terziari e commerciali, in particolare delle parti contigue ai tessuti residenziali ed ai tracciati viari, anche attraverso l'utilizzazione di elementi vegetali (filari, siepi) coerenti con i caratteri di quelli esistenti.

Gli interventi negli spazi aperti, dovranno essere sviluppati secondo un'organizzazione sistemica, come contributo alla costruzione di una rete verde di livello locale e sovralocale, prevedendo in particolare:

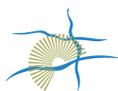
- l'incremento della vegetazione arborea e arbustiva, anche con finalità di mitigazione delle infrastrutture di trasporto, secondo modalità (giaciture e tipi) coerenti con i caratteri tradizionali del paesaggio;
- la valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei.

26.5 Classe di sensibilità molto alta

Gli interventi dovranno concorrere soprattutto alla riqualificazione complessiva del paesaggio, con riferimento ai loro luoghi caratterizzanti (Parco Est della Cave, fascia degli Orti, zone adiacenti al vincolo paesaggistico del Naviglio della Martesana).

In particolare:

- a) gli interventi negli aggregati edilizi di origine rurale (nuclei cascinali), dovranno:
 - risultare strettamente coerenti con le caratteristiche insediative, compositive e architettoniche originarie dei nuclei esistenti, salvaguardandone le caratteristiche linguistiche e costruttive in modo da consolidare la riconoscibilità dei loro caratteri di specificità;
 - dedicare una particolare cura progettuale alla definizione delle relazioni planivolumetriche e architettoniche;



Titolo IV – Disposizioni specifiche

Art.12 - Generalità

12.1 Gli elaborati del PdS individuano le seguenti categorie di attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale:

- Edifici e attrezzature: sono i servizi alla persona rivolti sia agli abitanti residenti che a quelli gravitanti; essi comprendono:
 - Amministrazione e sicurezza (Sa)
 - Cultura (Sc)
 - Residenza sociale (Ses)
 - Istruzione (Si)
 - Servizio per l'innovazione tecnologica (Sin)
 - Edificio e spazio per il culto (Sr)
 - Ospedale e attrezzatura sanitaria (Ss)
 - Servizio socio-assistenziale (Ssa)
 - Servizio tecnologico (St)
 - Sport (Sv)

- Parchi e giardini: sono gli spazi aperti con valenza ambientale ed ecologica, paesaggistica e per lo svago funzionanti alla scala locale e dell'ambito sovracomunale circostante; essi comprendono:
 - Parco della Martesana (Sg1)
 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)
 - Giardino urbano (Sg3)
 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico (Sg4)
 - Spazi permeabili di pertinenza della viabilità (Sg5)

- Spazi e attrezzature per la mobilità: sono gli spazi per i servizi alla mobilità veicolare, a quella lenta e al trasporto pubblico; essi comprendono:
 - Viabilità primaria (V1)
 - Viabilità principale di distribuzione (V2)
 - Viabilità principale di penetrazione (V3)
 - Viabilità secondaria (V4)
 - Viabilità urbana
 - Strada tipo vicinale
 - Linea 2 metropolitana
 - Area a servizio della mobilità
 - Parcheggio pubblico di superficie
 - Parcheggio pubblico in sotterraneo
 - Piazza e area pedonale
 - Percorso ciclopedonale su sede propria
 - Percorso ciclopedonale in promiscuo
 - Rete principale dei percorsi ciclopedonali
 - Sovrappasso ciclopedonale
 - Sottopasso ciclopedonale



12.2 Per gli “Edifici e le attrezzature” il cui soggetto attuatore è un ente pubblico o un soggetto privato regolato da apposito convenzionamento, valgono i parametri urbanistici ed edilizi contenuti all'interno dei relativi progetti preliminari di opere pubbliche approvati e coerenti con le normative regionali e statali relative alle singole attrezzature previste.

12.3 Sono fatti salvi gli interventi realizzati o da realizzare in forza di piani attuativi già adottati alla data di adozione del PGT, per i quali vale la disciplina contenuta nella relativa convenzione.

12.4 Per gli “Edifici e le attrezzature” interni ai perimetri di “Progetti del Piano dei Servizi – PPS” i parametri urbanistici ed edilizi sono contenuti all'interno delle schede di cui al successivo art.17.

12.5 E' facoltà dell'Amministrazione comunale, acconsentire alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico da parte di privati su aree date in concessione pluriennale nei seguenti modi:

- fatta salva diversa valutazione dell'Amministrazione comunale, su aree di proprietà privata qualora il proprietario dell'area ceda all'Amministrazione comunale la proprietà dell'area con contestuale costituzione di un diritto di superficie di congrua durata a favore del privato cedente ove sia comunque disposta la realizzazione degli interventi pubblici programmati;
- su aree di proprietà comunale, mediante concessione o costituzione in diritto di superficie in favore di soggetti o enti istituzionalmente preposti alla realizzazione e gestione di servizi di interesse pubblico, o ad altri soggetti individuati con procedure di evidenza pubblica purché non riguardanti lavori pubblici o di pubblica utilità inseriti nella programmazione triennale di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, ma previsti negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'Amministrazione comunale sulla base della normativa vigente.

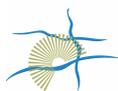
Gli interventi sulle aree di proprietà comunale sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione con la quale vengono determinate:

- la durata della concessione;
- le modalità di gestione delle attrezzature da realizzare;
- le condizioni di fruizione del servizio, da parte del pubblico;
- l'acquisizione al patrimonio indisponibile comunale di tutte le opere ed attrezzature realizzate dal privato alla scadenza delle concessioni o del diritto di superficie.

Gli interventi su area di proprietà privata sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione che preveda, oltre a quanto stabilito dal precedente comma, la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione comunale dell'area contestualmente alla stipula della convenzione.

Nel caso di interventi su aree di proprietà privata, resta nella facoltà dell'Amministrazione comunale la valutazione dell'effettiva convenienza dell'acquisizione dell'area anche in considerazione delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione. Laddove non venisse rilevata tale convenienza sarà consentita l'attuazione diretta mediante convenzionamento ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali degli edifici e delle attrezzature pubbliche o di pubblica utilità sono quelle risultanti dalle specifiche normative di settore ove esistenti e quindi dai relativi indici ove presenti in tali normative dal rispettivo progetto. Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione dal progetto esecutivo tenendo conto ad esempio della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto con il contesto edilizio, ambientale e paesaggistico.



12.6 Nelle aree “Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare” l'uso agricolo è sempre ammesso purché compatibile con eventuali altri vincoli (paesaggistici o ambientali). Conseguentemente al loro interno non si applicano le norme per le aree destinate all'agricoltura previste agli artt.59 e 60 della LR12/2005.

12.7 Le aree contraddistinte con il segno “**” identificano attrezzature e spazi aperti di pertinenza di “Edifici e attrezzature”, “Parchi e giardini” o “Spazi e attrezzature per la mobilità” a cui sono funzionali. Per queste aree vale la disciplina definita dal PdS per lo spazio o l'attrezzatura di servizio principale e le relative specifiche normative di settore.

Art.13 - Edifici e attrezzature

13.1 In queste parti sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la realizzazione di una rete di servizi di qualità in grado di mantenere e innalzare il livello di abitabilità di Cernusco;
- localizzare i nuovi servizi secondo il criterio della prossimità ai luoghi della residenza, minimizzando gli spostamenti degli utenti;
- la flessibilità degli usi delle aree a supporto di più tipologie di servizio;
- la realizzazione di una rete di percorsi di mobilità lenta, percorsi pedonali e ciclabili, a supporto della rete dei servizi;
- la realizzazione di interventi di adeguamento e ampliamento delle attrezzature esistenti;
- la qualificazione dello spazio aperto di pertinenza delle attrezzature.

13.2 Amministrazione e sicurezza (Sa)

Descrizione

Comprende le sedi istituzionali amministrative, le sedi per gli organi decentrati dello stato, gli uffici finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale.

Prestazioni

- interazioni e prossimità con altre strutture di servizio anche a carattere privato (studi professionali, direzionali, commerciali);
- localizzazione in luoghi strategici per il controllo del territorio e di facile accessibilità alle infrastrutture viarie principali;
- presenza di strutture rivolte all'accoglienza degli utenti/cittadini e non introverse;
- rappresentatività;
- raggiungibilità con mezzi pubblici e mezzi privati;
- disponibilità di parcheggi per sosta breve dei mezzi privati;
- presenza di percorsi pedonali e ciclabili;
- presenza di rastrelliere per le biciclette.

Usi

- sono ammessi come destinazioni complementari accessorie e compatibili i servizi quali sedi associative, sale riunioni. Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.



Attuazione degli interventi

Permesso di costruire convenzionato.

13.11.2 Disposizioni particolari: Sv-11

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso esclusiva: uR.

Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Parametri edilizi e urbanistici

- If = esistente
- H = esistente

Attuazione degli interventi

Permesso di costruire.

Interventi edilizi ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

13.11.3 Disposizioni particolari: Sv-4, Sv-12, Sv-1

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uA - uS limitatamente a maneggi e campi di equitazione e residenza del custode.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Parametri edilizi e urbanistici

- If, Rc = i parametri stabiliti dal Titolo III della L.R. 12/2005 si applicano con una riduzione del 20% limitatamente agli edifici residenziali
- H = 4,50 m superabili fino ad un massimo di 10 m nel caso di specifici riferimenti alla normativa di settore (Regolamento Locale d'Igiene o altro)
- Ds, Dc, Df = minimo 10 m

Attuazione degli interventi

Permesso di costruire convenzionato.

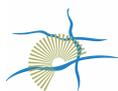
Al fine del computo della superficie aziendale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari secondo le modalità previste dal titolo III della L.R. 12/2005.

Art.14 - Parchi e giardini

14.1 In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- una efficace connessione (fruitiva e visiva) tra gli spazi pubblici interni all'edificato e i grandi spazi aperti, agricoli e a parco urbano, posti all'intorno dell'edificato di Cernusco;
- la realizzazione di una adeguata dotazione di spazi a verde fruibile e attrezzato connesso a spazi a verde aventi valore ecologico;



- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale lungo gli assi viari di scala territoriale e i bordi degli insediamenti produttivi e terziari;
- il recupero e il potenziamento degli impianti vegetazionali specifici del paesaggio agrario;
- la valorizzazione della attività agricole quali servizi di interesse generale;
- il recupero e la valorizzazione della rete delle acque superficiali;
- la realizzazione di una rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, anche attraverso il recupero di tracciati interpoderali;
- la ricostituzione ove possibile dei tracciati viari distrutti dalle attività estrattive;
- il sostegno agli interventi di manutenzione e gestione di percorsi pedonali e ciclabili, opere a verde (filari, siepi e masse boscate) da parte di soggetti prestatori di tali servizi (agricoltori, cavatori, associazioni, ecc.) attraverso il riconoscimento dell'interesse generale;
- la realizzazione di nuovi impianti a bosco.

14.2 Parco della Martesana (Sg1)

Descrizione

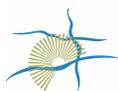
Comprende i grandi spazi aperti attrezzati a parco disposti all'interno dell'ambito paesaggistico della Martesana così come individuato dal Documento di Piano. Le attrezzature comprendono: percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta anche attrezzate per la pratica sportiva, parcheggi a servizio della fruizione delle aree a parco. Al loro interno è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti, chioschi e padiglioni a servizio della fruizione e della promozione delle aree a parco; manufatti a servizio della manutenzione e la sorveglianza delle aree a parco.

Prestazioni

- buona collocazione nel contesto urbano, centralità;
- accessibilità con mezzi pubblici;
- adeguate attrezzature per la sosta;
- presenza di reti ciclabili e percorsi pedonali di scala sovralocale;
- adeguata dotazione di parcheggi pubblici alberati;
- assenza di agenti di disturbo acustico;
- sicurezza: chiarezza e continuità dei percorsi, visibilità, illuminazione degli spazi e in particolare delle piste ciclo-pedonali;
- presenza di attrezzature rivolte alle diverse popolazioni, con età, domande, pratiche d'uso degli spazi differenti (sosta, relax, gioco, sport, ristoro);
- continuità all'interno della rete ambientale;
- buona qualità agronomica;
- presenza di spazi e attrezzature per lo svolgimento delle attività sportive;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione all'insediamento di nuove attività agricole secondo lo specifico regolamento di cui al precedente art.9.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.



esistenti. Sono costituite principalmente dalle aree costituenti il cannocchiale paesaggistico della villa Alari e pertinenti all'attività e dalle aree poste a nord-ovest del centro abitato di Cernusco sul Naviglio.

Prestazioni

- presenza di percorsi pedonali e ciclabili;
- riqualificazione e valorizzazione degli elementi del paesaggio agrario esistente (filari, siepi, reti di canali e fossi);
- buona qualità agronomica;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione all'insediamento di nuove attività agricole secondo lo specifico regolamento di cui al precedente art.9.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA..
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

14 .6 Verde di arredo stradale (Sg5)

Descrizione

Comprende le aree verdi funzionali al disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclopedonali.

Prestazioni

- realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclopedonali o di interventi di adeguamento dei percorsi esistenti;
- realizzazione di interventi di piantumazione arborea e arbustiva in coerenza con le specificità del paesaggio urbano attraversato dalle opere di viabilità;
- realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti della viabilità sugli insediamenti e gli spazi aperti, per questi intendendosi anche gli interventi rivolti alla tutela della permeabilità del suolo;
- realizzazione di viabilità e parcheggi.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso esclusiva: uS limitatamente agli usi a supporto di spazi e attrezzature per la mobilità.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Art.15 - Spazi e attrezzature per la mobilità

15.1 In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- la riqualificazione della rete viaria di distribuzione interna al tessuto edificato;
- la riqualificazione degli assi viari posti all'ingresso del territorio comunale posti all'interno di tessuti produttivi;
- il miglior inserimento ambientale e paesaggistico in relazione con gli elementi del paesaggio circostante;
- lo sviluppo di una efficace rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, in grado di ridurre il più possibile, nei piccoli spostamenti, l'utilizzo dell'autovettura;
- il sostegno al trasporto pubblico attraverso interventi sui sistemi di trasporto su gomma e su ferro e alla razionalizzazione e qualificazione delle parcheggi di interscambio;
- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale delle infrastrutture rispetto all'edificato esistente e alle



risorse ambientali;

- la realizzazione di superfici a parcheggio alberati.

15.2 Relativamente agli spazi e alle attrezzature per la mobilità sono ammessi gli interventi previsti dalle normative di settore, nonché quanto stabilito dalle presenti disposizioni, al fine di consentire il migliore sviluppo e utilizzo delle reti infrastrutturali.

15.3 Tutte le strade pubbliche o preordinate a divenire pubbliche sono individuate negli elaborati del PdS con apposita simbologia grafica che distingue le strade esistenti per le quali non sono stati previsti, in sede di formazione del Piano, interventi di modifica o ampliamento e le strade di progetto ovvero oggetto di modifica e ampliamento della rete stradale esistente.

15.4 Tutte le strade individuate nelle tavole di zonizzazione e viabilità di PRG sia esistenti che di progetto non possono avere dimensioni inferiori ai seguenti minimi. Sezioni minime degli elementi stradali per la mobilità veicolare e pedonale:

- viabilità primaria: corsia di scorrimento m 3,50;
- viabilità principale, viabilità secondaria e viabilità urbana: corsia di scorrimento m 3,00;
- percorso pedonale o marciapiede: corsia pedonale m 1,50;
- percorso ciclopedonale: in sede propria m 3,00, piste ciclabili di cui al D.M. 557/99 m 2,5.

Le dimensioni minime non sono obbligatorie all'interno del perimetro del centro edificato, mentre lo diventano in caso di Piano Attuativo, quando non è previsto il mantenimento degli edifici esistenti.

Ad eccezione dei tessuti storici, tutte le strade individuate come esistenti o previste negli elaborati grafici del PdS non possono avere calibro inferiore al minimo assoluto di m 6 in caso di doppio senso di marcia, riducibile a m 3,5 in caso di senso unico di marcia. Le strade esistenti al di sotto di tali minimi assoluti, e non facenti parte delle precedenti categorie, saranno oggetto di specifici progetti di adeguamento.

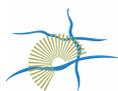
15.5 Onde garantire la visibilità lungo le strade e gli incroci, la distanza delle recinzioni dalle stesse e gli smussi in corrispondenza degli incroci devono rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio, fermo restando che per gli incroci tra strade con calibro inferiore a m 8 lo smusso è di 3 m x 3 m.

15.6 Le aree destinate alla viabilità primaria di progetto e ai relativi nodi di scambio sono preordinate all'esproprio. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva, anche con arretramento delle recinzioni esistenti e occupazione delle aree limitrofe.

Gli Enti competenti devono concordare con il Comune il raccordo tra la viabilità in oggetto e quella di interesse locale, nonché le soluzioni atte a garantire l'accessibilità agli insediamenti privati adiacenti.

15.7 Le aree destinate alla viabilità primaria, viabilità secondaria e alla viabilità urbana di progetto sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva.

15.8 Le aree destinate ai percorsi ciclopedonali di progetto sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS



hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva. La previsione di percorsi ciclopeditoni all'interno di ambiti estrattivi potrà essere attuata anche con modifiche di tracciato, in dipendenza di quanto previsto nel piano d'ambito per l'attività estrattiva, purché ne sia garantita la necessaria percorribilità e continuità fra i punti d'origine e d'arrivo.

15.9 Le aree individuate come "Linea 2 metropolitana" sono quelle riservate alle attrezzature e agli impianti della ferrovia metropolitana e comprendono i binari di corsa, le stazioni e gli edifici connessi, le aree di proprietà dell'ente e quelle relative ai futuri ampliamenti. Per le stesse aree valgono gli indici e le modalità di intervento definiti all'interno dei progetti approvati.

15.10 Ai fini della realizzazione di parcheggi privati di pertinenza alle abitazioni che alla data di adozione del PGT ne fossero sprovvisti, viene consentita la loro realizzazione anche nel sottosuolo di aree pubbliche, previa apposita convenzione onerosa che ne disciplinerà la durata, gli oneri, gli obblighi di manutenzione complessiva e le garanzie. L'Amministrazione Comunale ha emanato con Delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 19/03/2012 uno specifico regolamento in materia.

15.11 Articolo introdotto in conseguenza alla delibera di C.C. n°85 del 29.10.2010.

Esclusivamente per l'area contraddistinta con la sigla Sp1_NP7, si specifica che l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato che può prevedere, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, la realizzazione di un parcheggio interrato, anche su più livelli, da costruirsi a cura di terzi, sia pubblici che privati. L'intervento è realizzato previa cessione da parte della proprietà all'Amministrazione comunale del diritto di superficie in sottosuolo e successiva assegnazione ad un soggetto terzo con le modalità previste dalla legge, da destinarsi a parcheggio a rotazione per gli utenti dell'Ospedale. L'area ha i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

Destinazioni d'uso principali: uS, uR;

Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

$I_f = 0,43 \text{ mq/mq}$;

$D_c = H/2$ con distanza minima di 5m;

$D_f =$ pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche;

$D_s =$ pari a $\frac{1}{2} H$ con un minimo di 5 m;

$R_c = 25\%$

$H = 10,50 \text{ m}$;

$S_p = 30\%$ della S_f

Per tutto quanto non qui specificato vige la disciplina di cui all'art. 35 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole."

Art.16 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei Progetti del Piano dei Servizi

16.1 Il PdS individua all'interno dei propri elaborati alcuni ambiti al cui interno gli interventi sono disciplinati da specifiche schede di progetto. Si tratta di interventi per i quali in ragione della complessità delle modificazioni indotte



Capo IV - Campi dell'adeguamento

Art.33 - Obiettivi generali degli interventi all'interno di campi dell'adeguamento

In questi campi sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la qualificazione degli spazi pubblici adiacenti agli insediamenti residenziali;
- il mantenimento dell'impianto urbanistico esistente;
- il mantenimento degli spazi aperti privati non edificati ed utilizzati a giardino;
- la conservazione degli edifici di valore architettonico;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazioni di impianti, autorimesse, ecc.) del patrimonio esistente da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
- la presenza equilibrata di attività tra loro complementari e compatibili con l'uso residenziale;
- il miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti secondo quanto stabilito dall'Allegato "C" – Linee guida per la progettazione per un uso più efficiente dell'energia e delle risorse – del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In questi campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire all'interno delle parti con destinazione principale produttivo e terziario, quelle finalizzati a garantire:

- la riqualificazione urbana e ambientale dei tessuti produttivi attraverso interventi di miglioramento della qualità architettonica e di compatibilità di tipo ambientale;
- all'interno dei tessuti produttivi, il riequilibrio dell'eventuale deficit di aree per servizi di uso pubblico attraverso azioni compensative e atte a perseguire obiettivi quantitativi e qualitativi, con particolare riferimento all'aumento della permeabilità dei suoli e delle dotazioni di spazi a parcheggio con superfici drenanti e aree verdi anche arborate;
- all'interno dei tessuti produttivi, lo sviluppo di attività sostenibili, realizzate con tipologie insediative attente ai valori ambientali e dotate degli adeguati parametri ambientali mirati alla compensazione di eventuali impatti negativi (barriere verdi e/o fonoassorbenti di mitigazione ambientale e acustica, dotazioni di sistemi tecnologici per lo smaltimento dei prodotti di scarto delle lavorazioni);
- gli interventi di cui al precedente Art.13 "Criteri di sostenibilità ambientale di edifici e spazi aperti commerciali e produttivi".

Alcuni campi dell'adeguamento, in ragione della prossimità a campi della conservazione o della propria articolazione morfologica, sono disciplinati anche da specifiche schede di progetto il cui elenco è contenuto all'interno all'art.32; per questi campi oltre alla disciplina esposta negli articoli successivi vale anche quella contenuta nella specifica scheda.

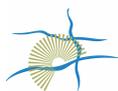
Art.34 - a1: Villa urbana

34.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a1 comprendono le parti del territorio interessate da manufatti residenziali monofamiliari o bi-familiari con ampi spazi aperti di pertinenza ad uso di giardino privato all'interno di tessuti edilizi densamente edificati.

34.2 Destinazioni d'uso

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



- H = 12,00 m; sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive

39.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma 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, in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.
- e) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
- f) Per il campo a6_10, in corrispondenza dell'area esterna adiacente al perimetro di fabbrica, le categorie territoriali compatibili ammesse sono le D, E, F (come risultanti dalle specifiche destinazioni riportate nell'elaborato tecnico "ERIR" nelle tabelle "Eventi in presenza di sostanze tossiche" pagg. 33/34); di fatto sono quindi escluse le categorie A, B e C che hanno destinazione in prevalenza residenziale, edifici sensibili (scuole, ospedali, ecc.).
- g) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.

Art.40 - a7: Lotto produttivo

40.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a7 comprendono i lotti destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica: piastre monoplanari, capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

40.2 Destinazioni d'uso

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

40.3 Parametri edilizi e urbanistici



- $I_f = \max 1 \text{ mq/mq}$
- $D_c = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $D_f = H$ del fabbricato, minimo di 10 m
- $D_s = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $R_c = 60\%$
- $S_p = 10\%$ della S_f
- $H = 12,00$ m; sono ammesse altezze superiori solo per: esigenze produttive, mediante Piano Attuativo, o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative

40.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o con piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, qualora ammissibile, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma 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 in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.
- e) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_55 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione delle aree e alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria sulla via Alessandrini.
- f) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_56 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS; per questo campo la capacità edificatoria è determinata in 11.550 mq di slp.
- g) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
- h) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_57 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS.
- i) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.

F

Allegato F: Documentazione fotografica









Giambattista Maria Gaii architetto

Progettista architettonico e urbanistico (Ordine A.P.P.C. BG n.937)

Paesaggista (Cert. Politecnico MI ex L.R.18/97)

Perito Tribunale (BG n.174)

Valutatore Immobiliare Certificato (INARCHEK n. ICK/SC002 VIPRO/0118-2016)

20, Via Degli Alpini – 24068 Seriate – BG – I

T. +39 035298797 – F. +39 0352922119 – M. +39 3356370894

codice fiscale GTAGBT61B11A794I – partita i.v.a. 02182370169

info@pec.studiogaii.it - giambattistagaii@studiogaii.it - www.studiogaii.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CIRCA I VALORI DI MERCATO, DI REALIZZO E BASE D'ASTA, ASSICURABILE E FISCALE
ALLA DATA DEL 29/11/2020 RELATIVA A:

POSTO AUTO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) VIA MAZZINI CIV. 3

(DI CUI ALL' INVENTARIO CESPITI CODICE N. 0009)

PROPRIETÀ:

EDIL NOVA S.N.C. DI EDILNOVA S.R.L.

CON SEDE A TREVIGLIO VIALE ORIANO, 1

INDIVIDUATO A

CATASTO FABBRICATI

**COMUNE CERNUSCO SUL NAVIGLIO
FOGLIO 42 – PARTICELLA 200 – SUBALTERNO 767**

Il sottoscritto dr. arch. Giambattista Maria Gaiti, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Conservatori e Paesaggisti della provincia di Bergamo al n° 937 nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Bergamo al n° 174, in possesso della certificazione di "Valutatore Immobiliare (Property Valuer)" ICK/SC002VIPRO rilasciata da Inarchek S.p.A. al n. 0118/2016 in data 16/02/2016, con studio in via degli Alpini n. 20 a Seriate (Bg), codice fiscale GTAGBT61B11A794I, ha ricevuto incarico dal Curatore Fallimentare dott. Enrico Giupponi (codice fiscale GPPNRC60C31A794K), previa autorizzazione del Comitato dei Creditori del 10-14/07/2020 e visto Del Giudice Delegato del 15/07/2020, di procedere alla valutazione di stima del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto.

PREMESSA

In conformità all'incarico ricevuto, è stato esaminato l'immobile in oggetto e sono state svolte indagini al fine di determinare il valore di mercato, il valore di realizzo o "base d'asta", il valore assicurativo ed il valore fiscale, sulla base dei criteri sotto esposti.

DEFINIZIONE DI "VALORE DI MERCATO" La definizione oggi più corretta e universalmente accettata è quella dell'edizione n.8 del mese di marzo 2012 del "RICS Valuation Standards – Global and UK" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, che definisce il "Valore di Mercato" come: "l'ammontare stimato cui una proprietà che può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni". Metodo utilizzato M.C.A. (Market Comparison Approach) ovvero "metodo del confronto di mercato".

DEFINIZIONE DI "VALORE DI REALIZZO" o "BASE D'ASTA"

Per "Valore di Realizzo" o "Base d'Asta" si intende il prezzo ottenibile dalla vendita di una proprietà alla data della valutazione assumendo:

- che la parte venditrice abbia l'impellente necessità di alienare i beni;
- che la vendita debba essere effettuata nell'arco di un periodo di tempo inferiore a quanto il mercato esistente normalmente richieda;
- che il trend di mercato non subisca oscillazioni sensibili durante tale periodo;
- che la proprietà venga immessa sul mercato senza limitazione alcuna;
- che si possano prendere in considerazione anche offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare acquisibile pur se non ottimale per le proprie esigenze.

Detto valore viene pertanto calcolato abbattendo il valore di mercato di una quota percentuale che varia a seconda dei tempi in cui si vuole chiudere la trattativa e della reale fungibilità del bene. Tale percentuale, in caso di beni soggetti a asta pubblica, è pari al quindici per cento.

DEFINIZIONE DI “VALORE ASSICURABILE”

Per “Valore Assicurabile” si intende il valore posto a base di calcolo per il risarcimento dei danni subiti dal bene sulla scorta delle norme contrattuali della polizza assicurativa sottoscritta ovvero delle norme “tipo” vigenti in materia.

DEFINIZIONE DI “VALORE FISCALE”

Per “Valore Fiscale” si intende il valore imponibile del bene, calcolato sulla scorta delle normative fiscali vigenti applicabili al momento della stima alla tipologia di bene considerato.

STIMA

Dopo aver effettuato sopralluogo in data 03/09/2020, presa cognizione dei luoghi, aver effettuato gli opportuni accertamenti ed assunto le informazioni di mercato dei prezzi medi correnti per immobili consimili, attesta che i più probabili valori di mercato, assicurabile e fiscale del cespite in oggetto sono quelli riportati nella seguente relazione di stima.

GEOREFERENZIAZIONE DEL CESPITE:

Latitudine: 45.519934
Longitudine: 9.595309

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE:

Provincia: Bergamo
Comune: Treviglio
Località: -
c.a.p.: 24047
Indirizzo: Viale Oriano civ. 1

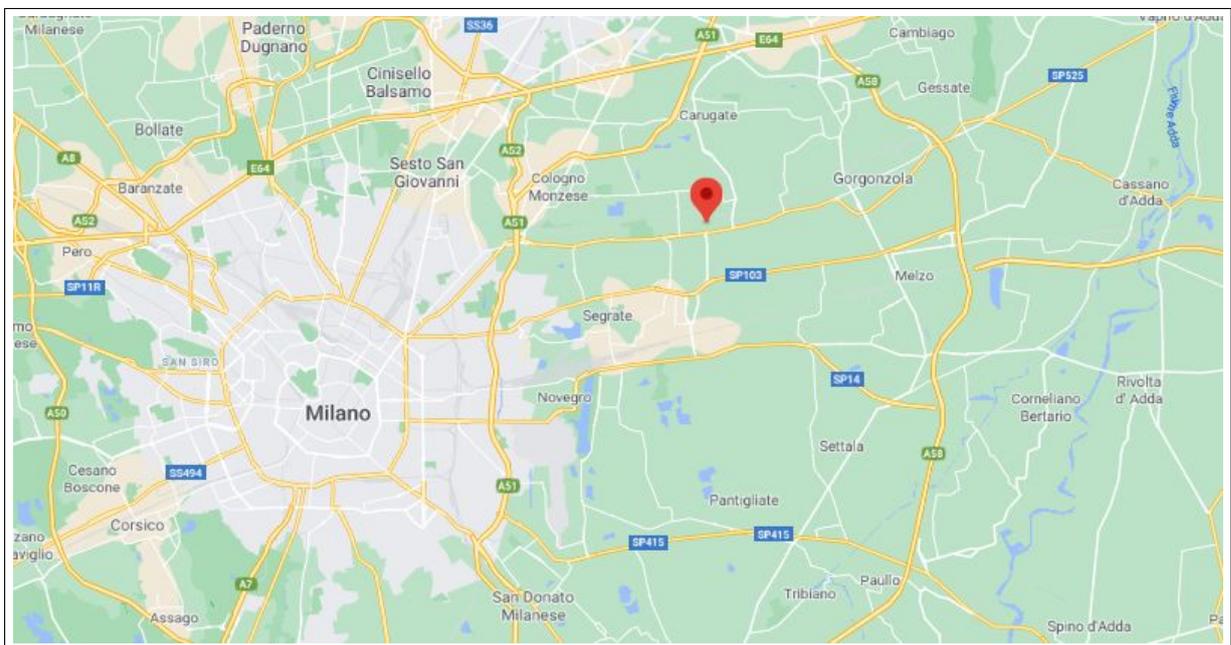


Figura 1: Localizzazione a scala provinciale

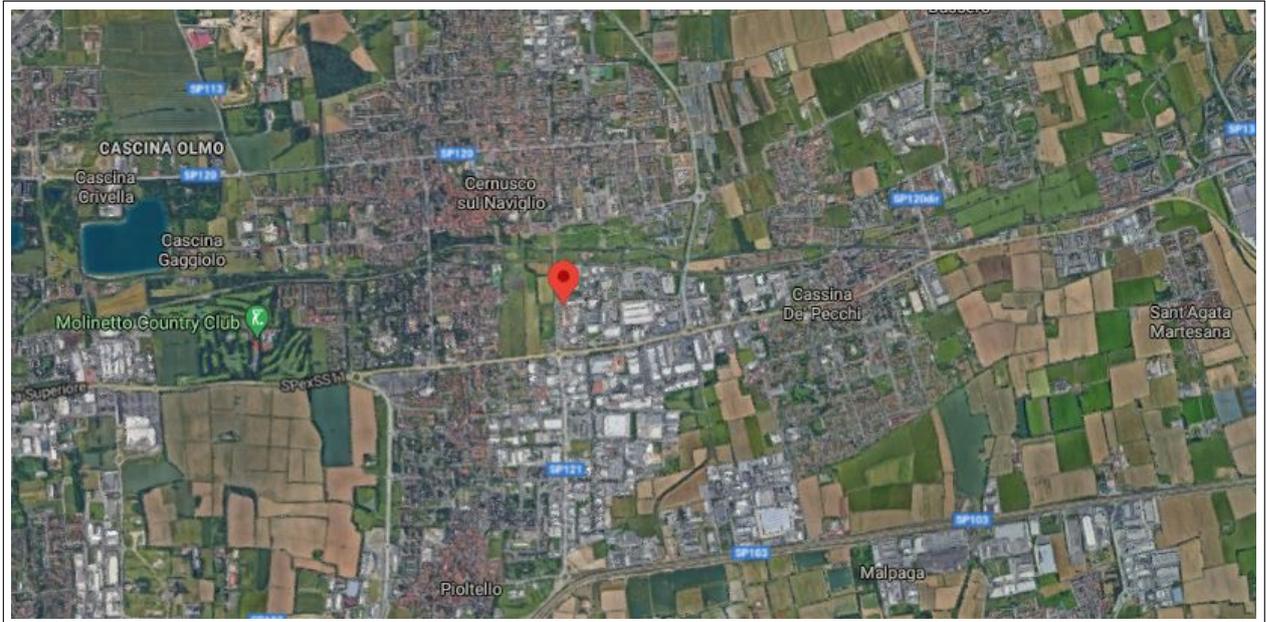


Figura 2: Localizzazione a livello comunale

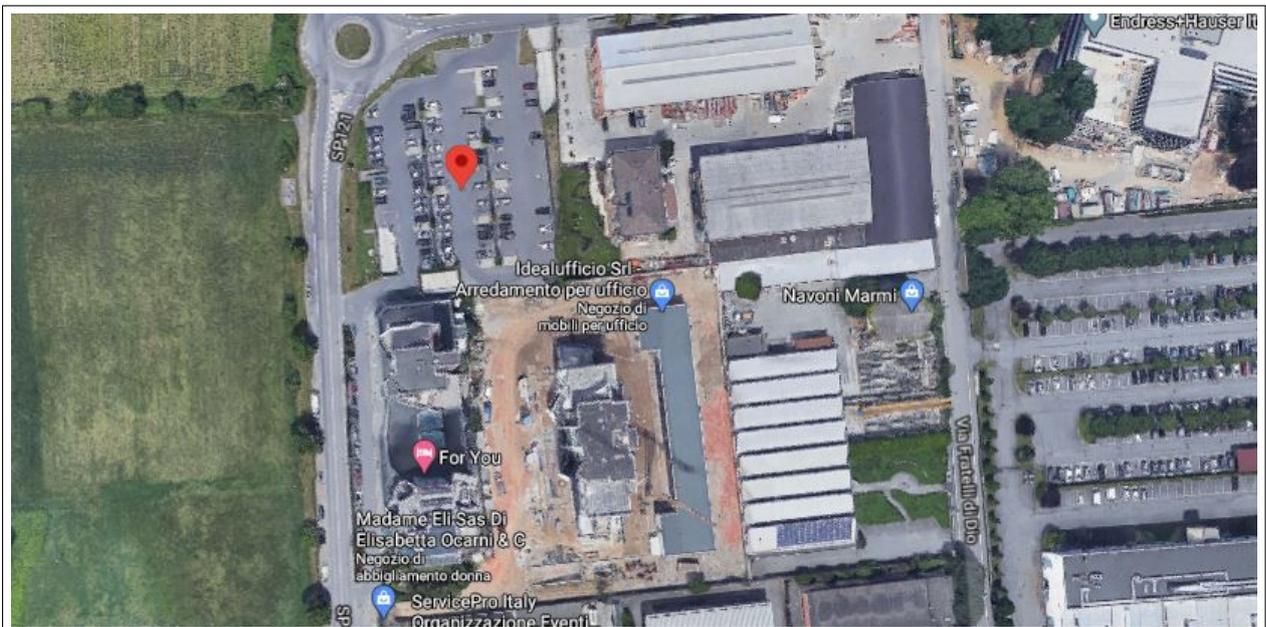


Figura 3: Ortofoto

DESCRIZIONE SINTETICA:

Il cespite oggetto di perizia è parte di un grande complesso commerciale-ricettivo-residenziale, ultimato nel 2009, composto da un unico corpo di fabbrica fino al primo piano fuori terra; al di sopra si elevano due corpi di fabbrica, al lato nord per otto piani e al lato sud per dodici piani, con lastrico solare. Al piano interrato vi è un grande parcheggio che si estende, a nord dell'edificio, sulla contigua area destinata a piano terreno a parcheggio ad uso pubblico. Il cespite oggetto della presente relazione, che si colloca al di sotto di quest'ultima area, risulta in buono stato di manutenzione e così composto:

- piano primo interrato: posto auto coperto.

Il cespite ha accesso da Via Giuseppe Mazzini e da Via Vittorio Alfieri mediante enti comuni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

L'identificazione catastale dei cespiti oggetto di perizia, come da allegata visura catastale (Cfr. All. A), risulta la seguente:

CATASTO FABBRICATI									
comune	censuario	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	unità di misura	rendita (€)
Cernusco sul Naviglio		42	200	767	C/6	5	12	mq	34.09

Figura 4: Tabella Elenco dati Catasto Fabbricati

Nella stima si intendono comprese anche le quote di spettanza delle parti comuni di cui all' art.2 atto di provenienza. In allegato:

- visura catastale (Cfr. All A);
- elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni (Cfr. All B);
- planimetria catastale mapp 200 sub 767 (Cfr. All C).

PROPRIETA' CATASTALE:

La proprietà catastale risulta la seguente:

- Edil Nova S.a.s. di Edilnova S.r.l., codice fiscale 00867120164, avente diritto di proprietà per quota di 1/1.

PROPRIETA' ATTUALE:

In corso visure ipo-catastali.

PROVENIENZE:

Atto di compravendita notaio dott. Bruno Trotta repertorio n° 104036, raccolta n° 12841 del 10/10/2017.

SERVITU'/VINCOLI:

Servitù meglio precisate all'art.2 dell'atto di provenienza.

CONFINI DEL CESPITE:

Da nord in senso orario: Sub. 766, sub.7, sub. 768, sub.7.

DATI URBANISTICI:

Dati desumibili dal C.D.U. online (cfr. All E).

REGOLARITA' EDILIZIA:

Il cespite è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Convenzione di lottizzazione denominata "PL per Via Mazzini", notaio dott. Bruno Trotta repertorio n°88711 raccolta n°6310 del 10/04/2006;
- Permesso di Costruire n° 67/2006 del 18/09/2006;
- D.I.A. del 24/04/2008;
- Autorizzazione prot. 25566 del 14/04/2009;
- D.I.A. del 24/04/2009;
- Certificato di Agibilità del 19/06/2009;
- Certificato di Agibilità del 7/10/2009;

ATTESTAZIONE ENERGETICA:

Non necessaria in quanto il cespite non risulta riscaldato.

CONSISTENZE:

Le superfici del cespite sono state suddivise per destinazioni omogenee, delle quali è stata calcolata con strumentazione CAD la superficie lorda di pavimento come da Allegato D. La consistenza del cespite, allo stato, può quindi essere definita, sulla scorta delle norme SIM (Sistema Italiano di Misurazione) previste dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard " di Tecnoborsa, secondo i seguenti parametri:

identificazione catastale	destinazione	piano	superficie lorda reale di pavimento	coefficienti di virtualizzazione	superficie virtuale o commerciale	altezza lorda media (ca.)	Volume (ca.)
			(mq)		(mq)	(m)	(mc)
f.42 mapp.200 sub.767	posto auto coperto	-1	12.75	0.7	8.93	3	26.775
	somme		12.75		8.93		26.775

Figura 5: Tabella Superfici reali, superfici virtuali e volumi

COMMERCIALIZABILITA':

Grado di Commercialità: medio-basso
Tempo di assorbimento: dai 12 ai 24 mesi

GIUDIZIO SINTETICO:

Le positività del cespite sono la posizione in ambito densamente edificato con prevalenza di attività produttive e terziarie. La negatività incidenti sono la presenza in superficie di un parcheggio ad uso pubblico. Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che il cespite in esame, qualora venisse immesso sul mercato, potrebbe avere un livello di gradimento medio-basso. Si stima che i tempi di assorbimento, dato il valore dell'immobile, sia compreso in un periodo tra 12 e 24 mesi.

PARAMETRI DI MERCATO:

Parametri O.M.I. (Osservatorio Immobiliare Italiano di Agenzia delle Entrate) ultimi disponibili per lo stesso comune, zona (D1) e destinazione considerata (box):

- minimo 800,00 €/mq
- massimo 1.100,00 €/mq



Figura 6: Parametri OMI

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima:

COMPARAZIONI	1		2		3		4	
foto								
data rilevazione	29/11/2020		29/11/2020		29/11/2020		29/11/2020	
fonte comparativo	https://www.immobiliare.it/annunci/75		https://www.immobiliare.it/annunci/75		https://www.immobiliare.it/annunci/80		https://www.immobiliare.it/annunci/84	
comune	Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio	
indirizzo	Via Pietro da Cemusco		Via Pietro da Cernusco		Via Monza		Via Buonarroti	
localizzazione	periferia		periferia		periferia		periferia	
destinazione	residenziale		residenziale		residenziale		residenziale	
descrizione sintetica	<p>NELLE IMMEDIATE ADIACENZE DEL CENTRO STORICO DI CERNUSCO S/IN VENDESI AMPI BOX SINGOLI. I BOX SONO SITUATI AL PIANO -2 DI UN'AUTORIMESSA, CON TELECAMERE E SISTEMA DI CONTROLLO 24 ORE SU 24. OGNI BOX MISURA MT. 6,20 x 2,40. AMPIE DISPONIBILITA' DI MANOVRA, GRAZIE AD UNA LARGA E COMODA RAMPA. ACCESSO ED USCITA CONTROLLATI DA SISTEMA ELETTRONICO CON BADGE. A DISPOSIZIONE UN ASCENSORE. LIBERI SUBITO.</p>		<p>ZONA CENTRO: proponiamo ampio box piastrellato e soppalcato. Il box è ubicato a ridosso dell'isola pedonale, a due passi dalla Posta. Libero subito.</p>		<p>In recente contesto di poche unità si propone ampio box , libero subito. Per informazioni 335 83 82 235 Classe Energetica: Non soggetto</p>		<p>Via Buonarroti,38 - Vendesi ampio box in lunghezza posto al piano interrato di una palazzina con passo carraio e cancello automatico. Pareti intonacate e pavimentazione in cemento, tutto in ottime condizioni, perfettamente asciutto e recentemente imbiancato. Accesso tramite largo corsello condominiale rettilineo, agevole nelle manovre di parcheggio.</p>	
zona	semicentrale	-5	semicentrale	-5	centro	-10	centro	-10
distanza dal centro abitato (m)	< 1000	0	< 1000	0	< 1000	0	< 1000	0
appeal architettonico	buono	0	buono	0	buono	0	buono	0
anno di costruzione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
anno di ristrutturazione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
cielo/terra	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
piano principale	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0
numero livelli fuori terra	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
numero livelli entro terra	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
condizioni di manutenzione	buone	0	buone	0	buone	0	buone	0
condizione impianti	adeguata	0	adeguata	0	adeguata	0	adeguata	0
esposizione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
panoramicità	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
ascensore	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
presenza autorimesse	SI	0	SI	0	SI	0	SI	0
presenza posti auto	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
presenza aree esclusive	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
clivometria aree esterne	piane	0	piane	0	piane	0	piane	0
presenza cantine	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
vicinanza altre proprietà	SI	0	SI	0	SI	0	SI	0
accessibilità	buona	0	buona	0	buona	0	buona	0
classificazione energetica	esente	0	esente	0	esente	0	esente	0
libero/occupato	libero	0	libero	0	libero	0	libero	0
arredato	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
superficie (mq)	18	0	15	0	15	5	21	0
prezzo di vendita (€)	13.000		20.000		21.000		28.000	
valore unitario di vendita (€/mq)	813		1333		1400		1333	
trattativa di mercato (%)	10		10		10		10	
valore unitario aggiustato (€/mq)	731	695	1200	1140	1260	1134	1200	1080
valore medio unitario di mercato	1012		fattore di arrotondamento	-1	valore medio unitario di mercato assunto (€/mq)		1000	

Nota: il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione mediante comparazioni %

Figura 7: Tabella ricerca valore medio di mercato

Il risultato dell'indagine di mercato configura un panorama avente i seguenti valori medi di mercato:

- minimo	€/mq	695,00
- massimo	€/mq	1.140,00

Applicando coefficienti correttivi ai valori unitari su esposti e confrontando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di stima rispetto ai beni simili reperiti sul mercato, ne deriva che il valore unitario medio che si reputa essere quello più vicino al più equo prezzo di mercato per i cespiti in oggetto è pari a **€/mq 1.000,00**.

CALCOLO DEI VALORI:

Con riferimento al cespite oggetto di stima, si riepilogano pertanto i seguenti valori alla data del presente rapporto:

Valore di mercato:

Per il caso di specie si applica la tipologia di stima del “metodo comparativo di mercato” (M.C.A. - Market Comparison Approach), utilizzando i parametri produttivi di cui alle descrizioni e tabelle precedenti.

Il valore di mercato complessivo del cespite oggetto di stima risulta pertanto il seguente:

<i>identificazione catastale</i>	<i>destinazione</i>	<i>piano</i>	<i>superficie lorda reale di pavimento (mq)</i>	<i>superficie virtuale o commerciale (mq)</i>	<i>valore unitario (€/mq)</i>	<i>valore di mercato (€)</i>
f.42 mapp.200 sub.767	posto auto coperto	-1	12.75	8.93	1'000.00	8'925.00
valore di mercato edificio				8.93		8'925.00

Figura 8: Calcolo valore di mercato edificio

Arrotondando il valore sopra ottenuto risulta:

Valore di mercato:	€ 8.925,00
Arrotondamento:	€ 75,00
Totale valore di mercato:	€ 9.000,00
	(euro novemila/00)

Valore di realizzo o base d'asta:

(cfr. premesse)

Valore di mercato * 85%:	€ 7.586,25
Arrotondamento:	€ 86,25 (-)
Totale valore di realizzo:	€ 7.500,00

(euro settemilacinquecento/00)

Valore assicurabile:

(80% del valore di mercato dei soli edifici, escluse aree libere)

Valore di mercato dei soli edifici * 80%:	€ 7.140,00
Arrotondamento:	€ 140,00 (-)
Totale:	€ 7.000,00

(euro settemila/00)

Valore fiscale:

- mapp 200 sub 767:

(rendita catastale*120)

34,09*120 = € 4.295,34

Arrotondamento: € 4,66

Totale: **€ 4.300,00**

(euro quattromilatrecento/00)

LIMITI DELLA PRESENTE STIMA:

Nonostante la presente relazione di stima è stata effettuata secondo i più avanzati criteri e metodologie di stima citati nelle premesse, in base alla documentazione in parte fornita dalla committenza ed in parte recuperata c/o enti, sussistono alcuni limiti insiti alla stessa relazione che vengono di seguito segnalati:

- nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione oltre a quelli specificatamente trattati;
- riguardo servitù, vincoli, ipoteche o altre limitazioni della proprietà, la ricerca è stata limitata alle evidenze in loco ed a quanto contenuto nelle scritture consegnate e/o reperite;
- non sono state effettuate verifiche strutturali, geologiche né analisi del terreno per la determinazione dell'eventuale presenza di sostanze tossiche o problematiche geologiche specifiche;
- i dati relativi alla consistenza del cespite in esame sono stati desunti dalle planimetrie catastali verificati in loco "a campione" dal perito e calcolati con

strumentazione cad;

- non sono state effettuate verifiche c/o gli enti competenti specificatamente a VV.F., A.T.S. etc., pertanto non si accettano responsabilità in caso di inosservanza alle norme che regolano tali autorizzazioni, ove necessarie.

DICHIARAZIONE:

Il sottoscritto dichiara:

- di aver agito nel totale rispetto della privacy dei soggetti interessati e di impegnarsi a mantenere il segreto professionale riguardo il contenuto del presente rapporto;
- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver utilizzato o fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità nonché senza accomodamenti per interesse personale, del Committente e/o di terzi;
- di possedere l'esperienza e le conoscenze necessarie per l'espletamento dell'incarico;
- di aver sviluppato il presente rapporto di valutazione con l'ausilio di strumenti informatici, anche per le operazioni di calcolo;
- di aver redatto la presente valutazione in conformità al C.V.I. (Codice delle Valutazioni Immobiliari);
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- di aver svolto personalmente e direttamente l'incarico, per questo lo sottoscrive.

ALLEGATI:

All. A) visura catastale per soggetto del 15/01/2020;

All. B) elaborato planimetrico;

All. C) planimetria mapp 200 sub 767;

All. D) sinossi superfici.

All. E) C.D.U. online ovvero estratti P.G.T.

All. F) documentazione fotografica.

Seriate, 19 febbraio 2021

Il tecnico valutatore:

arch. Giambattista Maria Gaiti

(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce sia il documento cartaceo che la firma autografa.)

Allegato A: Visura catastale



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2020

Data: 15/01/2020 - Ora: 17.55.19
Visura n.: T306583 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: EDIL NOVA S.A.S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE	
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (Codice: C523) Provincia di MILANO EDIL NOVA S. A. S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE con sede in TREVIGLIO C. F.: 00867120164	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO(Codice C523) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		42	200	763			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		42	200	764			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		42	200	765			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		42	200	766			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		42	200	767			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		42	200	768			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/01/2020 - Ora: 17.55.19 Fine
Visura n.: T306583 Pag: 2

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2020

- Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m² 72 Rendita: Euro 204,54

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	EDIL NOVA S. A. S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE con sede in TREVIGLIO	00867120164*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/10/2018 protocollo n. MI0011644 Voltura in atti dal 14/01/2019 Repertorio n.: 112827 Rogante: LUOSI Sede: ADRARA SAN MARTINO Registrazione: Sede: IST 10718/2019 TRASFORMAZIONE SOCIETA' (n. 1563.1/2019)			

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

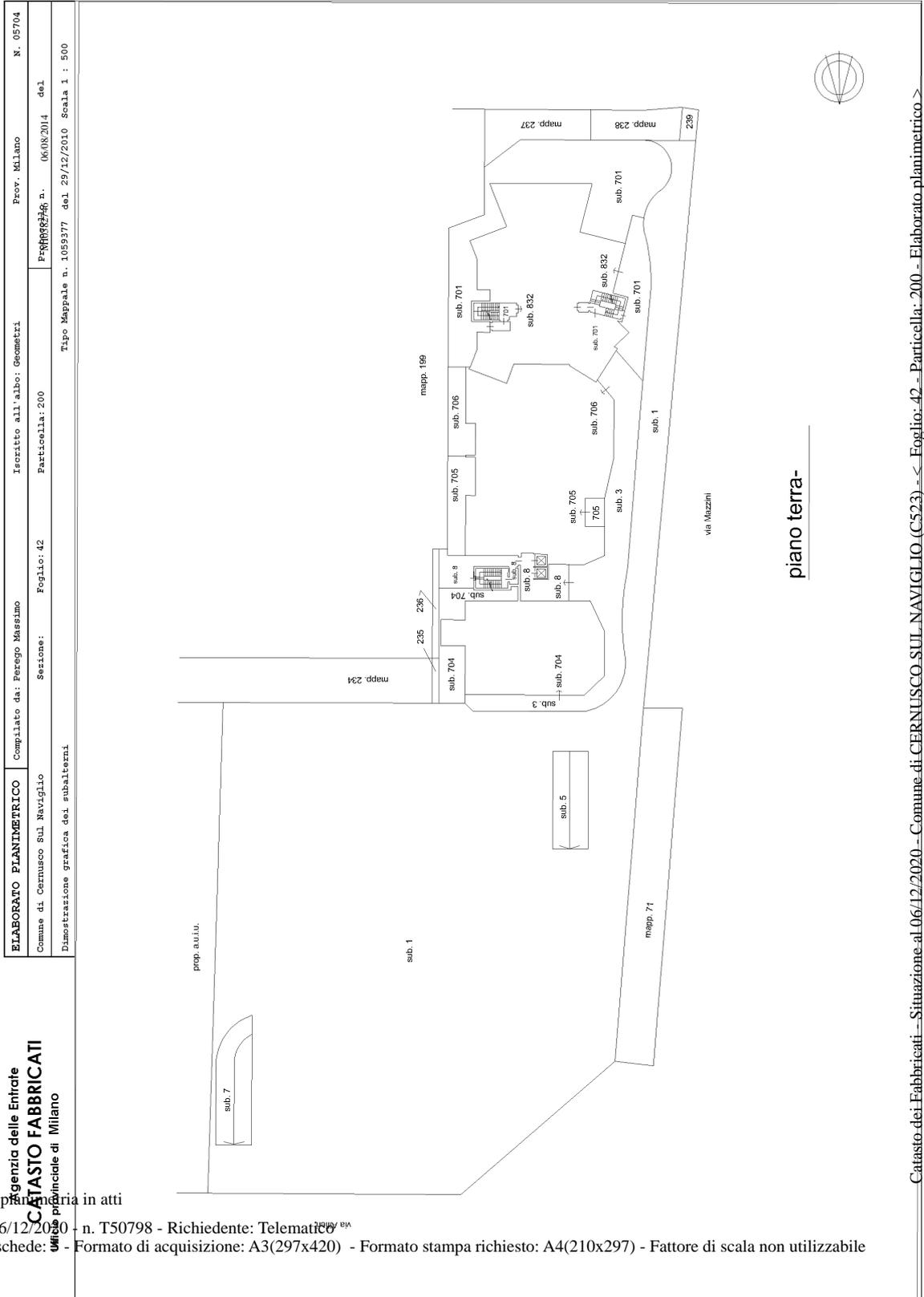
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

B

Allegato B: Elaborato planimetrico

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

AGENZIA delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Milano	ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Ferigo Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
	Comune di Cernusco Sul Naviglio	Foglio: 42	Particella: 200	PR00898746 n. 06/08/2014	del
	Sezione: Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010				
	Scala 1 : 500				

Dimostrazione grafica dei subalterni

piano primo-

piano secondo-

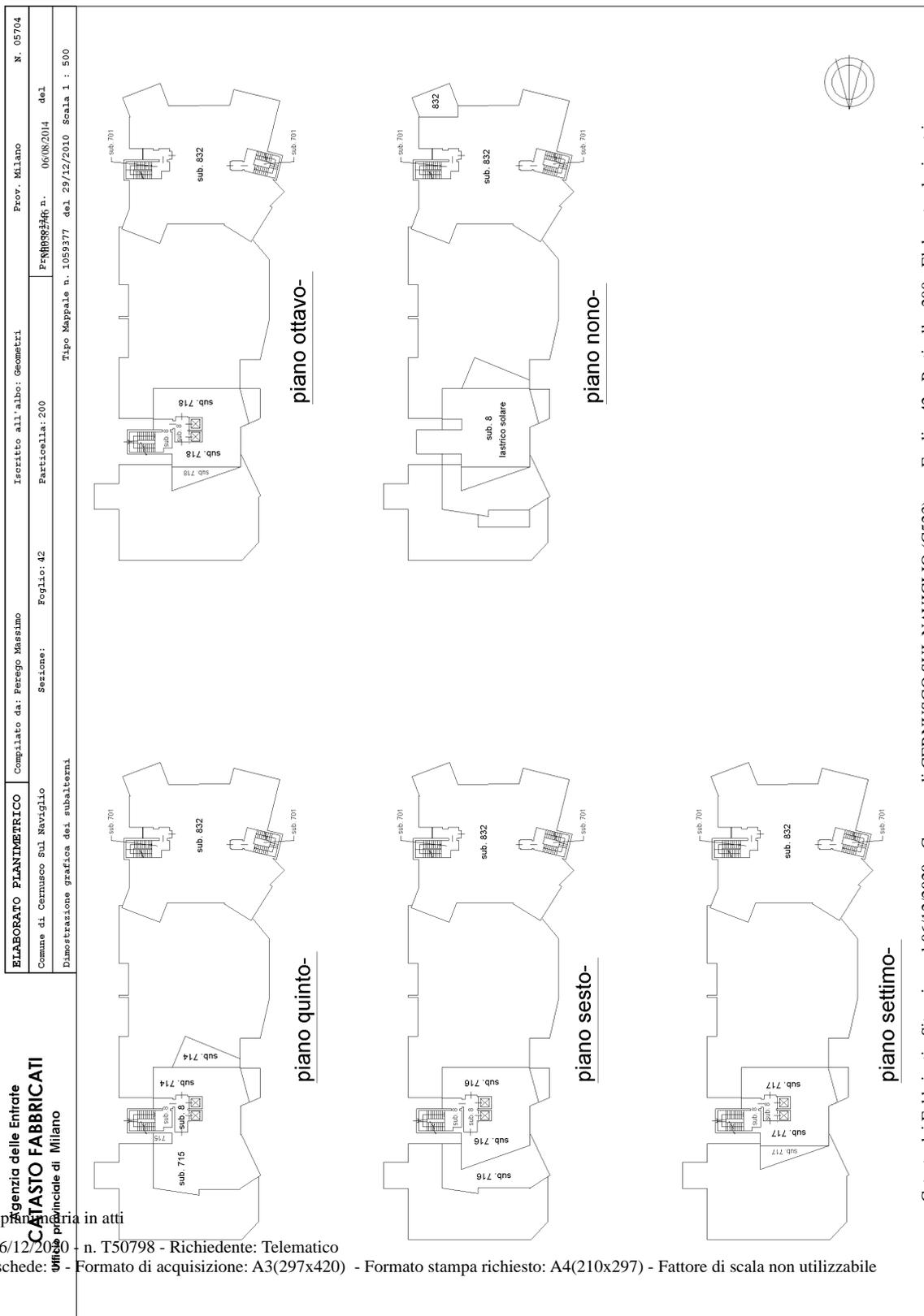
piano terzo-

piano quarto-

Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Ultima planimetria in atti

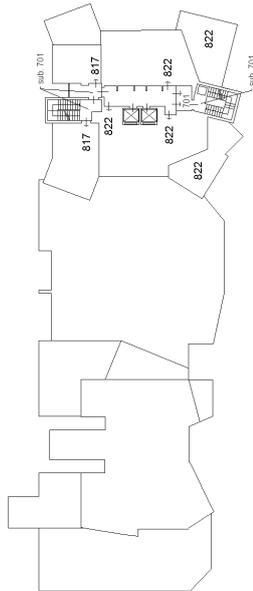
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Peregio Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
Comune di Cernusco Sul Naviglio	Foglio: 42	Particella: 200	PR0098346 n. 06/08/2014 del	
Dimostrazione grafica dei subaltrerni	Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010 Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Milano

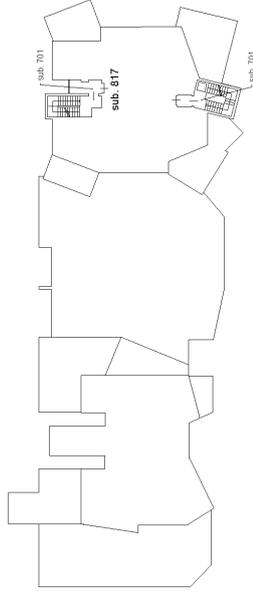
Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

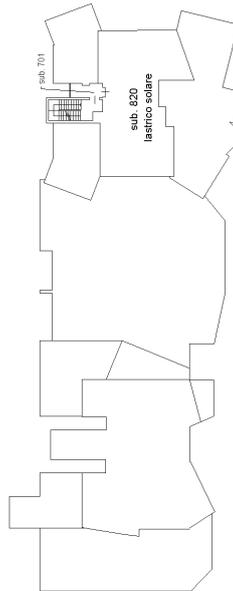
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



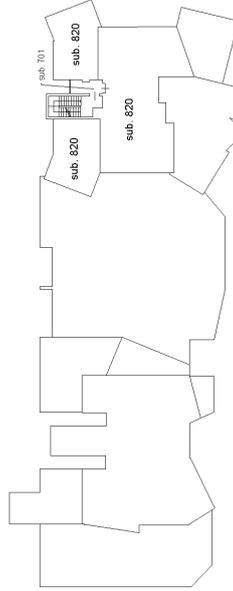
piano decimo-



piano undicesimo-



piano tredicesimo-



piano dodicesimo-



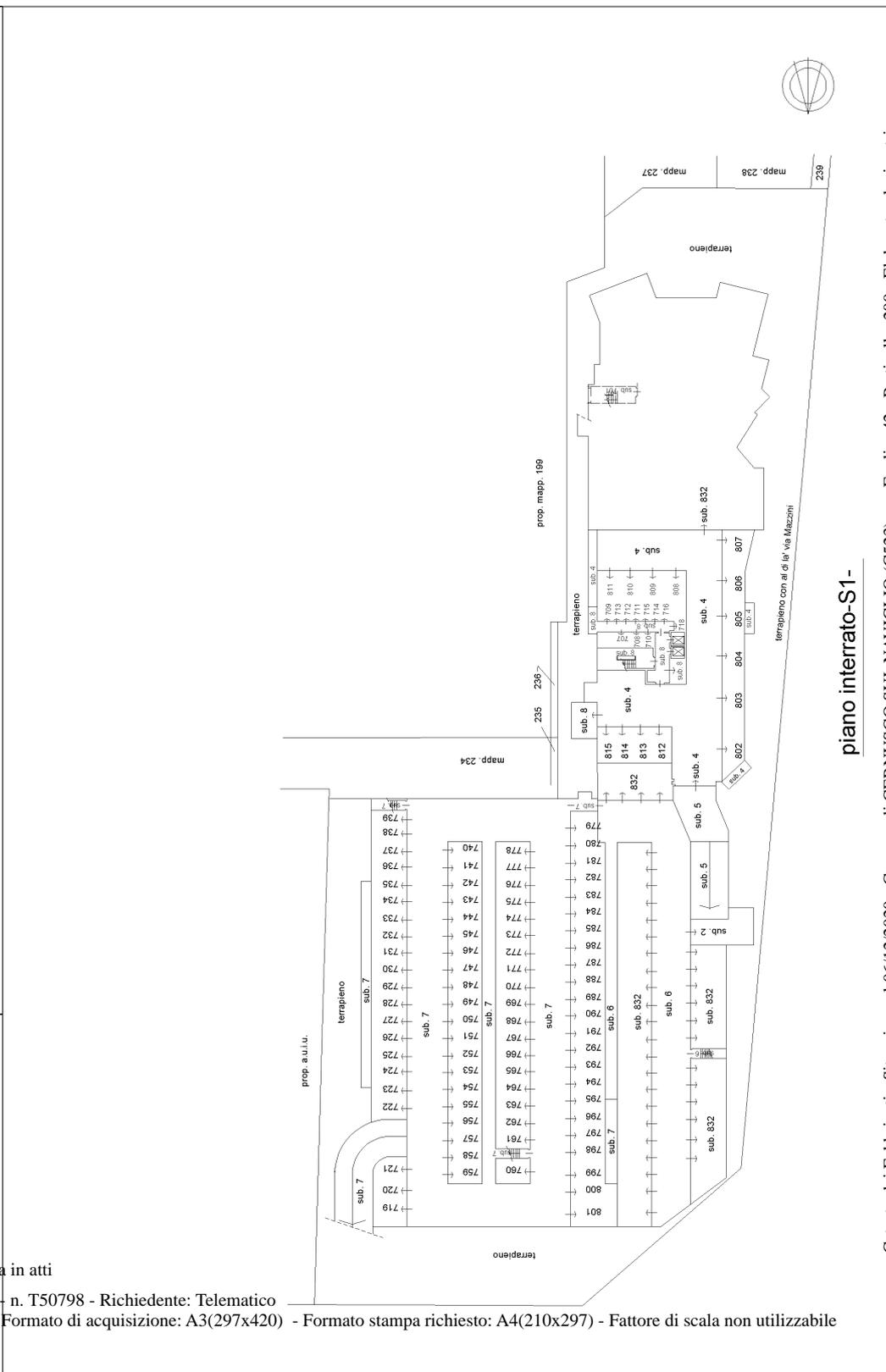
ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Perigo Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
Comune di Cernusco Sul Naviglio		Foglio: 42	Particella: 200	Pr. 06/08/2014	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010 Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate
CAPISTASIO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Milano

Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

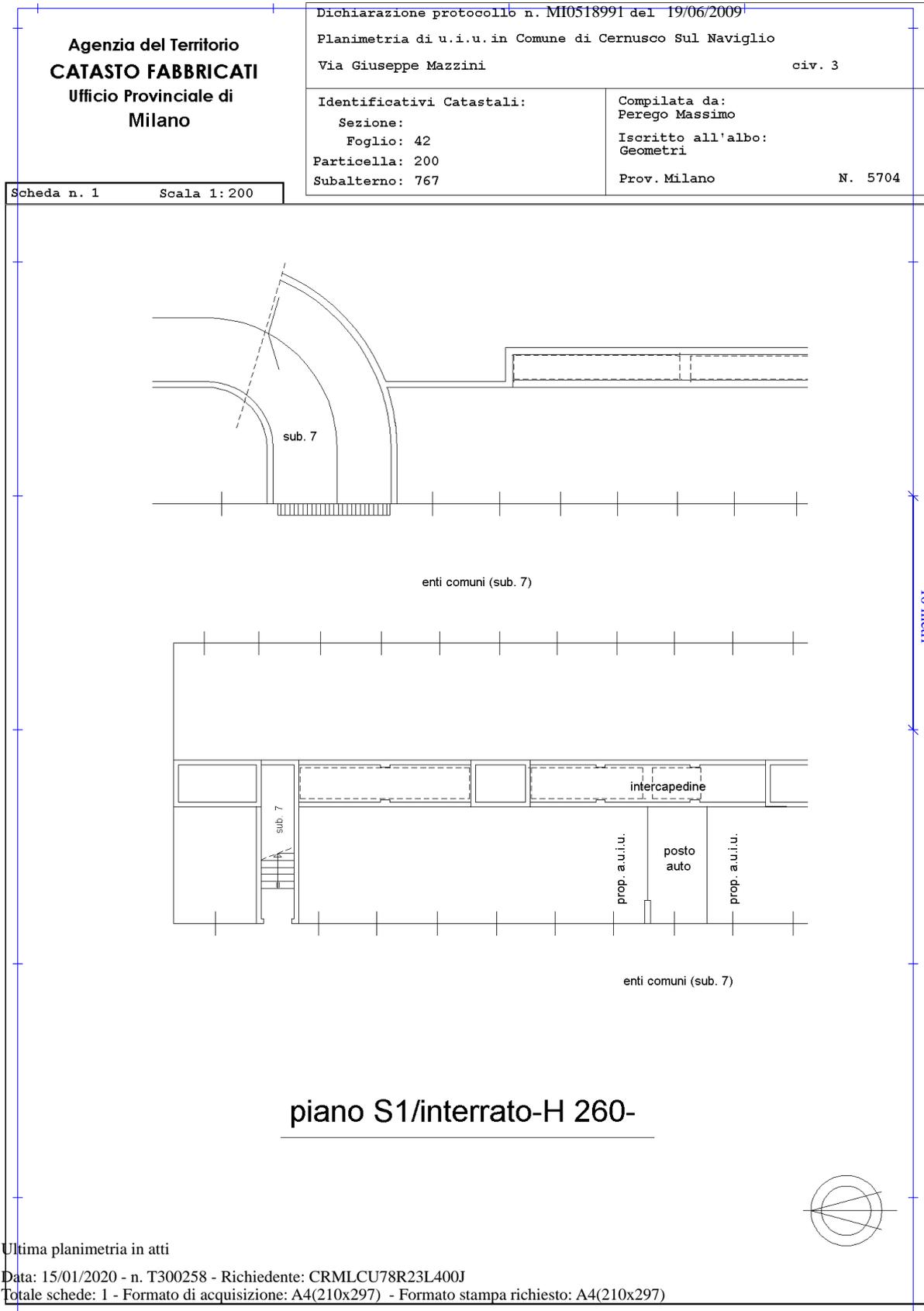
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



C

Allegato C: Planimetria

Data: 15/01/2020 - n. T300258 - Richiedente: CRMLCU78R23L400J



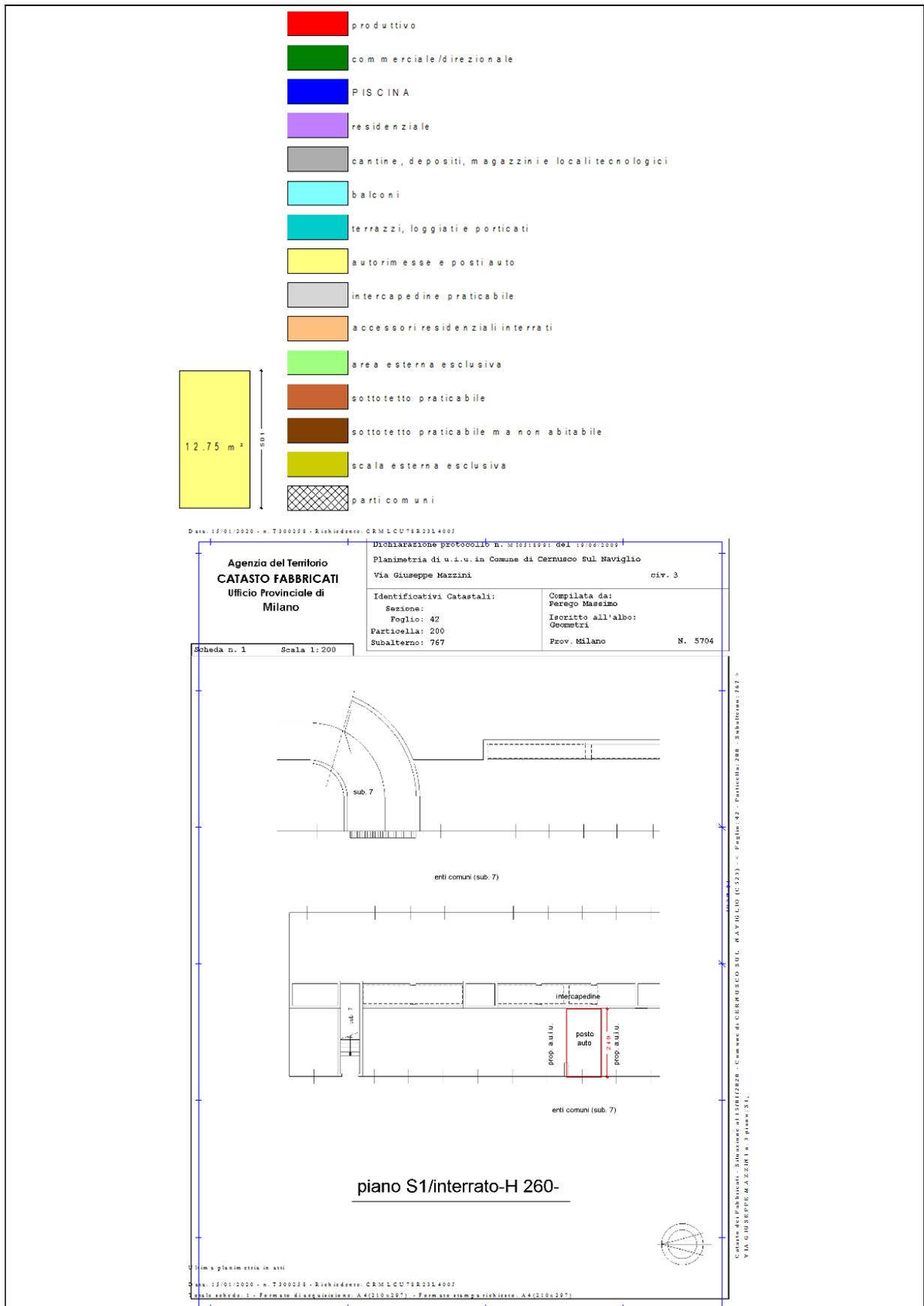
Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2020 - n. T300258 - Richiedente: CRMLCU78R23L400J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

D

Allegato D: Sinossi superfici



E

Allegato E: C.D.U. online ovvero estratti P.G.T.



SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE INFORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del tipo di interrogazione selezionata, nel presente documento sono indicate le informazioni riferite all'area richiesta (di cui si riporta di seguito un estratto).

Si evidenzia che il presente documento non ha valore legale, ma esclusivamente informativo.

Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)

PGT

- o COMMERCIO - AMMISSIBILITÀ COMMERCIO AL DETTAGLIO
 - Tipologie ammesse: commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq); media struttura di tipo 1 (da 251 a 400 mq) - Per circa 4524.59 mq pari al 99.13% dell'area
 - Tipologie ammesse: commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq); media struttura di tipo 1 (da 251 a 400 mq); media struttura di tipo 2 (da 401 a 800 mq) - Per circa 1.94 mq pari al 0.04% dell'area
- o DdP - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA
 - Sensibilità alta - Per circa 4526.53 mq pari al 99.17% dell'area
 - * PGT - Disposizioni comuni (Artt: 26, 26.1, 26.4) (Pg: 35, 36, 37)
- o PdR - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - CAMPI DELL'ADEGUAMENTO
 - Lotto produttivo - a7_33 - Per circa 1.94 mq pari al 0.04% dell'area
 - * PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 33, 40) (Pg: 99, 106, 107)
- o PdS - PARCHI E GIARDINI
 - Spazi permeabili di pertinenza della viabilità - Servizio esistente - Per circa 37.97 mq pari al 0.83% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 14.1, 14.6) (Pg: 18, 19, 20, 25, 26, 28)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - PERCORSI CICLOPEDONALI Linee
 - Percorso ciclopedonale su sede propria - Progetto
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - SERVIZI
 - Parcheggio pubblico di superficie - Sp1_15 - Servizio esistente - Per circa 4524.59 mq pari al 99.13% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - VIABILITÀ
 - Viabilità principale di penetrazione - Esistente - Per circa 37.97 mq pari al 0.83% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- o ZONE ACUSTICHE
 - Classe IV - Aree di intensa attività umana - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area

STUDIO GEOLOGICO

- o FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO
 - Sottoclasse 2 - Fattibilità con modeste limitazioni - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area
 - * PGT - Disposizioni comuni (Artt: 12.11, 13) (Pg: 25, 26, 27)
- o SCENARI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE
 - Classe Z4a - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area



ESTRATTO PLANIMETRICO

Mappa catastale

Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)





Tavola sinottica
Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)





Descrizione: Giacimenti sfruttabili, individuati in sede di pianificazione sovracomunale (schede d'ambito di cui all' All. D del Piano Cave Provinciale).

Litologia prevalente: ghiaia e sabbia.

Prescrizioni: all'interno di tali aree sono consentite esclusivamente le attività estrattive previste all'interno del Piano Cave della Provincia di Milano.

12.8 Aree di fattibilità di Classe 3c - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree di pertinenza degli Ambiti territoriali Estrattivi e delle Cave di Recupero all'interno delle quali l'attività estrattiva risulta cessata ma tutt'ora utilizzate in qualità di aree di stoccaggio/transito mezzi/accesso all'attività estrattiva in corso.

Prescrizioni: all'interno di tali aree, interdette alla pubblica fruizione sino al loro recupero ambientale, è fatto divieto di svolgere qualsiasi attività che non sia strettamente connessa al diretto servizio dei limitrofi ambiti estrattivi attivi, con esclusione di qualsiasi attività produttiva.

Durante la fase di recupero occorrerà valutare la possibilità di effettuare mirate campagne di indagini geognostiche e ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del suolo e del primo sottosuolo.

La presenza di laghi di falda con coltivazione diretta all'interno del primo acquifero impone una particolare attenzione nello svolgimento dell'attività antropica al fine di evitare possibili sversamenti di inquinanti all'interno della falda freatica.

12.9 Aree di fattibilità di Classe 3d - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree caratterizzate da riporto di materiale eterogeneo. La folta coltre vegetazionale impedisce una stima accurata delle caratteristiche fisiche e morfologiche nonché degli spessori dei materiali riportati.

Prescrizioni: ogni intervento è subordinato all'esecuzione di mirate campagne di indagine geognostiche ed ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del materiale riportato.

Laddove si evidenzino un'alterazione dello stato chimico del suolo occorrerà predisporre il Piano di Caratterizzazione e la conseguente Procedura di Bonifica atta ad operare il ripristino dello stato dei luoghi secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Il parere sull'edificabilità risulta pertanto favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene).

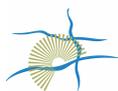
La tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

12.10 Aree di fattibilità di Classe 3e - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree di rispetto cimiteriale.

Prescrizioni: aree soggette alle prescrizioni del regolamento di Polizia Mortuaria: D.P.R. 10/09/1990, n. 285 e D.G.R. n. 6 del 9/11/2004.

12.11 Aree di fattibilità di Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni



Descrizione: aree caratterizzate da media vulnerabilità dell'acquifero freatico: soggiacenza di falda compresa tra i 6 e i 18 m dal piano campagna (Agosto 2008).

Suoli molto profondi nella porzione meridionale del territorio comunale, da profondi a mediamente profondi nella porzione settentrionale del territorio comunale.

Substrato litoide a supporto di matrice da sabbiosa-ghiaiosa a ciottolosa.

Permeabilità elevata: $1,0 \cdot 10^{-3} \div 1,0 \cdot 10^{-4}$ m/s.

Prescrizioni: per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, le opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto l'intero territorio comunale è soggetto a fluttuazioni anche metriche dell'acquifero libero.

Art.13 - Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi

13.1 Prescrizioni di carattere sismico

Aree interessate da edificazione di edifici strategici e/o sensibili.

Nell'area in esame, individuata come zona sismica di quarta categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

- Per l'intervallo di periodo (T) 0.1-0.5s, e cioè per edifici fino a 5 piani, risulta F_a uguale o superiore, anche se non di molto, al valore di soglia corrispondente (1,5). In questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.
Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C e nel caso in cui la soglia non sia ancora sufficiente si potrà utilizzare lo spettro della cat. di suolo D.
- Per l'intervallo di periodo (T) 0.5-1.5s, e cioè per edifici con più di 5 piani, risulta F_a uguale o superiore al valore di soglia corrispondente (2,0). Anche in questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.
Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C e nel caso in cui la soglia non sia ancora sufficiente si potrà utilizzare lo spettro della cat. di suolo D.

13.2 Prescrizioni di carattere ambientale



Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale/industriale a residenziale/verde pubblico/privato) e/o zone potenzialmente interessate da possibili situazioni di compromissione di una matrice ambientale del suolo o del sottosuolo.

Ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Ambientale Preliminare e, qualora si rendesse necessario, del Piano di Caratterizzazione e alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Pertanto, nel caso in cui il parere sull'edificabilità risulti favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene, parere ARPA ad avvenuta caratterizzazione e/o bonifica), la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

L'evidente stato di degrado delle aree in esame comporta la necessità di eseguire una dettagliata campagna di indagini geognostiche al fine di caratterizzare con precisione le proprietà fisiche, chimiche e geomeccaniche degli eventuali orizzonti di suolo alterati dalle attività pregresse. In ogni caso, anche in assenza di evidenti compromissioni di una o più matrici ambientali nel caso in cui sia previsto il recupero di aree interessate da precedenti attività produttive e/o usi terziari e residenziali, queste due ultime con presenza di cisterne, è comunque soggetto a verifica preventiva dello stato di compromissione da parte dell'ARPA.

13.3 *Prescrizioni di carattere geotecnico*

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.

Art.14 - Distanze di rispetto dai pozzi

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e, in genere, infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che, comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Art.15 - Distanza di rispetto dai corsi d'acqua

Ogni opera di trasformazione a distanza inferiore di m 10 dalle acque pubbliche rogge e canali deve rispettare quanto stabilito al R.D. n. 523/1904 e successive modifiche e integrazioni nonché quanto previsto all'interno dello Studio geologico allegato al PGT.

All'interno della distanza di rispetto dal canale della Martesana indicata con apposita simbologia grafica nelle Tavv. "Documento di Piano: Carta dei vincoli" con sigla DA ogni trasformazione dello stato dei luoghi deve ottenere preventiva autorizzazione del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi.



- programmati, comprese norme transitorie che consentano una loro dismissione progressiva;
- le indicazioni per il migliore inserimento ambientale delle infrastrutture esistenti o da completare all'interno dell'area;
- regolamentazione dell'apposizione di cartelli e manufatti per uso fruitivo e pubblicitario.

Fino all'approvazione del piano attuativo del parco locale di interesse sovralocale, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- sono vietate le nuove edificazioni, salvo quanto disposto dalla L.R. n. 86/83 e dalla L.R. 12/2005 in materia d'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli insediamenti esistenti all'interno dell'area perimetrata.

Sono comunque ammessi gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità, l'adeguamento tecnologico e l'ampliamento, anche su aree non contigue specificamente identificate, degli impianti di pubblico interesse presenti all'interno del Parco e disciplinati dal Piano dei Servizi;

- e' vietata l'apertura di nuove cave, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasce di veicoli, rottami, etc.), ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola e di quelli trattati in piattaforme ecologiche, eco-centri o isole ecologiche, realizzati secondo le disposizioni regionali vigenti; per quanto attiene alle attività di cavazione esistenti, purché autorizzate, qualsiasi attività di trasformazione del materiale cavato in sito o trasportato dall'esterno del sito non è ammissibile in quanto in contrasto con le finalità del PLIS "Parco Est delle Cave", trattandosi di attività produttive.

A titolo meramente esemplificativo sono da ritenersi non compatibili con il suddetto PLIS le attività di betonaggio e di trasformazione del materiale cavato e del trasportato ai fini della produzione di conglomerato cementizio.

Gli impianti esistenti possono permanere fino alla decorrenza della validità della autorizzazioni in essere, per essi sono autorizzabili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'adeguamento alle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, nonché per la mitigazione ambientale degli effetti derivanti dagli impianti esistenti, con esclusione di qualsiasi intervento volto al loro ampliamento.

Fino alla decorrenza della validità del Piano cave provinciale e comunque delle autorizzazioni di cui all'art 11 L.R. 8 agosto 1998, n. 14, sono quindi ammissibili le sole attività di estrazione, lavaggio, separazione e vagliatura e vendita degli inerti cavati nel sito.

Non è ammessa alcun attività di immissione e trasformazione nel sito di materiali inerti provenienti dall'esterno, ivi compresa quella derivante da demolizioni e scavi stradali, a esclusione di quelli necessari per il recupero ambientali dei siti.

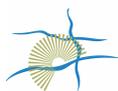
- è vietata la chiusura al transito di pedoni e biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- fatte salve norme più restrittive, le disposizioni del presente articolo prevalgono su eventuali differenti disposizioni di ambito.

Le prescrizioni del presente articolo si applicano, quale regime di salvaguardia, anche alle aree per le quali il PGT preveda l'inserimento nel PLIS sopraccitato.

Art.26 Sensibilità paesistica

Il PGT individua nella Tav. "PGT – Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" quattro classi di sensibilità paesistica in cui è stato classificato il territorio comunale a eccezione di quanto inserito all'interno della tavola PGT_Documento di Piano: Strategie - "Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli ambientali, paesistici e monumentali", al fine di segnalare livelli di attenzione per gli interventi urbanistici ed edilizi.

Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili non soggetti ai vincoli di cui agli artt.23 e 24 delle presenti Disposizioni Comuni sono soggetti alla valutazione di impatto paesistico disciplinata dal piano territoriale regionale: a tal fine con



la presentazione dei progetti edilizi dovrà essere allegata specifica scheda di esame dell'impatto paesistico del progetto con la quale in relazione all'inserimento dell'opera nel contesto dovrà essere dimostrata la coerenza con i contenuti della tavola sopraccitata.

26.1 Carta del paesaggio - Determinazione sensibilità paesistica

La determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e delle indicazioni metodologiche contenute nella D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002, avviene attraverso la definizione di classi di sensibilità paesistica a cui segue l'individuazione di classi di intervento e di procedure per la valutazione paesistica dei progetti.

La definizione delle "classi di sensibilità paesistica" viene determinata in base a tre differenti modi di valutazione:

- modo di valutazione morfologico-strutturale per cui il paesaggio è tanto più sensibile quanto più conserva tracce della sua identità che può essere rappresentata sia da fattori naturalistici che da fattori antropici. In questo caso è necessario valutare se l'intervento si ponga in condizioni strategiche per poter alterare in senso negativo le caratteristiche identificative e come le connotazioni possono derivare da trasformazioni recenti, trasformazioni avvenute in un periodo storico o caratteri naturali predominanti;
- modo di valutazione vedutistico per cui vengono identificati elementi con particolare valore dal punto di vista delle percezioni per valori panoramici e relazioni visive rilevanti. In questo caso è determinante cosa si vede e da dove si vede più di quanto si vede, e il rischio è legato alle potenziali alterazioni delle percezioni;
- modo di valutazione simbolico per cui vengono definiti elementi a cui le comunità attribuiscono valori simbolici al di là dei valori oggettivi, quali ad esempio luoghi che sono stati teatro di avvenimenti storici, oggetto di celebrazioni o luoghi di culto. In questo caso è necessario valutare se le capacità di quel luogo di esprimere o rievocare pienamente i valori simbolici possa essere compromessa da interventi.

Questi fattori di valutazione possono agire al livello locale o al livello territoriale.

Dalla combinazione di valutazioni derivanti dai tre modi definiti e da condizioni di vincolo esterno vengono individuate quattro classi di sensibilità paesistica:

- sensibilità bassa;
- sensibilità media;
- sensibilità alta;
- sensibilità molto alta.

26.2 Classe di sensibilità bassa

Si tratta d'ambiti su cui sono già avvenuti o sono in corso interventi di trasformazione del territorio, prevalentemente a carattere produttivo:

- potranno essere eseguiti interventi volti alla modifica del costruito, nonché nuovi interventi anche con modifiche importanti dell'assetto territoriale, secondo i seguenti principi;
- gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali.

26.3 Classe di sensibilità media

Ambiti caratterizzati da condizioni paesaggistiche consolidate in cui si ritrovano caratteristiche formali compositive e tipologiche non univoche. Gli interventi di modificazione concorreranno alla riqualificazione del tessuto urbano



definendo un nuovo assetto planivolumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un'ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

26.4 Classe di sensibilità alta

Gli interventi di modificazione e completamento delle parti edificate dovranno concorrere alla riqualificazione paesistico-ambientale prioritariamente attraverso:

- la conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero la riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- la definizione di nuovi elementi di riconoscibilità morfologica finalizzati al miglioramento delle relazioni spaziali e funzionali con il tessuto urbano circostante e alla configurazione di una nuova identità al paesaggio urbano in modificazione;
- un accurato ridisegno degli spazi stradali e di sosta, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica-ambientale e fruitiva;
- la definizione di un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti;
- la riqualificazione architettonica dei fronti costruiti e/o aperti dei recinti produttivi, terziari e commerciali, in particolare delle parti contigue ai tessuti residenziali ed ai tracciati viari, anche attraverso l'utilizzazione di elementi vegetali (filari, siepi) coerenti con i caratteri di quelli esistenti.

Gli interventi negli spazi aperti, dovranno essere sviluppati secondo un'organizzazione sistemica, come contributo alla costruzione di una rete verde di livello locale e sovralocale, prevedendo in particolare:

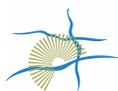
- l'incremento della vegetazione arborea e arbustiva, anche con finalità di mitigazione delle infrastrutture di trasporto, secondo modalità (giaciture e tipi) coerenti con i caratteri tradizionali del paesaggio;
- la valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei.

26.5 Classe di sensibilità molto alta

Gli interventi dovranno concorrere soprattutto alla riqualificazione complessiva del paesaggio, con riferimento ai loro luoghi caratterizzanti (Parco Est della Cave, fascia degli Orti, zone adiacenti al vincolo paesaggistico del Naviglio della Martesana).

In particolare:

- a) gli interventi negli aggregati edilizi di origine rurale (nuclei cascinali), dovranno:
 - risultare strettamente coerenti con le caratteristiche insediative, compositive e architettoniche originarie dei nuclei esistenti, salvaguardandone le caratteristiche linguistiche e costruttive in modo da consolidare la riconoscibilità dei loro caratteri di specificità;
 - dedicare una particolare cura progettuale alla definizione delle relazioni planivolumetriche e architettoniche;



Titolo IV – Disposizioni specifiche

Art.12 - Generalità

12.1 Gli elaborati del PdS individuano le seguenti categorie di attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale:

- Edifici e attrezzature: sono i servizi alla persona rivolti sia agli abitanti residenti che a quelli gravitanti; essi comprendono:
 - Amministrazione e sicurezza (Sa)
 - Cultura (Sc)
 - Residenza sociale (Ses)
 - Istruzione (Si)
 - Servizio per l'innovazione tecnologica (Sin)
 - Edificio e spazio per il culto (Sr)
 - Ospedale e attrezzatura sanitaria (Ss)
 - Servizio socio-assistenziale (Ssa)
 - Servizio tecnologico (St)
 - Sport (Sv)

- Parchi e giardini: sono gli spazi aperti con valenza ambientale ed ecologica, paesaggistica e per lo svago funzionanti alla scala locale e dell'ambito sovracomunale circostante; essi comprendono:
 - Parco della Martesana (Sg1)
 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)
 - Giardino urbano (Sg3)
 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico (Sg4)
 - Spazi permeabili di pertinenza della viabilità (Sg5)

- Spazi e attrezzature per la mobilità: sono gli spazi per i servizi alla mobilità veicolare, a quella lenta e al trasporto pubblico; essi comprendono:
 - Viabilità primaria (V1)
 - Viabilità principale di distribuzione (V2)
 - Viabilità principale di penetrazione (V3)
 - Viabilità secondaria (V4)
 - Viabilità urbana
 - Strada tipo vicinale
 - Linea 2 metropolitana
 - Area a servizio della mobilità
 - Parcheggio pubblico di superficie
 - Parcheggio pubblico in sotterraneo
 - Piazza e area pedonale
 - Percorso ciclopedonale su sede propria
 - Percorso ciclopedonale in promiscuo
 - Rete principale dei percorsi ciclopedonali
 - Sovrappasso ciclopedonale
 - Sottopasso ciclopedonale



12.2 Per gli “Edifici e le attrezzature” il cui soggetto attuatore è un ente pubblico o un soggetto privato regolato da apposito convenzionamento, valgono i parametri urbanistici ed edilizi contenuti all'interno dei relativi progetti preliminari di opere pubbliche approvati e coerenti con le normative regionali e statali relative alle singole attrezzature previste.

12.3 Sono fatti salvi gli interventi realizzati o da realizzare in forza di piani attuativi già adottati alla data di adozione del PGT, per i quali vale la disciplina contenuta nella relativa convenzione.

12.4 Per gli “Edifici e le attrezzature” interni ai perimetri di “Progetti del Piano dei Servizi – PPS” i parametri urbanistici ed edilizi sono contenuti all'interno delle schede di cui al successivo art.17.

12.5 E' facoltà dell'Amministrazione comunale, acconsentire alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico da parte di privati su aree date in concessione pluriennale nei seguenti modi:

- fatta salva diversa valutazione dell'Amministrazione comunale, su aree di proprietà privata qualora il proprietario dell'area ceda all'Amministrazione comunale la proprietà dell'area con contestuale costituzione di un diritto di superficie di congrua durata a favore del privato cedente ove sia comunque disposta la realizzazione degli interventi pubblici programmati;
- su aree di proprietà comunale, mediante concessione o costituzione in diritto di superficie in favore di soggetti o enti istituzionalmente preposti alla realizzazione e gestione di servizi di interesse pubblico, o ad altri soggetti individuati con procedure di evidenza pubblica purché non riguardanti lavori pubblici o di pubblica utilità inseriti nella programmazione triennale di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, ma previsti negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'Amministrazione comunale sulla base della normativa vigente.

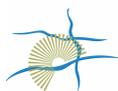
Gli interventi sulle aree di proprietà comunale sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione con la quale vengono determinate:

- la durata della concessione;
- le modalità di gestione delle attrezzature da realizzare;
- le condizioni di fruizione del servizio, da parte del pubblico;
- l'acquisizione al patrimonio indisponibile comunale di tutte le opere ed attrezzature realizzate dal privato alla scadenza delle concessioni o del diritto di superficie.

Gli interventi su area di proprietà privata sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione che preveda, oltre a quanto stabilito dal precedente comma, la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione comunale dell'area contestualmente alla stipula della convenzione.

Nel caso di interventi su aree di proprietà privata, resta nella facoltà dell'Amministrazione comunale la valutazione dell'effettiva convenienza dell'acquisizione dell'area anche in considerazione delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione. Laddove non venisse rilevata tale convenienza sarà consentita l'attuazione diretta mediante convenzionamento ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali degli edifici e delle attrezzature pubbliche o di pubblica utilità sono quelle risultanti dalle specifiche normative di settore ove esistenti e quindi dai relativi indici ove presenti in tali normative dal rispettivo progetto. Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione dal progetto esecutivo tenendo conto ad esempio della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto con il contesto edilizio, ambientale e paesaggistico.



12.6 Nelle aree “Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare” l'uso agricolo è sempre ammesso purché compatibile con eventuali altri vincoli (paesaggistici o ambientali). Conseguentemente al loro interno non si applicano le norme per le aree destinate all'agricoltura previste agli artt.59 e 60 della LR12/2005.

12.7 Le aree contraddistinte con il segno “**” identificano attrezzature e spazi aperti di pertinenza di “Edifici e attrezzature”, “Parchi e giardini” o “Spazi e attrezzature per la mobilità” a cui sono funzionali. Per queste aree vale la disciplina definita dal PdS per lo spazio o l'attrezzatura di servizio principale e le relative specifiche normative di settore.

Art.13 - Edifici e attrezzature

13.1 In queste parti sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la realizzazione di una rete di servizi di qualità in grado di mantenere e innalzare il livello di abitabilità di Cernusco;
- localizzare i nuovi servizi secondo il criterio della prossimità ai luoghi della residenza, minimizzando gli spostamenti degli utenti;
- la flessibilità degli usi delle aree a supporto di più tipologie di servizio;
- la realizzazione di una rete di percorsi di mobilità lenta, percorsi pedonali e ciclabili, a supporto della rete dei servizi;
- la realizzazione di interventi di adeguamento e ampliamento delle attrezzature esistenti;
- la qualificazione dello spazio aperto di pertinenza delle attrezzature.

13.2 Amministrazione e sicurezza (Sa)

Descrizione

Comprende le sedi istituzionali amministrative, le sedi per gli organi decentrati dello stato, gli uffici finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale.

Prestazioni

- interazioni e prossimità con altre strutture di servizio anche a carattere privato (studi professionali, direzionali, commerciali);
- localizzazione in luoghi strategici per il controllo del territorio e di facile accessibilità alle infrastrutture viarie principali;
- presenza di strutture rivolte all'accoglienza degli utenti/cittadini e non introverse;
- rappresentatività;
- raggiungibilità con mezzi pubblici e mezzi privati;
- disponibilità di parcheggi per sosta breve dei mezzi privati;
- presenza di percorsi pedonali e ciclabili;
- presenza di rastrelliere per le biciclette.

Usi

- sono ammessi come destinazioni complementari accessorie e compatibili i servizi quali sedi associative, sale riunioni. Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

*Attuazione degli interventi*

Permesso di costruire convenzionato.

13.11.2 Disposizioni particolari: Sv-11*Destinazioni d'uso*

Destinazione d'uso esclusiva: uR.

Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Parametri edilizi e urbanistici

- If = esistente
- H = esistente

Attuazione degli interventi

Permesso di costruire.

Interventi edilizi ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

13.11.3 Disposizioni particolari: Sv-4, Sv-12, Sv-1*Destinazioni d'uso*

- Destinazione d'uso principale: uA - uS limitatamente a maneggi e campi di equitazione e residenza del custode.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Parametri edilizi e urbanistici

- If, Rc = i parametri stabiliti dal Titolo III della L.R. 12/2005 si applicano con una riduzione del 20% limitatamente agli edifici residenziali
- H = 4,50 m superabili fino ad un massimo di 10 m nel caso di specifici riferimenti alla normativa di settore (Regolamento Locale d'Igiene o altro)
- Ds, Dc, Df = minimo 10 m

Attuazione degli interventi

Permesso di costruire convenzionato.

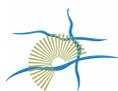
Al fine del computo della superficie aziendale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari secondo le modalità previste dal titolo III della L.R. 12/2005.

Art.14 - Parchi e giardini

14.1 In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- una efficace connessione (fruitiva e visiva) tra gli spazi pubblici interni all'edificato e i grandi spazi aperti, agricoli e a parco urbano, posti all'intorno dell'edificato di Cernusco;
- la realizzazione di una adeguata dotazione di spazi a verde fruibile e attrezzato connesso a spazi a verde aventi valore ecologico;



- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale lungo gli assi viari di scala territoriale e i bordi degli insediamenti produttivi e terziari;
- il recupero e il potenziamento degli impianti vegetazionali specifici del paesaggio agrario;
- la valorizzazione della attività agricole quali servizi di interesse generale;
- il recupero e la valorizzazione della rete delle acque superficiali;
- la realizzazione di una rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, anche attraverso il recupero di tracciati interpoderali;
- la ricostituzione ove possibile dei tracciati viari distrutti dalle attività estrattive;
- il sostegno agli interventi di manutenzione e gestione di percorsi pedonali e ciclabili, opere a verde (filari, siepi e masse boscate) da parte di soggetti prestatori di tali servizi (agricoltori, cavatori, associazioni, ecc.) attraverso il riconoscimento dell'interesse generale;
- la realizzazione di nuovi impianti a bosco.

14.2 Parco della Martesana (Sg1)

Descrizione

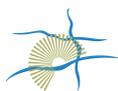
Comprende i grandi spazi aperti attrezzati a parco disposti all'interno dell'ambito paesaggistico della Martesana così come individuato dal Documento di Piano. Le attrezzature comprendono: percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta anche attrezzate per la pratica sportiva, parcheggi a servizio della fruizione delle aree a parco. Al loro interno è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti, chioschi e padiglioni a servizio della fruizione e della promozione delle aree a parco; manufatti a servizio della manutenzione e la sorveglianza delle aree a parco.

Prestazioni

- buona collocazione nel contesto urbano, centralità;
- accessibilità con mezzi pubblici;
- adeguate attrezzature per la sosta;
- presenza di reti ciclabili e percorsi pedonali di scala sovralocale;
- adeguata dotazione di parcheggi pubblici alberati;
- assenza di agenti di disturbo acustico;
- sicurezza: chiarezza e continuità dei percorsi, visibilità, illuminazione degli spazi e in particolare delle piste ciclo-pedonali;
- presenza di attrezzature rivolte alle diverse popolazioni, con età, domande, pratiche d'uso degli spazi differenti (sosta, relax, gioco, sport, ristoro);
- continuità all'interno della rete ambientale;
- buona qualità agronomica;
- presenza di spazi e attrezzature per lo svolgimento delle attività sportive;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione all'insediamento di nuove attività agricole secondo lo specifico regolamento di cui al precedente art.9.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.



esistenti. Sono costituite principalmente dalle aree costituenti il cannocchiale paesaggistico della villa Alari e pertinenti all'attività e dalle aree poste a nord-ovest del centro abitato di Cernusco sul Naviglio.

Prestazioni

- presenza di percorsi pedonali e ciclabili;
- riqualificazione e valorizzazione degli elementi del paesaggio agrario esistente (filari, siepi, reti di canali e fossi);
- buona qualità agronomica;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione all'insediamento di nuove attività agricole secondo lo specifico regolamento di cui al precedente art.9.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA..
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

14 .6 Verde di arredo stradale (Sg5)

Descrizione

Comprende le aree verdi funzionali al disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclopedonali.

Prestazioni

- realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclopedonali o di interventi di adeguamento dei percorsi esistenti;
- realizzazione di interventi di piantumazione arborea e arbustiva in coerenza con le specificità del paesaggio urbano attraversato dalle opere di viabilità;
- realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti della viabilità sugli insediamenti e gli spazi aperti, per questi intendendosi anche gli interventi rivolti alla tutela della permeabilità del suolo;
- realizzazione di viabilità e parcheggi.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso esclusiva: uS limitatamente agli usi a supporto di spazi e attrezzature per la mobilità.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Art.15 - Spazi e attrezzature per la mobilità

15.1 In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- la riqualificazione della rete viaria di distribuzione interna al tessuto edificato;
- la riqualificazione degli assi viari posti all'ingresso del territorio comunale posti all'interno di tessuti produttivi;
- il miglior inserimento ambientale e paesaggistico in relazione con gli elementi del paesaggio circostante;
- lo sviluppo di una efficace rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, in grado di ridurre il più possibile, nei piccoli spostamenti, l'utilizzo dell'autovettura;
- il sostegno al trasporto pubblico attraverso interventi sui sistemi di trasporto su gomma e su ferro e alla razionalizzazione e qualificazione delle parcheggi di interscambio;
- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale delle infrastrutture rispetto all'edificato esistente e alle



risorse ambientali;

- la realizzazione di superfici a parcheggio alberati.

15.2 Relativamente agli spazi e alle attrezzature per la mobilità sono ammessi gli interventi previsti dalle normative di settore, nonché quanto stabilito dalle presenti disposizioni, al fine di consentire il migliore sviluppo e utilizzo delle reti infrastrutturali.

15.3 Tutte le strade pubbliche o preordinate a divenire pubbliche sono individuate negli elaborati del PdS con apposita simbologia grafica che distingue le strade esistenti per le quali non sono stati previsti, in sede di formazione del Piano, interventi di modifica o ampliamento e le strade di progetto ovvero oggetto di modifica e ampliamento della rete stradale esistente.

15.4 Tutte le strade individuate nelle tavole di zonizzazione e viabilità di PRG sia esistenti che di progetto non possono avere dimensioni inferiori ai seguenti minimi. Sezioni minime degli elementi stradali per la mobilità veicolare e pedonale:

- viabilità primaria: corsia di scorrimento m 3,50;
- viabilità principale, viabilità secondaria e viabilità urbana: corsia di scorrimento m 3,00;
- percorso pedonale o marciapiede: corsia pedonale m 1,50;
- percorso ciclopedonale: in sede propria m 3,00, piste ciclabili di cui al D.M. 557/99 m 2,5.

Le dimensioni minime non sono obbligatorie all'interno del perimetro del centro edificato, mentre lo diventano in caso di Piano Attuativo, quando non è previsto il mantenimento degli edifici esistenti.

Ad eccezione dei tessuti storici, tutte le strade individuate come esistenti o previste negli elaborati grafici del PdS non possono avere calibro inferiore al minimo assoluto di m 6 in caso di doppio senso di marcia, riducibile a m 3,5 in caso di senso unico di marcia. Le strade esistenti al di sotto di tali minimi assoluti, e non facenti parte delle precedenti categorie, saranno oggetto di specifici progetti di adeguamento.

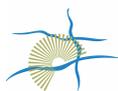
15.5 Onde garantire la visibilità lungo le strade e gli incroci, la distanza delle recinzioni dalle stesse e gli smussi in corrispondenza degli incroci devono rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio, fermo restando che per gli incroci tra strade con calibro inferiore a m 8 lo smusso è di 3 m x 3 m.

15.6 Le aree destinate alla viabilità primaria di progetto e ai relativi nodi di scambio sono preordinate all'esproprio. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva, anche con arretramento delle recinzioni esistenti e occupazione delle aree limitrofe.

Gli Enti competenti devono concordare con il Comune il raccordo tra la viabilità in oggetto e quella di interesse locale, nonché le soluzioni atte a garantire l'accessibilità agli insediamenti privati adiacenti.

15.7 Le aree destinate alla viabilità primaria, viabilità secondaria e alla viabilità urbana di progetto sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva.

15.8 Le aree destinate ai percorsi ciclopedonali di progetto sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS



hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva. La previsione di percorsi ciclopeditoni all'interno di ambiti estrattivi potrà essere attuata anche con modifiche di tracciato, in dipendenza di quanto previsto nel piano d'ambito per l'attività estrattiva, purché ne sia garantita la necessaria percorribilità e continuità fra i punti d'origine e d'arrivo.

15.9 Le aree individuate come "Linea 2 metropolitana" sono quelle riservate alle attrezzature e agli impianti della ferrovia metropolitana e comprendono i binari di corsa, le stazioni e gli edifici connessi, le aree di proprietà dell'ente e quelle relative ai futuri ampliamenti. Per le stesse aree valgono gli indici e le modalità di intervento definiti all'interno dei progetti approvati.

15.10 Ai fini delle realizzazioni parcheggi privati di pertinenza alle abitazioni che alla data di adozione del PGT ne fossero sprovvisti, viene consentita la loro realizzazione anche nel sottosuolo di aree pubbliche, previa apposita convenzione onerosa che ne disciplinerà la durata, gli oneri, gli obblighi di manutenzione complessiva e le garanzie. L'Amministrazione Comunale ha emanato con Delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 19/03/2012 uno specifico regolamento in materia.

15.11 Articolo introdotto in conseguenza alla delibera di C.C. n°85 del 29.10.2010.

Esclusivamente per l'area contraddistinta con la sigla Sp1_NP7, si specifica che l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato che può prevedere, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, la realizzazione di un parcheggio interrato, anche su più livelli, da costruirsi a cura di terzi, sia pubblici che privati. L'intervento è realizzato previa cessione da parte della proprietà all'Amministrazione comunale del diritto di superficie in sottosuolo e successiva assegnazione ad un soggetto terzo con le modalità previste dalla legge, da destinarsi a parcheggio a rotazione per gli utenti dell'Ospedale. L'area ha i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

Destinazioni d'uso principali: uS, uR;

Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

$I_f = 0,43 \text{ mq/mq}$;

$D_c = H/2$ con distanza minima di 5m;

$D_f =$ pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche;

$D_s =$ pari a $\frac{1}{2} H$ con un minimo di 5 m;

$R_c = 25\%$

$H = 10,50 \text{ m}$;

$S_p = 30\%$ della S_f

Per tutto quanto non qui specificato vige la disciplina di cui all'art. 35 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole."

Art.16 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei Progetti del Piano dei Servizi

16.1 Il PdS individua all'interno dei propri elaborati alcuni ambiti al cui interno gli interventi sono disciplinati da specifiche schede di progetto. Si tratta di interventi per i quali in ragione della complessità delle modificazioni indotte



Capo IV - Campi dell'adeguamento

Art.33 - Obiettivi generali degli interventi all'interno di campi dell'adeguamento

In questi campi sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la qualificazione degli spazi pubblici adiacenti agli insediamenti residenziali;
- il mantenimento dell'impianto urbanistico esistente;
- il mantenimento degli spazi aperti privati non edificati ed utilizzati a giardino;
- la conservazione degli edifici di valore architettonico;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazioni di impianti, autorimesse, ecc.) del patrimonio esistente da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
- la presenza equilibrata di attività tra loro complementari e compatibili con l'uso residenziale;
- il miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti secondo quanto stabilito dall'Allegato "C" – Linee guida per la progettazione per un uso più efficiente dell'energia e delle risorse – del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In questi campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire all'interno delle parti con destinazione principale produttivo e terziario, quelle finalizzati a garantire:

- la riqualificazione urbana e ambientale dei tessuti produttivi attraverso interventi di miglioramento della qualità architettonica e di compatibilità di tipo ambientale;
- all'interno dei tessuti produttivi, il riequilibrio dell'eventuale deficit di aree per servizi di uso pubblico attraverso azioni compensative e atte a perseguire obiettivi quantitativi e qualitativi, con particolare riferimento all'aumento della permeabilità dei suoli e delle dotazioni di spazi a parcheggio con superfici drenanti e aree verdi anche arborate;
- all'interno dei tessuti produttivi, lo sviluppo di attività sostenibili, realizzate con tipologie insediative attente ai valori ambientali e dotate degli adeguati parametri ambientali mirati alla compensazione di eventuali impatti negativi (barriere verdi e/o fonoassorbenti di mitigazione ambientale e acustica, dotazioni di sistemi tecnologici per lo smaltimento dei prodotti di scarto delle lavorazioni);
- gli interventi di cui al precedente Art.13 "Criteri di sostenibilità ambientale di edifici e spazi aperti commerciali e produttivi".

Alcuni campi dell'adeguamento, in ragione della prossimità a campi della conservazione o della propria articolazione morfologica, sono disciplinati anche da specifiche schede di progetto il cui elenco è contenuto all'interno all'art.32; per questi campi oltre alla disciplina esposta negli articoli successivi vale anche quella contenuta nella specifica scheda.

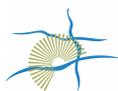
Art.34 - a1: Villa urbana

34.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a1 comprendono le parti del territorio interessate da manufatti residenziali monofamiliari o bi-familiari con ampi spazi aperti di pertinenza ad uso di giardino privato all'interno di tessuti edilizi densamente edificati.

34.2 Destinazioni d'uso

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



- H = 12,00 m; sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive

39.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma 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, in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.
- e) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
- f) Per il campo a6_10, in corrispondenza dell'area esterna adiacente al perimetro di fabbrica, le categorie territoriali compatibili ammesse sono le D, E, F (come risultanti dalle specifiche destinazioni riportate nell'elaborato tecnico "ERIR" nelle tabelle "Eventi in presenza di sostanze tossiche" pagg. 33/34); di fatto sono quindi escluse le categorie A, B e C che hanno destinazione in prevalenza residenziale, edifici sensibili (scuole, ospedali, ecc.).
- g) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.

Art.40 - a7: Lotto produttivo

40.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a7 comprendono i lotti destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica: piastre monoplanari, capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

40.2 Destinazioni d'uso

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

40.3 Parametri edilizi e urbanistici



- $I_f = \max 1 \text{ mq/mq}$
- $D_c = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $D_f = H$ del fabbricato, minimo di 10 m
- $D_s = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $R_c = 60\%$
- $S_p = 10\%$ della S_f
- $H = 12,00$ m; sono ammesse altezze superiori solo per: esigenze produttive, mediante Piano Attuativo, o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative

40.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o con piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, qualora ammissibile, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma 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 in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.
- e) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_55 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione delle aree e alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria sulla via Alessandrini.
- f) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_56 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS; per questo campo la capacità edificatoria è determinata in 11.550 mq di slp.
- g) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
- h) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_57 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS.
- i) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.

F

Allegato F: Documentazione fotografica









Giambattista Maria Gaii architetto

Progettista architettonico e urbanistico (Ordine A.P.P.C. BG n.937)

Paesaggista (Cert. Politecnico MI ex L.R.18/97)

Perito Tribunale (BG n.174)

Valutatore Immobiliare Certificato (INARCHEK n. ICK/SC002 VIPRO/0118-2016)

20, Via Degli Alpini – 24068 Seriate – BG – I

T. +39 035298797 – F. +39 0352922119 – M. +39 3356370894

codice fiscale GTAGBT61B11A794I – partita i.v.a. 02182370169

info@pec.studiogaii.it - giambattistagaii@studiogaii.it - www.studiogaii.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CIRCA I VALORI DI MERCATO, DI REALIZZO E BASE D'ASTA, ASSICURABILE E FISCALE
ALLA DATA DEL 29/11/2020 RELATIVA A:

POSTO AUTO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) VIA MAZZINI CIV. 3

(DI CUI ALL' INVENTARIO CESPITI CODICE N. 0010)

PROPRIETÀ:

EDIL NOVA S.N.C. DI EDILNOVA S.R.L.

CON SEDE A TREVIGLIO VIALE ORIANO, 1

INDIVIDUATO A

CATASTO FABBRICATI

**COMUNE CERNUSCO SUL NAVIGLIO
FOGLIO 42 – PARTICELLA 200 – SUBALTERNO 768**

Il sottoscritto dr. arch. Giambattista Maria Gaiti, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Conservatori e Paesaggisti della provincia di Bergamo al n° 937 nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Bergamo al n° 174, in possesso della certificazione di "Valutatore Immobiliare (Property Valuer)" ICK/SC002VIPRO rilasciata da Inarchek S.p.A. al n. 0118/2016 in data 16/02/2016, con studio in via degli Alpini n. 20 a Seriate (Bg), codice fiscale GTAGBT61B11A794I, ha ricevuto incarico dal Curatore Fallimentare dott. Enrico Giupponi (codice fiscale GPPNRC60C31A794K), previa autorizzazione del Comitato dei Creditori del 10-14/07/2020 e visto Del Giudice Delegato del 15/07/2020, di procedere alla valutazione di stima del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto.

PREMESSA

In conformità all'incarico ricevuto, è stato esaminato l'immobile in oggetto e sono state svolte indagini al fine di determinare il valore di mercato, il valore di realizzo o "base d'asta", il valore assicurativo ed il valore fiscale, sulla base dei criteri sotto esposti.

DEFINIZIONE DI "VALORE DI MERCATO" La definizione oggi più corretta e universalmente accettata è quella dell'edizione n.8 del mese di marzo 2012 del "RICS Valuation Standards – Global and UK" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, che definisce il "Valore di Mercato" come: "l'ammontare stimato cui una proprietà che può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni". Metodo utilizzato M.C.A. (Market Comparison Approach) ovvero "metodo del confronto di mercato".

DEFINIZIONE DI "VALORE DI REALIZZO" o "BASE D'ASTA"

Per "Valore di Realizzo" o "Base d'Asta" si intende il prezzo ottenibile dalla vendita di una proprietà alla data della valutazione assumendo:

- che la parte venditrice abbia l'impellente necessità di alienare i beni;
- che la vendita debba essere effettuata nell'arco di un periodo di tempo inferiore a quanto il mercato esistente normalmente richieda;
- che il trend di mercato non subisca oscillazioni sensibili durante tale periodo;
- che la proprietà venga immessa sul mercato senza limitazione alcuna;
- che si possano prendere in considerazione anche offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare acquisibile pur se non ottimale per le proprie esigenze.

Detto valore viene pertanto calcolato abbattendo il valore di mercato di una quota percentuale che varia a seconda dei tempi in cui si vuole chiudere la trattativa e della reale fungibilità del bene. Tale percentuale, in caso di beni soggetti a asta pubblica, è pari al quindici per cento.

DEFINIZIONE DI “VALORE ASSICURABILE”

Per “Valore Assicurabile” si intende il valore posto a base di calcolo per il risarcimento dei danni subiti dal bene sulla scorta delle norme contrattuali della polizza assicurativa sottoscritta ovvero delle norme “tipo” vigenti in materia.

DEFINIZIONE DI “VALORE FISCALE”

Per “Valore Fiscale” si intende il valore imponibile del bene, calcolato sulla scorta delle normative fiscali vigenti applicabili al momento della stima alla tipologia di bene considerato.

STIMA

Dopo aver effettuato sopralluogo in data 03/09/2020, presa cognizione dei luoghi, aver effettuato gli opportuni accertamenti ed assunto le informazioni di mercato dei prezzi medi correnti per immobili consimili, attesta che i più probabili valori di mercato, assicurabile e fiscale del cespite in oggetto sono quelli riportati nella seguente relazione di stima.

GEOREFERENZIAZIONE DEL CESPITE:

Latitudine: 45.518300
Longitudine: 9.338265

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE:

Provincia: Milano
Comune: Cernusco sul Naviglio
Località: -
c.a.p.: 20063
Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini civ. 3

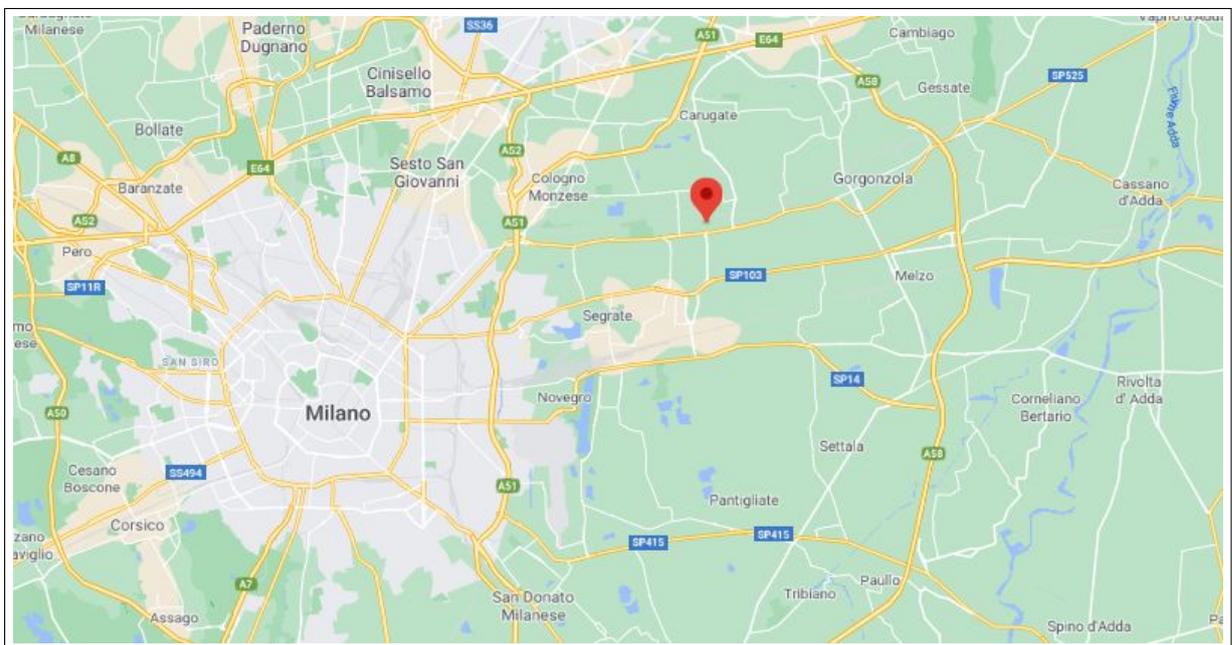


Figura 1: Localizzazione a scala provinciale

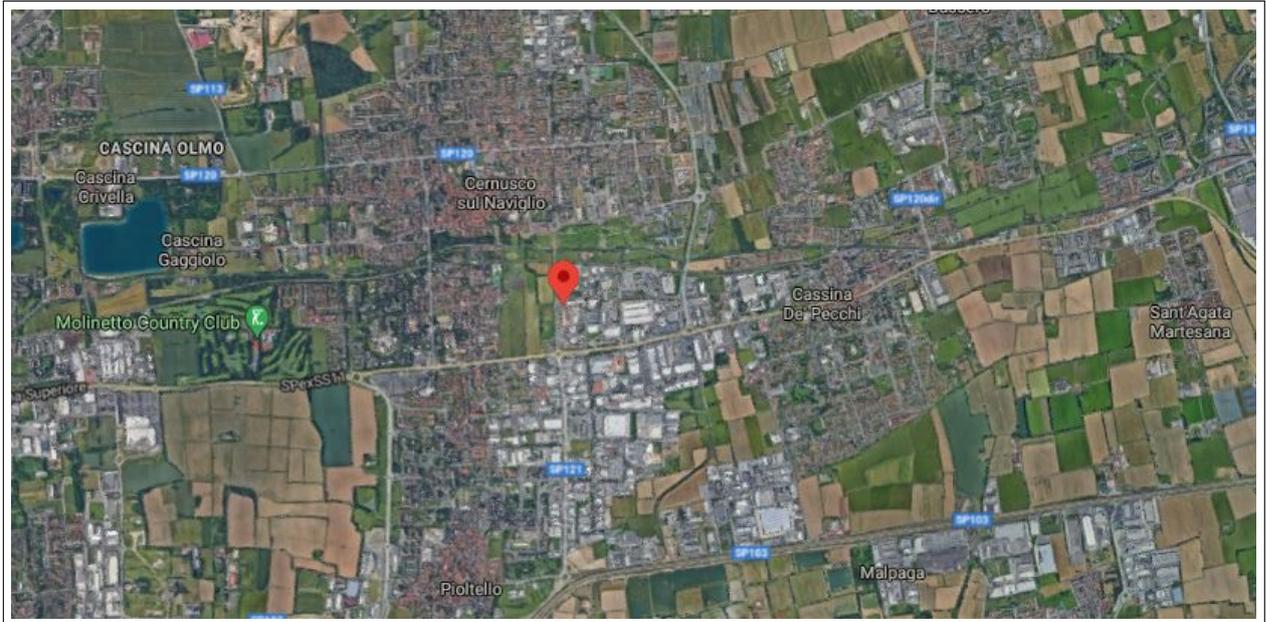


Figura 2: Localizzazione a livello comunale

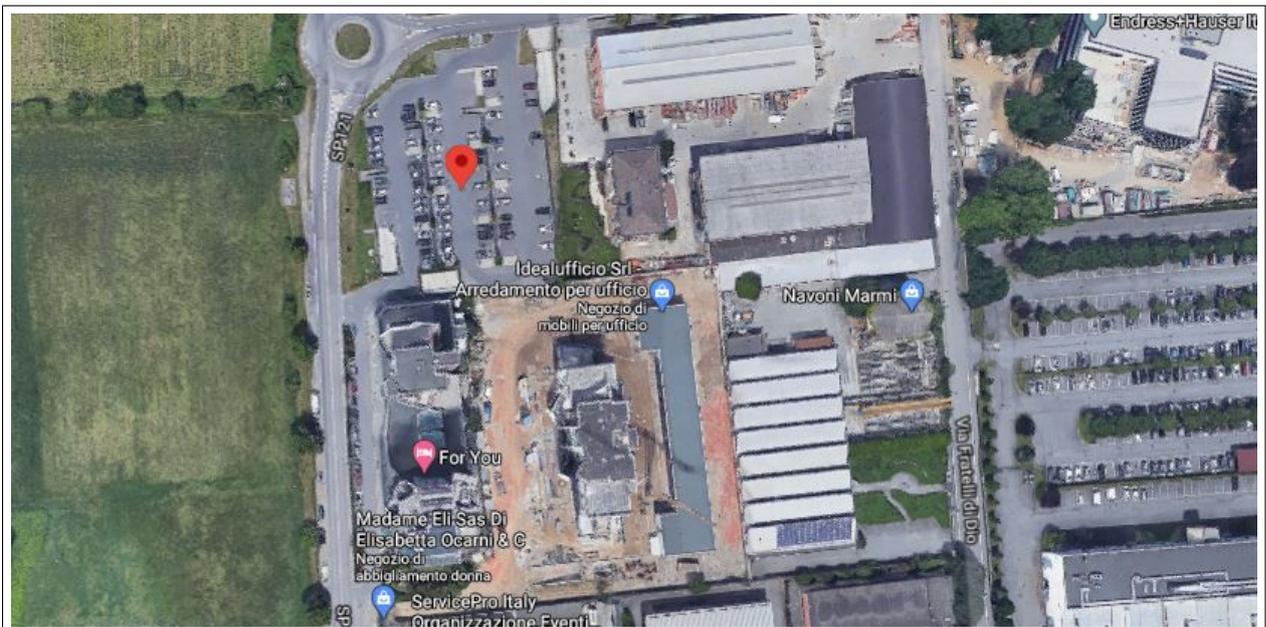


Figura 3: Ortofoto

DESCRIZIONE SINTETICA:

Il cespite oggetto di perizia è parte di un grande complesso commerciale-ricettivo-residenziale, ultimato nel 2009, composto da un unico corpo di fabbrica fino al primo piano fuori terra; al di sopra si elevano due corpi di fabbrica, al lato nord per otto piani e al lato sud per dodici piani, con lastrico solare. Al piano interrato vi è un grande parcheggio che si estende, a nord dell'edificio, sulla contigua area destinata a piano terreno a parcheggio ad uso pubblico. Il cespite oggetto della presente relazione, che si colloca al di sotto di quest'ultima area, risulta in buono stato di manutenzione e così composto:

- piano primo interrato: posto auto coperto.

Il cespite ha accesso da Via Giuseppe Mazzini e da Via Vittorio Alfieri mediante enti comuni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

L'identificazione catastale dei cespiti oggetto di perizia, come da allegata visura catastale (Cfr. All. A), risulta la seguente:

CATASTO FABBRICATI									
comune	censuario	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	unità di misura	rendita (€)
Cernusco sul Naviglio		42	200	768	C/6	5	12	mq	34.09

Figura 4: Tabella Elenco dati Catasto Fabbricati

Nella stima si intendono comprese anche le quote di spettanza delle parti comuni di cui all' art.2 atto di provenienza. In allegato:

- visura catastale (Cfr. All A);
- elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni (Cfr. All B);
- planimetria catastale mapp 200 sub 768 (Cfr. All C).

PROPRIETA' CATASTALE:

La proprietà catastale risulta la seguente:

- Edil Nova S.a.s. di Edilnova S.r.l., codice fiscale 00867120164, avente diritto di proprietà per quota di 1/1.

PROPRIETA' ATTUALE:

In corso visure ipo-catastali.

PROVENIENZE:

Atto di compravendita notaio dott. Bruno Trotta repertorio n° 104036, raccolta n° 12841 del 10/10/2017.

SERVITU'/VINCOLI:

Servitù meglio precisate all'art.2 dell'atto di provenienza.

CONFINI DEL CESPITE:

Da nord in senso orario: Sub. 767, sub.7, sub. 769, sub.7.

DATI URBANISTICI:

Dati desumibili dal C.D.U. online (cfr. All E).

REGOLARITA' EDILIZIA:

Il cespite è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Convenzione di lottizzazione denominata "PL per Via Mazzini", notaio dott. Bruno Trotta repertorio n°88711 raccolta n°6310 del 10/04/2006;
- Permesso di Costruire n° 67/2006 del 18/09/2006;
- D.I.A. del 24/04/2008;
- Autorizzazione prot. 25566 del 14/04/2009;
- D.I.A. del 24/04/2009;
- Certificato di Agibilità del 19/06/2009;
- Certificato di Agibilità del 7/10/2009;

ATTESTAZIONE ENERGETICA:

Non necessaria in quanto il cespite non risulta riscaldato.

CONSISTENZE:

Le superfici del cespite sono state suddivise per destinazioni omogenee, delle quali è stata calcolata con strumentazione CAD la superficie lorda di pavimento come da Allegato D. La consistenza del cespite, allo stato, può quindi essere definita, sulla scorta delle norme SIM (Sistema Italiano di Misurazione) previste dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard " di Tecnoborsa, secondo i seguenti parametri:

identificazione catastale	destinazione	piano	superficie lorda reale di pavimento	coefficienti di virtualizzazione	superficie virtuale o commerciale	altezza lorda media (ca.)	Volume (ca.)
			(mq)		(mq)	(m)	(mc)
f.42 mapp.200 sub.768	posto auto coperto	-1	12.38	0.7	8.67	3	25.998
	somme		12.38		8.67		25.998

Figura 5: Tabella Superfici reali, superfici virtuali e volumi

COMMERCIALIZABILITA':

Grado di Commercialità: medio-basso
Tempo di assorbimento: dai 12 ai 24 mesi

GIUDIZIO SINTETICO:

Le positività del cespite sono la posizione in ambito densamente edificato con prevalenza di attività produttive e terziarie. La negatività incidenti sono la presenza in superficie di un parcheggio ad uso pubblico. Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che il cespite in esame, qualora venisse immesso sul mercato, potrebbe avere un livello di gradimento medio-basso. Si stima che i tempi di assorbimento, dato il valore dell'immobile, sia compreso in un periodo tra 12 e 24 mesi.

PARAMETRI DI MERCATO:

Parametri O.M.I. (Osservatorio Immobiliare Italiano di Agenzia delle Entrate) ultimi disponibili per lo stesso comune, zona (D1) e destinazione considerata (box):

- minimo 800,00 €/mq
- massimo 1.100,00 €/mq

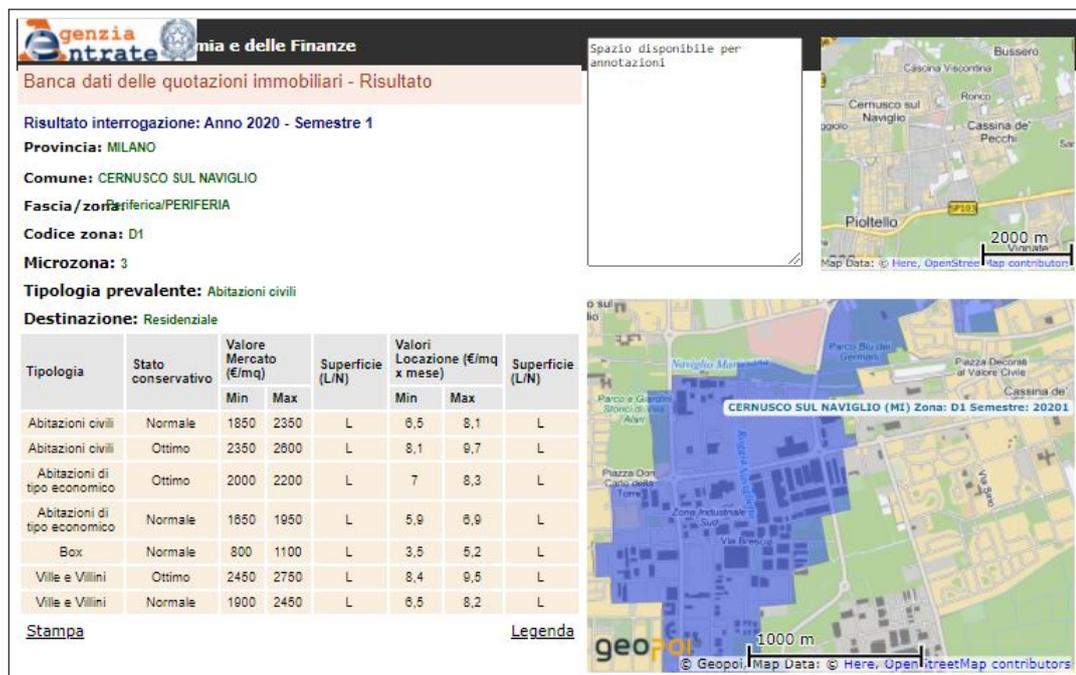


Figura 6: Parametri OMI

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima:

COMPARAZIONI	1		2		3		4	
foto								
data rilevazione	29/11/2020		29/11/2020		29/11/2020		29/11/2020	
fonte comparativo	https://www.immobiliare.it/annunci/75		https://www.immobiliare.it/annunci/75		https://www.immobiliare.it/annunci/80		https://www.immobiliare.it/annunci/84	
comune	Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio		Cernusco sul Naviglio	
indirizzo	Via Pietro da Cemusco		Via Pietro da Cernusco		Via Monza		Via Buonarroti	
localizzazione	periferia		periferia		periferia		periferia	
destinazione	residenziale		residenziale		residenziale		residenziale	
descrizione sintetica	<p>NELLE IMMEDIATE ADIACENZE DEL CENTRO STORICO DI CERNUSCO S/IN VENDESI AMPI BOX SINGOLI. I BOX SONO SITUATI AL PIANO -2 DI UN'AUTORIMESSA, CON TELECAMERE E SISTEMA DI CONTROLLO 24 ORE SU 24. OGNI BOX MISURA MT. 6,20 x 2,40. AMPIE DISPONIBILITA' DI MANOVRA, GRAZIE AD UNA LARGA E COMODA RAMPA. ACCESSO ED USCITA CONTROLLATI DA SISTEMA ELETTRONICO CON BADGE. A DISPOSIZIONE UN ASCENSORE. LIBERI SUBITO.</p>		<p>ZONA CENTRO: proponiamo ampio box piastrellato e soppalcato. Il box è ubicato a ridosso dell'isola pedonale, a due passi dalla Posta. Libero subito.</p>		<p>In recente contesto di poche unità si propone ampio box, libero subito. Per informazioni 335 83 82 235 Classe Energetica: Non soggetto</p>		<p>Via Buonarroti,38 - Vendesi ampio box in lunghezza posto al piano interrato di una palazzina con passo carraio e cancello automatico. Pareti intonacate e pavimentazione in cemento, tutto in ottime condizioni, perfettamente asciutto e recentemente imbiancato. Accesso tramite largo corsello condominiale rettilineo, agevole nelle manovre di parcheggio.</p>	
zona	semicentrale	-5	semicentrale	-5	centro	-10	centro	-10
distanza dal centro abitato (m)	< 1000	0	< 1000	0	< 1000	0	< 1000	0
appeal architettonico	buono	0	buono	0	buono	0	buono	0
anno di costruzione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
anno di ristrutturazione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
cielo/terra	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
piano principale	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0
numero livelli fuori terra	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
numero livelli entro terra	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
condizioni di manutenzione	buone	0	buone	0	buone	0	buone	0
condizione impianti	adeguata	0	adeguata	0	adeguata	0	adeguata	0
esposizione	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
panoramicità	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
ascensore	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
presenza autorimesse	SI	0	SI	0	SI	0	SI	0
presenza posti auto	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0	n.d.	0
presenza aree esclusive	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
clivometria aree esterne	piane	0	piane	0	piane	0	piane	0
presenza cantine	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
vicinanza altre proprietà	SI	0	SI	0	SI	0	SI	0
accessibilità	buona	0	buona	0	buona	0	buona	0
classificazione energetica	esente	0	esente	0	esente	0	esente	0
libero/occupato	libero	0	libero	0	libero	0	libero	0
arredato	NO	0	NO	0	NO	0	NO	0
superficie (mq)	18	0	15	0	15	5	21	0
prezzo di vendita (€)	13.000		20.000		21.000		28.000	
valore unitario di vendita (€/mq)	813		1333		1400		1333	
trattativa di mercato (%)	10		10		10		10	
valore unitario aggiustato (€/mq)	731	695	1200	1140	1260	1134	1200	1080
valore medio unitario di mercato	1012		fattore di arrotondamento	-1	valore medio unitario di mercato assunto (€/mq)		1000	

Nota: il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione mediante comparazioni %

Figura 7: Tabella ricerca valore medio di mercato

Il risultato dell'indagine di mercato configura un panorama avente i seguenti valori medi di mercato:

- minimo	€/mq	695,00
- massimo	€/mq	1.140,00

Applicando coefficienti correttivi ai valori unitari su esposti e confrontando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di stima rispetto ai beni simili reperiti sul mercato, ne deriva che il valore unitario medio che si reputa essere quello più vicino al più equo prezzo di mercato per i cespiti in oggetto è pari a **€/mq 1.000,00**.

CALCOLO DEI VALORI:

Con riferimento al cespite oggetto di stima, si riepilogano pertanto i seguenti valori alla data del presente rapporto:

Valore di mercato:

Per il caso di specie si applica la tipologia di stima del “metodo comparativo di mercato” (M.C.A. - Market Comparison Approach), utilizzando i parametri produttivi di cui alle descrizioni e tabelle precedenti.

Il valore di mercato complessivo del cespite oggetto di stima risulta pertanto il seguente:

<i>identificazione catastale</i>	<i>destinazione</i>	<i>piano</i>	<i>superficie lorda reale di pavimento (mq)</i>	<i>superficie virtuale o commerciale (mq)</i>	<i>valore unitario (€/mq)</i>	<i>valore di mercato (€)</i>
f.42 mapp.200 sub.768	posto auto coperto	-1	12.38	8.67	1'000.00	8'666.00
valore di mercato edificio				8.67		8'666.00

Figura 8: Calcolo valore di mercato edificio

Arrotondando il valore sopra ottenuto risulta:

Valore di mercato: € 8.666,00

Arrotondamento: € 166,00

Totale valore di mercato: € **8.500,00**

(euro ottomilacinquecento/00)

Valore di realizzo o base d'asta:

(cfr. premesse)

Valore di mercato * 85%:	€ 7.366,10
Arrotondamento:	€ 366,10
Totale valore di realizzo:	€ 7.000,00

(euro settemila/00)

Valore assicurabile:

(80% del valore di mercato dei soli edifici, escluse aree libere)

Valore di mercato dei soli edifici * 80%:	€ 6.932,80
Arrotondamento:	€ 32,80 (-)
Totale:	€ 6.900,00

(euro seimilanovecento/00)

Valore fiscale:

- mapp 200 sub 768:

(rendita catastale*120)

34,09*120 =	€ 4.295,34
Arrotondamento:	€ 4,66
Totale:	€ 4.300,00

(euro quattromilatrecento/00)

LIMITI DELLA PRESENTE STIMA:

Nonostante la presente relazione di stima è stata effettuata secondo i più avanzati criteri e metodologie di stima citati nelle premesse, in base alla documentazione in parte fornita dalla committenza ed in parte recuperata c/o enti, sussistono alcuni limiti insiti alla stessa relazione che vengono di seguito segnalati:

- nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione oltre a quelli specificatamente trattati;
- riguardo servitù, vincoli, ipoteche o altre limitazioni della proprietà, la ricerca è stata limitata alle evidenze in loco ed a quanto contenuto nelle scritture consegnate e/o reperite;
- non sono state effettuate verifiche strutturali, geologiche né analisi del terreno per la determinazione dell'eventuale presenza di sostanze tossiche o problematiche geologiche specifiche;
- i dati relativi alla consistenza del cespite in esame sono stati desunti dalle planimetrie catastali verificati in loco "a campione" dal perito e calcolati con

strumentazione cad;

- non sono state effettuate verifiche c/o gli enti competenti specificatamente a VV.F., A.T.S. etc., pertanto non si accettano responsabilità in caso di inosservanza alle norme che regolano tali autorizzazioni, ove necessarie.

DICHIARAZIONE:

Il sottoscritto dichiara:

- di aver agito nel totale rispetto della privacy dei soggetti interessati e di impegnarsi a mantenere il segreto professionale riguardo il contenuto del presente rapporto;
- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver utilizzato o fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità nonché senza accomodamenti per interesse personale, del Committente e/o di terzi;
- di possedere l'esperienza e le conoscenze necessarie per l'espletamento dell'incarico;
- di aver sviluppato il presente rapporto di valutazione con l'ausilio di strumenti informatici, anche per le operazioni di calcolo;
- di aver redatto la presente valutazione in conformità al C.V.I. (Codice delle Valutazioni Immobiliari);
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- di aver svolto personalmente e direttamente l'incarico, per questo lo sottoscrive.

ALLEGATI:

All. A) visura catastale per soggetto del 15/01/2020;

All. B) elaborato planimetrico;

All. C) planimetria mapp 200 sub 768;

All. D) sinossi superfici.

All. E) C.D.U. online ovvero estratti P.G.T.

All. F) documentazione fotografica.

Seriate, 19 febbraio 2021

Il tecnico valutatore:

arch. Giambattista Maria Gaiti

(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce sia il documento cartaceo che la firma autografa.)

Allegato A: Visura catastale



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2020

Data: 15/01/2020 - Ora: 17.55.19
Visura n.: T306583 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: EDIL NOVA S.A.S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE	
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (Codice: C523) Provincia di MILANO EDIL NOVA S. A. S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE con sede in TREVIGLIO C. F.: 00867120164	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO(Codice C523) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		42	200	763			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		42	200	764			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		42	200	765			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		42	200	766			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		42	200	767			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		42	200	768			C/6	5	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 34,09	VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/01/2020 - Ora: 17.55.19 Fine
Visura n.: T306583 Pag: 2

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2020

- Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m² 72 Rendita: Euro 204,54

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	EDIL NOVA S. A. S. DI EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE con sede in TREVIGLIO	00867120164*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/10/2018 protocollo n. MI0011644 Voltura in atti dal 14/01/2019 Repertorio n.: 112827 Rogante: LUOSI Sede: ADRARA SAN MARTINO Registrazione: Sede: IST 10718/2019 TRASFORMAZIONE SOCIETA' (n. 1563.1/2019)			

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

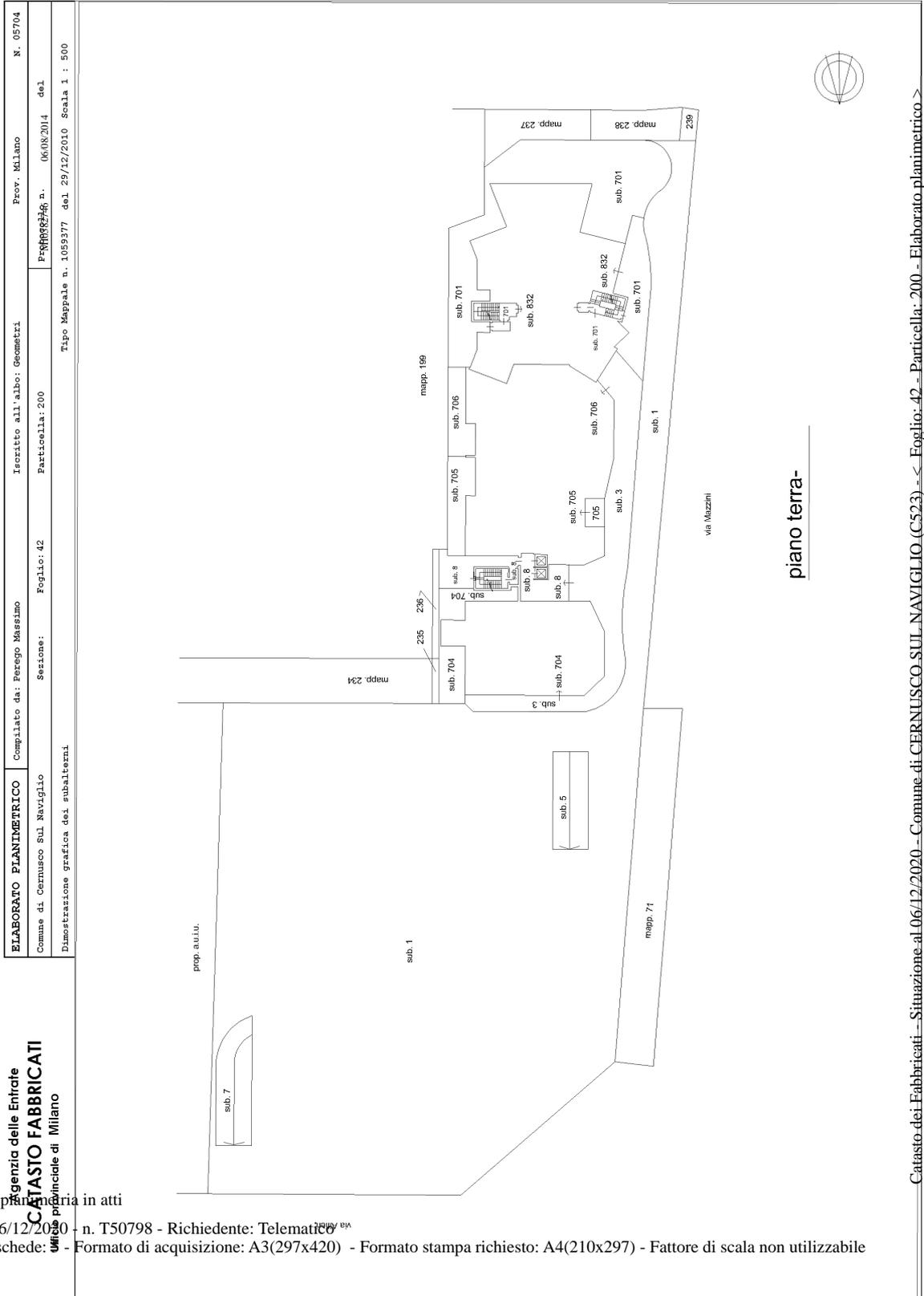
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

B

Allegato B: Elaborato planimetrico

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

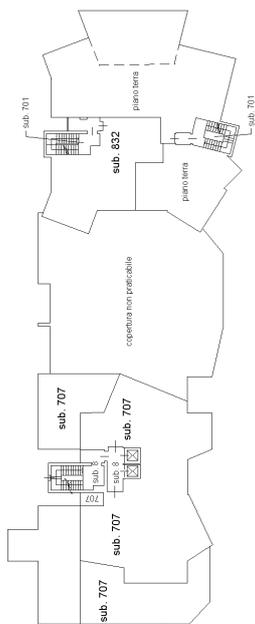
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Ferigo Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
Comune di Cernusco Sul Naviglio	Foglio: 42	Particella: 200	PR00098346 n. 06/08/2014	del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010 Scala 1 : 500				

AGENZIA delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di **Milano**

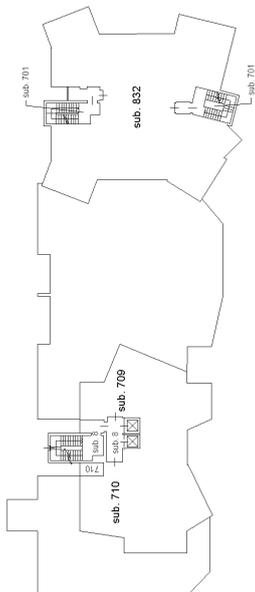
Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

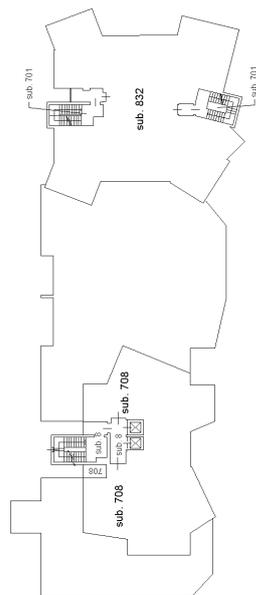
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



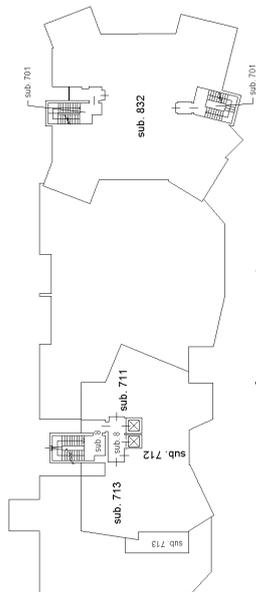
piano primo-



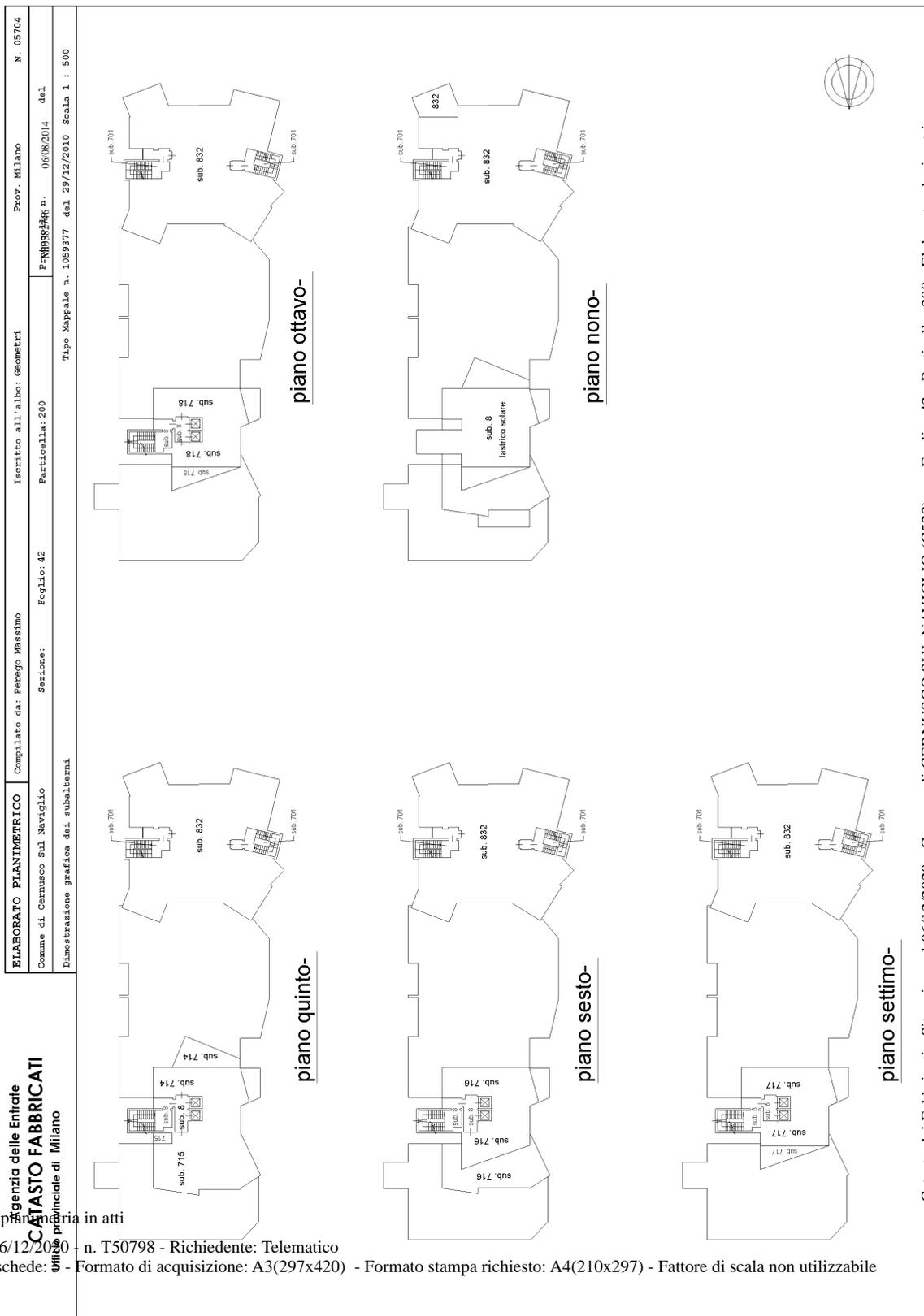
piano terzo-



piano secondo-



piano quarto-



Ultima planimetria in atti

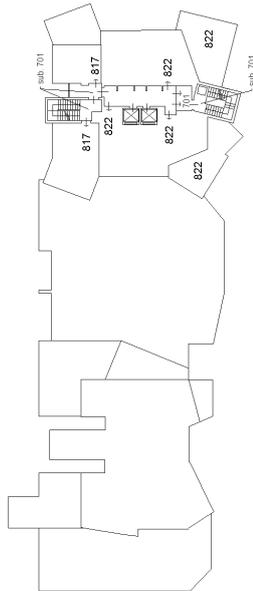
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Peregio Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
Comune di Cernusco Sul Naviglio	Foglio: 42	Particella: 200	PR00898346 n. 06/08/2014 del	
Dimostrazione grafica dei subaltrerni	Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010 Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Milano

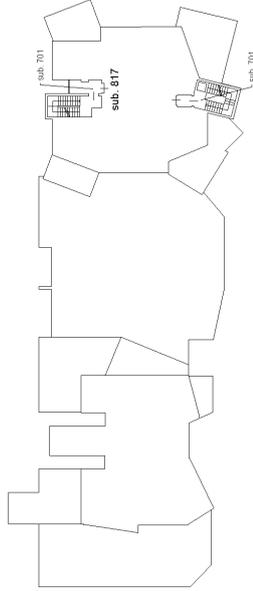
Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

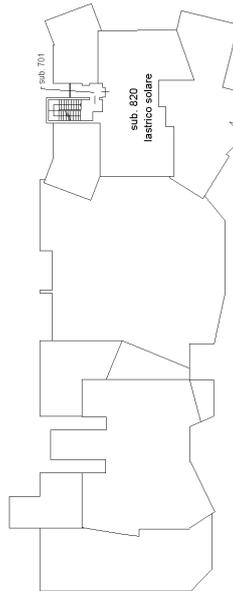
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



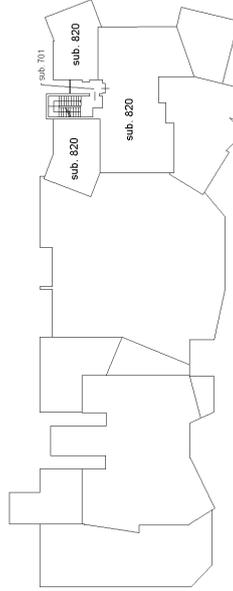
piano decimo-



piano undicesimo-



piano tredicesimo-



piano dodicesimo-



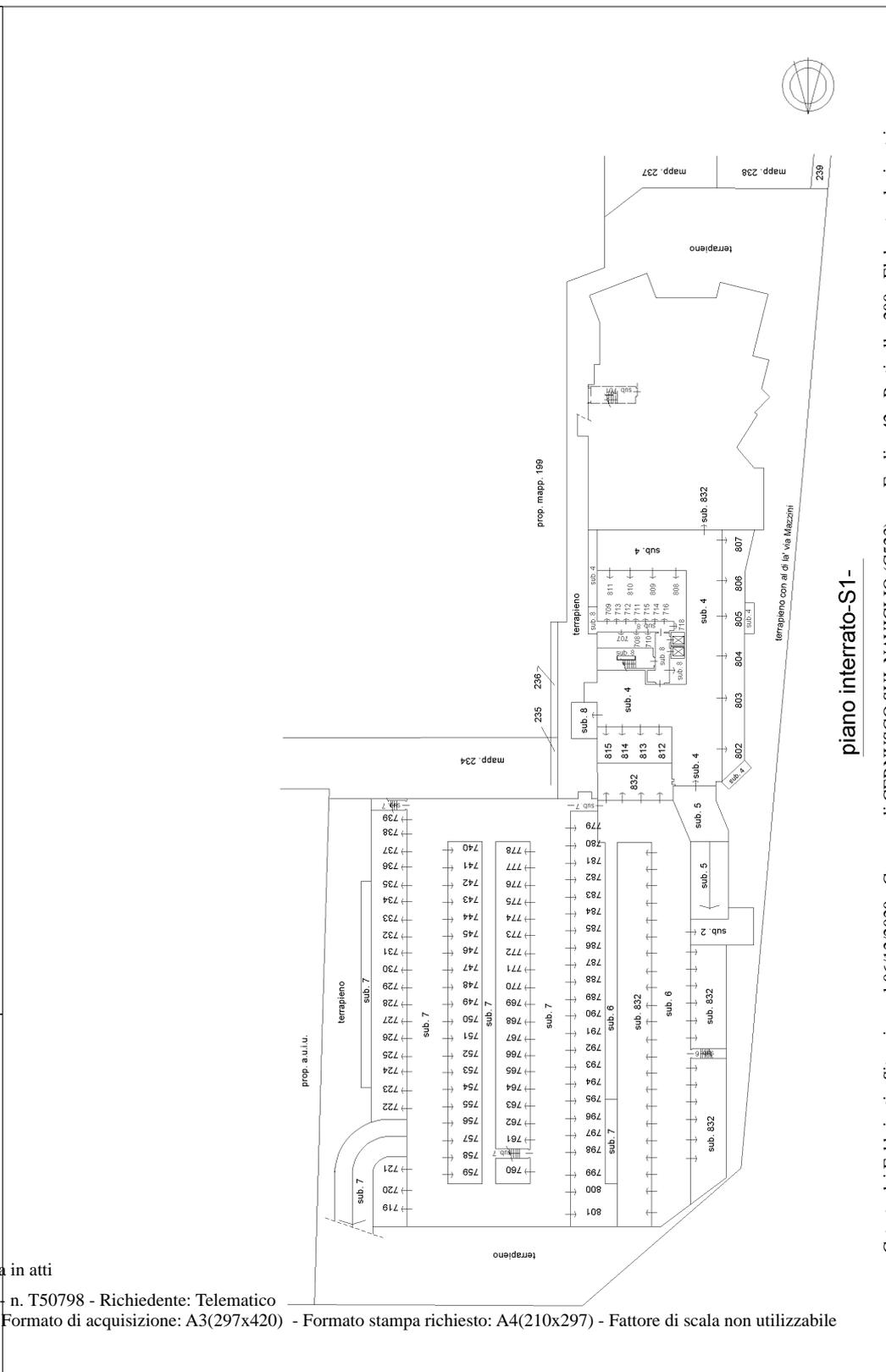
ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Pereggo Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 05704
Comune di Cernusco Sul Naviglio		Foglio: 42	Particella: 200	PR000982466 n.	06/08/2014 del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 1059377 del 29/12/2010 Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate
CAPISTASIO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Milano

Ultima planimetria in atti

Data: 06/12/2020 - n. T50798 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

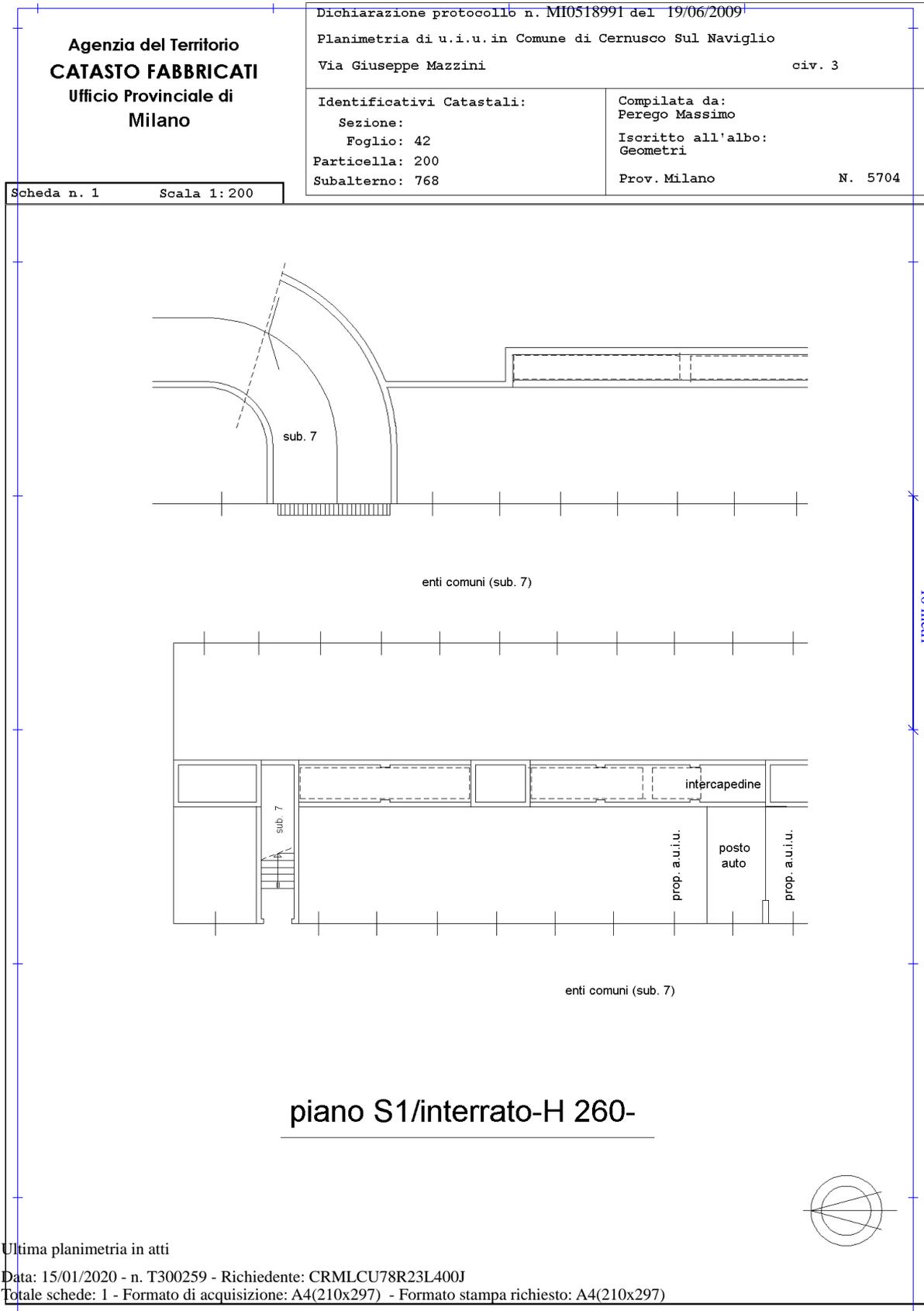


piano interrato-S1 -

C

Allegato C: Planimetria

Data: 15/01/2020 - n. T300259 - Richiedente: CRMLCU78R23L400J



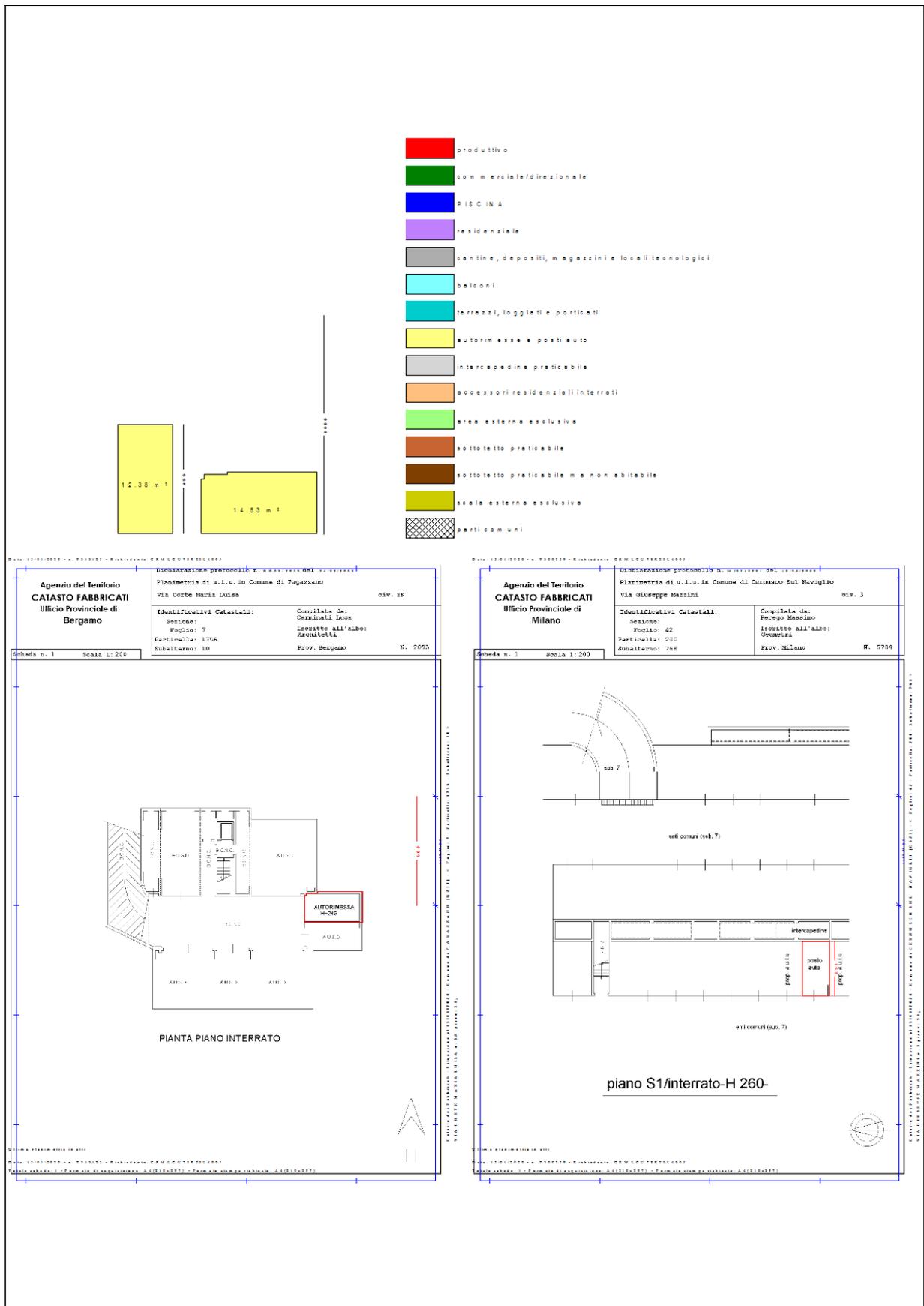
Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2020 - n. T300259 - Richiedente: CRMLCU78R23L400J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

D

Allegato D: Sinossi superfici



E

Allegato E: C.D.U. online ovvero estratti P.G.T.



SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE INFORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del tipo di interrogazione selezionata, nel presente documento sono indicate le informazioni riferite all'area richiesta (di cui si riporta di seguito un estratto).

Si evidenzia che il presente documento non ha valore legale, ma esclusivamente informativo.

Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)

PGT

- o COMMERCIO - AMMISSIBILITÀ COMMERCIO AL DETTAGLIO
 - Tipologie ammesse: commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq); media struttura di tipo 1 (da 251 a 400 mq) - Per circa 4524.59 mq pari al 99.13% dell'area
 - Tipologie ammesse: commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq); media struttura di tipo 1 (da 251 a 400 mq); media struttura di tipo 2 (da 401 a 800 mq) - Per circa 1.94 mq pari al 0.04% dell'area
- o DdP - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA
 - Sensibilità alta - Per circa 4526.53 mq pari al 99.17% dell'area
 - * PGT - Disposizioni comuni (Artt: 26, 26.1, 26.4) (Pg: 35, 36, 37)
- o PdR - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - CAMPI DELL'ADEGUAMENTO
 - Lotto produttivo - a7_33 - Per circa 1.94 mq pari al 0.04% dell'area
 - * PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 33, 40) (Pg: 99, 106, 107)
- o PdS - PARCHI E GIARDINI
 - Spazi permeabili di pertinenza della viabilità - Servizio esistente - Per circa 37.97 mq pari al 0.83% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 14.1, 14.6) (Pg: 18, 19, 20, 25, 26, 28)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - PERCORSI CICLOPEDONALI Linee
 - Percorso ciclopedonale su sede propria - Progetto
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - SERVIZI
 - Parcheggio pubblico di superficie - Sp1_15 - Servizio esistente - Per circa 4524.59 mq pari al 99.13% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)
- o PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - VIABILITÀ
 - Viabilità principale di penetrazione - Esistente - Per circa 37.97 mq pari al 0.83% dell'area
 - * PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30)

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- o ZONE ACUSTICHE
 - Classe IV - Aree di intensa attività umana - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area

STUDIO GEOLOGICO

- o FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO
 - Sottoclasse 2 - Fattibilità con modeste limitazioni - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area
 - * PGT - Disposizioni comuni (Artt: 12.11, 13) (Pg: 25, 26, 27)
- o SCENARI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE
 - Classe Z4a - Per circa 4564.50 mq pari al 100% dell'area



ESTRATTO PLANIMETRICO

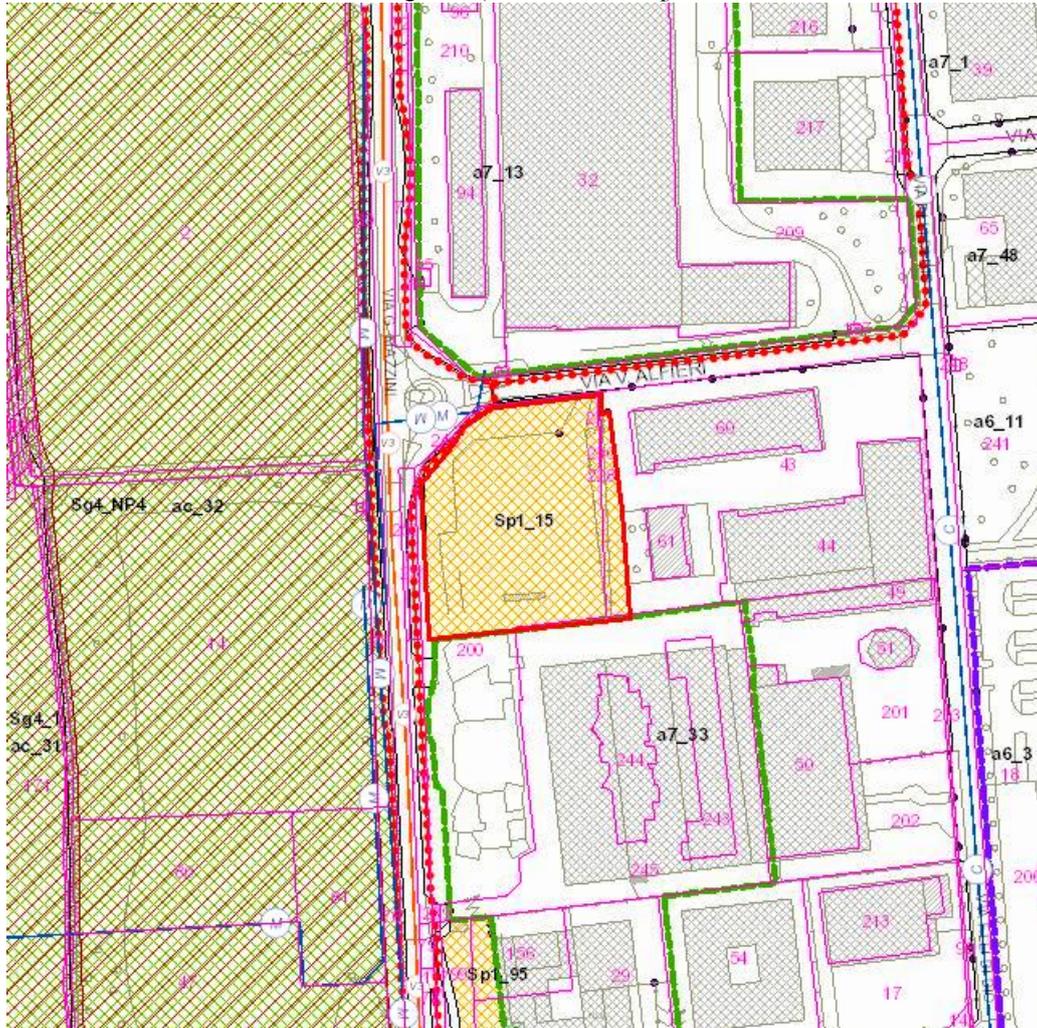
Mappa catastale

Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)





Tavola sinottica
Poligono 1 (Area: 4564.50 mq)





Descrizione: Giacimenti sfruttabili, individuati in sede di pianificazione sovracomunale (schede d'ambito di cui all' All. D del Piano Cave Provinciale).

Litologia prevalente: ghiaia e sabbia.

Prescrizioni: all'interno di tali aree sono consentite esclusivamente le attività estrattive previste all'interno del Piano Cave della Provincia di Milano.

12.8 Aree di fattibilità di Classe 3c - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree di pertinenza degli Ambiti territoriali Estrattivi e delle Cave di Recupero all'interno delle quali l'attività estrattiva risulta cessata ma tutt'ora utilizzate in qualità di aree di stoccaggio/transito mezzi/accesso all'attività estrattiva in corso.

Prescrizioni: all'interno di tali aree, interdette alla pubblica fruizione sino al loro recupero ambientale, è fatto divieto di svolgere qualsiasi attività che non sia strettamente connessa al diretto servizio dei limitrofi ambiti estrattivi attivi, con esclusione di qualsiasi attività produttiva.

Durante la fase di recupero occorrerà valutare la possibilità di effettuare mirate campagne di indagini geognostiche e ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del suolo e del primo sottosuolo.

La presenza di laghi di falda con coltivazione diretta all'interno del primo acquifero impone una particolare attenzione nello svolgimento dell'attività antropica al fine di evitare possibili sversamenti di inquinanti all'interno della falda freatica.

12.9 Aree di fattibilità di Classe 3d - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree caratterizzate da riporto di materiale eterogeneo. La folta coltre vegetazionale impedisce una stima accurata delle caratteristiche fisiche e morfologiche nonché degli spessori dei materiali riportati.

Prescrizioni: ogni intervento è subordinato all'esecuzione di mirate campagne di indagine geognostiche ed ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del materiale riportato.

Laddove si evidenzino un'alterazione dello stato chimico del suolo occorrerà predisporre il Piano di Caratterizzazione e la conseguente Procedura di Bonifica atta ad operare il ripristino dello stato dei luoghi secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Il parere sull'edificabilità risulta pertanto favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene).

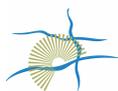
La tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

12.10 Aree di fattibilità di Classe 3e - Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: aree di rispetto cimiteriale.

Prescrizioni: aree soggette alle prescrizioni del regolamento di Polizia Mortuaria: D.P.R. 10/09/1990, n. 285 e D.G.R. n. 6 del 9/11/2004.

12.11 Aree di fattibilità di Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni



Descrizione: aree caratterizzate da media vulnerabilità dell'acquifero freatico: soggiacenza di falda compresa tra i 6 e i 18 m dal piano campagna (Agosto 2008).

Suoli molto profondi nella porzione meridionale del territorio comunale, da profondi a mediamente profondi nella porzione settentrionale del territorio comunale.

Substrato litoide a supporto di matrice da sabbiosa-ghiaiosa a ciottolosa.

Permeabilità elevata: $1,0 \cdot 10^{-3} \div 1,0 \cdot 10^{-4}$ m/s.

Prescrizioni: per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, le opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto l'intero territorio comunale è soggetto a fluttuazioni anche metriche dell'acquifero libero.

Art.13 - Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi

13.1 Prescrizioni di carattere sismico

Aree interessate da edificazione di edifici strategici e/o sensibili.

Nell'area in esame, individuata come zona sismica di quarta categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

- Per l'intervallo di periodo (T) 0.1-0.5s, e cioè per edifici fino a 5 piani, risulta F_a uguale o superiore, anche se non di molto, al valore di soglia corrispondente (1,5). In questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.
Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C e nel caso in cui la soglia non sia ancora sufficiente si potrà utilizzare lo spettro della cat. di suolo D.
- Per l'intervallo di periodo (T) 0.5-1.5s, e cioè per edifici con più di 5 piani, risulta F_a uguale o superiore al valore di soglia corrispondente (2,0). Anche in questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.
Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C e nel caso in cui la soglia non sia ancora sufficiente si potrà utilizzare lo spettro della cat. di suolo D.

13.2 Prescrizioni di carattere ambientale



Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale/industriale a residenziale/verde pubblico/privato) e/o zone potenzialmente interessate da possibili situazioni di compromissione di una matrice ambientale del suolo o del sottosuolo.

Ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Ambientale Preliminare e, qualora si rendesse necessario, del Piano di Caratterizzazione e alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Pertanto, nel caso in cui il parere sull'edificabilità risulti favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene, parere ARPA ad avvenuta caratterizzazione e/o bonifica), la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

L'evidente stato di degrado delle aree in esame comporta la necessità di eseguire una dettagliata campagna di indagini geognostiche al fine di caratterizzare con precisione le proprietà fisiche, chimiche e geomeccaniche degli eventuali orizzonti di suolo alterati dalle attività pregresse. In ogni caso, anche in assenza di evidenti compromissioni di una o più matrici ambientali nel caso in cui sia previsto il recupero di aree interessate da precedenti attività produttive e/o usi terziari e residenziali, queste due ultime con presenza di cisterne, è comunque soggetto a verifica preventiva dello stato di compromissione da parte dell'ARPA.

13.3 *Prescrizioni di carattere geotecnico*

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.

Art.14 - Distanze di rispetto dai pozzi

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e, in genere, infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che, comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Art.15 - Distanza di rispetto dai corsi d'acqua

Ogni opera di trasformazione a distanza inferiore di m 10 dalle acque pubbliche rogge e canali deve rispettare quanto stabilito al R.D. n. 523/1904 e successive modifiche e integrazioni nonché quanto previsto all'interno dello Studio geologico allegato al PGT.

All'interno della distanza di rispetto dal canale della Martesana indicata con apposita simbologia grafica nelle Tavv. "Documento di Piano: Carta dei vincoli" con sigla DA ogni trasformazione dello stato dei luoghi deve ottenere preventiva autorizzazione del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi.



programmati, comprese norme transitorie che consentano una loro dismissione progressiva;

- le indicazioni per il migliore inserimento ambientale delle infrastrutture esistenti o da completare all'interno dell'area;
- regolamentazione dell'apposizione di cartelli e manufatti per uso fruitivo e pubblicitario.

Fino all'approvazione del piano attuativo del parco locale di interesse sovralocale, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- sono vietate le nuove edificazioni, salvo quanto disposto dalla L.R. n. 86/83 e dalla L.R. 12/2005 in materia d'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli insediamenti esistenti all'interno dell'area perimetrata.

Sono comunque ammessi gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità, l'adeguamento tecnologico e l'ampliamento, anche su aree non contigue specificamente identificate, degli impianti di pubblico interesse presenti all'interno del Parco e disciplinati dal Piano dei Servizi;

- e' vietata l'apertura di nuove cave, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasce di veicoli, rottami, etc.), ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola e di quelli trattati in piattaforme ecologiche, eco-centri o isole ecologiche, realizzati secondo le disposizioni regionali vigenti; per quanto attiene alle attività di cavazione esistenti, purché autorizzate, qualsiasi attività di trasformazione del materiale cavato in sito o trasportato dall'esterno del sito non è ammissibile in quanto in contrasto con le finalità del PLIS "Parco Est delle Cave", trattandosi di attività produttive.

A titolo meramente esemplificativo sono da ritenersi non compatibili con il suddetto PLIS le attività di betonaggio e di trasformazione del materiale cavato e del trasportato ai fini della produzione di conglomerato cementizio.

Gli impianti esistenti possono permanere fino alla decorrenza della validità della autorizzazioni in essere, per essi sono autorizzabili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'adeguamento alle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, nonché per la mitigazione ambientale degli effetti derivanti dagli impianti esistenti, con esclusione di qualsiasi intervento volto al loro ampliamento.

Fino alla decorrenza della validità del Piano cave provinciale e comunque delle autorizzazioni di cui all'art 11 L.R. 8 agosto 1998, n. 14, sono quindi ammissibili le sole attività di estrazione, lavaggio, separazione e vagliatura e vendita degli inerti cavati nel sito.

Non è ammessa alcun attività di immissione e trasformazione nel sito di materiali inerti provenienti dall'esterno, ivi compresa quella derivante da demolizioni e scavi stradali, a esclusione di quelli necessari per il recupero ambientali dei siti.

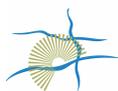
- è vietata la chiusura al transito di pedoni e biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- fatte salve norme più restrittive, le disposizioni del presente articolo prevalgono su eventuali differenti disposizioni di ambito.

Le prescrizioni del presente articolo si applicano, quale regime di salvaguardia, anche alle aree per le quali il PGT preveda l'inserimento nel PLIS sopraccitato.

Art.26 Sensibilità paesistica

Il PGT individua nella Tav. "PGT – Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" quattro classi di sensibilità paesistica in cui è stato classificato il territorio comunale a eccezione di quanto inserito all'interno della tavola PGT_Documento di Piano: Strategie - "Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli ambientali, paesistici e monumentali", al fine di segnalare livelli di attenzione per gli interventi urbanistici ed edilizi.

Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili non soggetti ai vincoli di cui agli artt.23 e 24 delle presenti Disposizioni Comuni sono soggetti alla valutazione di impatto paesistico disciplinata dal piano territoriale regionale: a tal fine con



la presentazione dei progetti edilizi dovrà essere allegata specifica scheda di esame dell'impatto paesistico del progetto con la quale in relazione all'inserimento dell'opera nel contesto dovrà essere dimostrata la coerenza con i contenuti della tavola sopraccitata.

26.1 Carta del paesaggio - Determinazione sensibilità paesistica

La determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e delle indicazioni metodologiche contenute nella D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002, avviene attraverso la definizione di classi di sensibilità paesistica a cui segue l'individuazione di classi di intervento e di procedure per la valutazione paesistica dei progetti.

La definizione delle "classi di sensibilità paesistica" viene determinata in base a tre differenti modi di valutazione:

- modo di valutazione morfologico-strutturale per cui il paesaggio è tanto più sensibile quanto più conserva tracce della sua identità che può essere rappresentata sia da fattori naturalistici che da fattori antropici. In questo caso è necessario valutare se l'intervento si ponga in condizioni strategiche per poter alterare in senso negativo le caratteristiche identificative e come le connotazioni possono derivare da trasformazioni recenti, trasformazioni avvenute in un periodo storico o caratteri naturali predominanti;
- modo di valutazione vedutistico per cui vengono identificati elementi con particolare valore dal punto di vista delle percezioni per valori panoramici e relazioni visive rilevanti. In questo caso è determinante cosa si vede e da dove si vede più di quanto si vede, e il rischio è legato alle potenziali alterazioni delle percezioni;
- modo di valutazione simbolico per cui vengono definiti elementi a cui le comunità attribuiscono valori simbolici al di là dei valori oggettivi, quali ad esempio luoghi che sono stati teatro di avvenimenti storici, oggetto di celebrazioni o luoghi di culto. In questo caso è necessario valutare se le capacità di quel luogo di esprimere o rievocare pienamente i valori simbolici possa essere compromessa da interventi.

Questi fattori di valutazione possono agire al livello locale o al livello territoriale.

Dalla combinazione di valutazioni derivanti dai tre modi definiti e da condizioni di vincolo esterno vengono individuate quattro classi di sensibilità paesistica:

- sensibilità bassa;
- sensibilità media;
- sensibilità alta;
- sensibilità molto alta.

26.2 Classe di sensibilità bassa

Si tratta d'ambiti su cui sono già avvenuti o sono in corso interventi di trasformazione del territorio, prevalentemente a carattere produttivo:

- potranno essere eseguiti interventi volti alla modifica del costruito, nonché nuovi interventi anche con modifiche importanti dell'assetto territoriale, secondo i seguenti principi;
- gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali.

26.3 Classe di sensibilità media

Ambiti caratterizzati da condizioni paesaggistiche consolidate in cui si ritrovano caratteristiche formali compositive e tipologiche non univoche. Gli interventi di modificazione concorreranno alla riqualificazione del tessuto urbano



definendo un nuovo assetto planivolumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un'ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

26.4 Classe di sensibilità alta

Gli interventi di modificazione e completamento delle parti edificate dovranno concorrere alla riqualificazione paesistico-ambientale prioritariamente attraverso:

- la conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero la riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- la definizione di nuovi elementi di riconoscibilità morfologica finalizzati al miglioramento delle relazioni spaziali e funzionali con il tessuto urbano circostante e alla configurazione di una nuova identità al paesaggio urbano in modificazione;
- un accurato ridisegno degli spazi stradali e di sosta, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica-ambientale e fruitiva;
- la definizione di un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti;
- la riqualificazione architettonica dei fronti costruiti e/o aperti dei recinti produttivi, terziari e commerciali, in particolare delle parti contigue ai tessuti residenziali ed ai tracciati viari, anche attraverso l'utilizzazione di elementi vegetali (filari, siepi) coerenti con i caratteri di quelli esistenti.

Gli interventi negli spazi aperti, dovranno essere sviluppati secondo un'organizzazione sistemica, come contributo alla costruzione di una rete verde di livello locale e sovralocale, prevedendo in particolare:

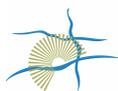
- l'incremento della vegetazione arborea e arbustiva, anche con finalità di mitigazione delle infrastrutture di trasporto, secondo modalità (giaciture e tipi) coerenti con i caratteri tradizionali del paesaggio;
- la valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei.

26.5 Classe di sensibilità molto alta

Gli interventi dovranno concorrere soprattutto alla riqualificazione complessiva del paesaggio, con riferimento ai loro luoghi caratterizzanti (Parco Est della Cave, fascia degli Orti, zone adiacenti al vincolo paesaggistico del Naviglio della Martesana).

In particolare:

- a) gli interventi negli aggregati edilizi di origine rurale (nuclei cascinali), dovranno:
 - risultare strettamente coerenti con le caratteristiche insediative, compositive e architettoniche originarie dei nuclei esistenti, salvaguardandone le caratteristiche linguistiche e costruttive in modo da consolidare la riconoscibilità dei loro caratteri di specificità;
 - dedicare una particolare cura progettuale alla definizione delle relazioni planivolumetriche e architettoniche;



Titolo IV – Disposizioni specifiche

Art.12 - Generalità

12.1 Gli elaborati del PdS individuano le seguenti categorie di attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale:

- Edifici e attrezzature: sono i servizi alla persona rivolti sia agli abitanti residenti che a quelli gravitanti; essi comprendono:
 - Amministrazione e sicurezza (Sa)
 - Cultura (Sc)
 - Residenza sociale (Ses)
 - Istruzione (Si)
 - Servizio per l'innovazione tecnologica (Sin)
 - Edificio e spazio per il culto (Sr)
 - Ospedale e attrezzatura sanitaria (Ss)
 - Servizio socio-assistenziale (Ssa)
 - Servizio tecnologico (St)
 - Sport (Sv)

- Parchi e giardini: sono gli spazi aperti con valenza ambientale ed ecologica, paesaggistica e per lo svago funzionanti alla scala locale e dell'ambito sovracomunale circostante; essi comprendono:
 - Parco della Martesana (Sg1)
 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)
 - Giardino urbano (Sg3)
 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico (Sg4)
 - Spazi permeabili di pertinenza della viabilità (Sg5)

- Spazi e attrezzature per la mobilità: sono gli spazi per i servizi alla mobilità veicolare, a quella lenta e al trasporto pubblico; essi comprendono:
 - Viabilità primaria (V1)
 - Viabilità principale di distribuzione (V2)
 - Viabilità principale di penetrazione (V3)
 - Viabilità secondaria (V4)
 - Viabilità urbana
 - Strada tipo vicinale
 - Linea 2 metropolitana
 - Area a servizio della mobilità
 - Parcheggio pubblico di superficie
 - Parcheggio pubblico in sotterraneo
 - Piazza e area pedonale
 - Percorso ciclopedonale su sede propria
 - Percorso ciclopedonale in promiscuo
 - Rete principale dei percorsi ciclopedonali
 - Sovrappasso ciclopedonale
 - Sottopasso ciclopedonale



12.2 Per gli “Edifici e le attrezzature” il cui soggetto attuatore è un ente pubblico o un soggetto privato regolato da apposito convenzionamento, valgono i parametri urbanistici ed edilizi contenuti all'interno dei relativi progetti preliminari di opere pubbliche approvati e coerenti con le normative regionali e statali relative alle singole attrezzature previste.

12.3 Sono fatti salvi gli interventi realizzati o da realizzare in forza di piani attuativi già adottati alla data di adozione del PGT, per i quali vale la disciplina contenuta nella relativa convenzione.

12.4 Per gli “Edifici e le attrezzature” interni ai perimetri di “Progetti del Piano dei Servizi – PPS” i parametri urbanistici ed edilizi sono contenuti all'interno delle schede di cui al successivo art.17.

12.5 E' facoltà dell'Amministrazione comunale, acconsentire alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico da parte di privati su aree date in concessione pluriennale nei seguenti modi:

- fatta salva diversa valutazione dell'Amministrazione comunale, su aree di proprietà privata qualora il proprietario dell'area ceda all'Amministrazione comunale la proprietà dell'area con contestuale costituzione di un diritto di superficie di congrua durata a favore del privato cedente ove sia comunque disposta la realizzazione degli interventi pubblici programmati;
- su aree di proprietà comunale, mediante concessione o costituzione in diritto di superficie in favore di soggetti o enti istituzionalmente preposti alla realizzazione e gestione di servizi di interesse pubblico, o ad altri soggetti individuati con procedure di evidenza pubblica purché non riguardanti lavori pubblici o di pubblica utilità inseriti nella programmazione triennale di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, ma previsti negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'Amministrazione comunale sulla base della normativa vigente.

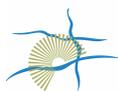
Gli interventi sulle aree di proprietà comunale sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione con la quale vengono determinate:

- la durata della concessione;
- le modalità di gestione delle attrezzature da realizzare;
- le condizioni di fruizione del servizio, da parte del pubblico;
- l'acquisizione al patrimonio indisponibile comunale di tutte le opere ed attrezzature realizzate dal privato alla scadenza delle concessioni o del diritto di superficie.

Gli interventi su area di proprietà privata sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione che preveda, oltre a quanto stabilito dal precedente comma, la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione comunale dell'area contestualmente alla stipula della convenzione.

Nel caso di interventi su aree di proprietà privata, resta nella facoltà dell'Amministrazione comunale la valutazione dell'effettiva convenienza dell'acquisizione dell'area anche in considerazione delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione. Laddove non venisse rilevata tale convenienza sarà consentita l'attuazione diretta mediante convenzionamento ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali degli edifici e delle attrezzature pubbliche o di pubblica utilità sono quelle risultanti dalle specifiche normative di settore ove esistenti e quindi dai relativi indici ove presenti in tali normative dal rispettivo progetto. Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione dal progetto esecutivo tenendo conto ad esempio della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto con il contesto edilizio, ambientale e paesaggistico.



12.6 Nelle aree “Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare” l'uso agricolo è sempre ammesso purché compatibile con eventuali altri vincoli (paesaggistici o ambientali). Conseguentemente al loro interno non si applicano le norme per le aree destinate all'agricoltura previste agli artt.59 e 60 della LR12/2005.

12.7 Le aree contraddistinte con il segno “**” identificano attrezzature e spazi aperti di pertinenza di “Edifici e attrezzature”, “Parchi e giardini” o “Spazi e attrezzature per la mobilità” a cui sono funzionali. Per queste aree vale la disciplina definita dal PdS per lo spazio o l'attrezzatura di servizio principale e le relative specifiche normative di settore.

Art.13 - Edifici e attrezzature

13.1 In queste parti sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la realizzazione di una rete di servizi di qualità in grado di mantenere e innalzare il livello di abitabilità di Cernusco;
- localizzare i nuovi servizi secondo il criterio della prossimità ai luoghi della residenza, minimizzando gli spostamenti degli utenti;
- la flessibilità degli usi delle aree a supporto di più tipologie di servizio;
- la realizzazione di una rete di percorsi di mobilità lenta, percorsi pedonali e ciclabili, a supporto della rete dei servizi;
- la realizzazione di interventi di adeguamento e ampliamento delle attrezzature esistenti;
- la qualificazione dello spazio aperto di pertinenza delle attrezzature.

13.2 Amministrazione e sicurezza (Sa)

Descrizione

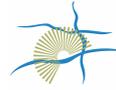
Comprende le sedi istituzionali amministrative, le sedi per gli organi decentrati dello stato, gli uffici finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale.

Prestazioni

- interazioni e prossimità con altre strutture di servizio anche a carattere privato (studi professionali, direzionali, commerciali);
- localizzazione in luoghi strategici per il controllo del territorio e di facile accessibilità alle infrastrutture viarie principali;
- presenza di strutture rivolte all'accoglienza degli utenti/cittadini e non introverse;
- rappresentatività;
- raggiungibilità con mezzi pubblici e mezzi privati;
- disponibilità di parcheggi per sosta breve dei mezzi privati;
- presenza di percorsi pedonali e ciclabili;
- presenza di rastrelliere per le biciclette.

Usi

- sono ammessi come destinazioni complementari accessorie e compatibili i servizi quali sedi associative, sale riunioni. Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.



Attuazione degli interventi

Permesso di costruire convenzionato.

13.11.2 Disposizioni particolari: Sv-11

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso esclusiva: uR.

Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Parametri edilizi e urbanistici

- If = esistente
- H = esistente

Attuazione degli interventi

Permesso di costruire.

Interventi edilizi ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

13.11.3 Disposizioni particolari: Sv-4, Sv-12, Sv-1

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uA - uS limitatamente a maneggi e campi di equitazione e residenza del custode.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Parametri edilizi e urbanistici

- If, Rc = i parametri stabiliti dal Titolo III della L.R. 12/2005 si applicano con una riduzione del 20% limitatamente agli edifici residenziali
- H = 4,50 m superabili fino ad un massimo di 10 m nel caso di specifici riferimenti alla normativa di settore (Regolamento Locale d'Igiene o altro)
- Ds, Dc, Df = minimo 10 m

Attuazione degli interventi

Permesso di costruire convenzionato.

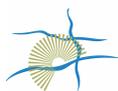
Al fine del computo della superficie aziendale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari secondo le modalità previste dal titolo III della L.R. 12/2005.

Art.14 - Parchi e giardini

14.1 In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- una efficace connessione (fruitiva e visiva) tra gli spazi pubblici interni all'edificato e i grandi spazi aperti, agricoli e a parco urbano, posti all'intorno dell'edificato di Cernusco;
- la realizzazione di una adeguata dotazione di spazi a verde fruibile e attrezzato connesso a spazi a verde aventi valore ecologico;



- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale lungo gli assi viari di scala territoriale e i bordi degli insediamenti produttivi e terziari;
- il recupero e il potenziamento degli impianti vegetazionali specifici del paesaggio agrario;
- la valorizzazione della attività agricole quali servizi di interesse generale;
- il recupero e la valorizzazione della rete delle acque superficiali;
- la realizzazione di una rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, anche attraverso il recupero di tracciati interpoderali;
- la ricostituzione ove possibile dei tracciati viari distrutti dalle attività estrattive;
- il sostegno agli interventi di manutenzione e gestione di percorsi pedonali e ciclabili, opere a verde (filari, siepi e masse boscate) da parte di soggetti prestatori di tali servizi (agricoltori, cavatori, associazioni, ecc.) attraverso il riconoscimento dell'interesse generale;
- la realizzazione di nuovi impianti a bosco.

14.2 Parco della Martesana (Sg1)

Descrizione

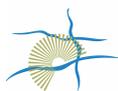
Comprende i grandi spazi aperti attrezzati a parco disposti all'interno dell'ambito paesaggistico della Martesana così come individuato dal Documento di Piano. Le attrezzature comprendono: percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta anche attrezzate per la pratica sportiva, parcheggi a servizio della fruizione delle aree a parco. Al loro interno è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti, chioschi e padiglioni a servizio della fruizione e della promozione delle aree a parco; manufatti a servizio della manutenzione e la sorveglianza delle aree a parco.

Prestazioni

- buona collocazione nel contesto urbano, centralità;
- accessibilità con mezzi pubblici;
- adeguate attrezzature per la sosta;
- presenza di reti ciclabili e percorsi pedonali di scala sovralocale;
- adeguata dotazione di parcheggi pubblici alberati;
- assenza di agenti di disturbo acustico;
- sicurezza: chiarezza e continuità dei percorsi, visibilità, illuminazione degli spazi e in particolare delle piste ciclo-pedonali;
- presenza di attrezzature rivolte alle diverse popolazioni, con età, domande, pratiche d'uso degli spazi differenti (sosta, relax, gioco, sport, ristoro);
- continuità all'interno della rete ambientale;
- buona qualità agronomica;
- presenza di spazi e attrezzature per lo svolgimento delle attività sportive;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione all'insediamento di nuove attività agricole secondo lo specifico regolamento di cui al precedente art.9.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.



esistenti. Sono costituite principalmente dalle aree costituenti il cannocchiale paesaggistico della villa Alari e pertinenti all'attività e dalle aree poste a nord-ovest del centro abitato di Cernusco sul Naviglio.

Prestazioni

- presenza di percorsi pedonali e ciclabili;
- riqualificazione e valorizzazione degli elementi del paesaggio agrario esistente (filari, siepi, reti di canali e fossi);
- buona qualità agronomica;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione all'insediamento di nuove attività agricole secondo lo specifico regolamento di cui al precedente art.9.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA..
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

14 .6 Verde di arredo stradale (Sg5)

Descrizione

Comprende le aree verdi funzionali al disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclopedonali.

Prestazioni

- realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclopedonali o di interventi di adeguamento dei percorsi esistenti;
- realizzazione di interventi di piantumazione arborea e arbustiva in coerenza con le specificità del paesaggio urbano attraversato dalle opere di viabilità;
- realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti della viabilità sugli insediamenti e gli spazi aperti, per questi intendendosi anche gli interventi rivolti alla tutela della permeabilità del suolo;
- realizzazione di viabilità e parcheggi.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso esclusiva: uS limitatamente agli usi a supporto di spazi e attrezzature per la mobilità.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Art.15 - Spazi e attrezzature per la mobilità

15.1 In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- la riqualificazione della rete viaria di distribuzione interna al tessuto edificato;
- la riqualificazione degli assi viari posti all'ingresso del territorio comunale posti all'interno di tessuti produttivi;
- il miglior inserimento ambientale e paesaggistico in relazione con gli elementi del paesaggio circostante;
- lo sviluppo di una efficace rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, in grado di ridurre il più possibile, nei piccoli spostamenti, l'utilizzo dell'autovettura;
- il sostegno al trasporto pubblico attraverso interventi sui sistemi di trasporto su gomma e su ferro e alla razionalizzazione e qualificazione delle parcheggi di interscambio;
- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale delle infrastrutture rispetto all'edificato esistente e alle



risorse ambientali;

- la realizzazione di superfici a parcheggio alberati.

15.2 Relativamente agli spazi e alle attrezzature per la mobilità sono ammessi gli interventi previsti dalle normative di settore, nonché quanto stabilito dalle presenti disposizioni, al fine di consentire il migliore sviluppo e utilizzo delle reti infrastrutturali.

15.3 Tutte le strade pubbliche o preordinate a divenire pubbliche sono individuate negli elaborati del PdS con apposita simbologia grafica che distingue le strade esistenti per le quali non sono stati previsti, in sede di formazione del Piano, interventi di modifica o ampliamento e le strade di progetto ovvero oggetto di modifica e ampliamento della rete stradale esistente.

15.4 Tutte le strade individuate nelle tavole di zonizzazione e viabilità di PRG sia esistenti che di progetto non possono avere dimensioni inferiori ai seguenti minimi. Sezioni minime degli elementi stradali per la mobilità veicolare e pedonale:

- viabilità primaria: corsia di scorrimento m 3,50;
- viabilità principale, viabilità secondaria e viabilità urbana: corsia di scorrimento m 3,00;
- percorso pedonale o marciapiede: corsia pedonale m 1,50;
- percorso ciclopedonale: in sede propria m 3,00, piste ciclabili di cui al D.M. 557/99 m 2,5.

Le dimensioni minime non sono obbligatorie all'interno del perimetro del centro edificato, mentre lo diventano in caso di Piano Attuativo, quando non è previsto il mantenimento degli edifici esistenti.

Ad eccezione dei tessuti storici, tutte le strade individuate come esistenti o previste negli elaborati grafici del PdS non possono avere calibro inferiore al minimo assoluto di m 6 in caso di doppio senso di marcia, riducibile a m 3,5 in caso di senso unico di marcia. Le strade esistenti al di sotto di tali minimi assoluti, e non facenti parte delle precedenti categorie, saranno oggetto di specifici progetti di adeguamento.

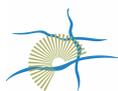
15.5 Onde garantire la visibilità lungo le strade e gli incroci, la distanza delle recinzioni dalle stesse e gli smussi in corrispondenza degli incroci devono rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio, fermo restando che per gli incroci tra strade con calibro inferiore a m 8 lo smusso è di 3 m x 3 m.

15.6 Le aree destinate alla viabilità primaria di progetto e ai relativi nodi di scambio sono preordinate all'esproprio. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva, anche con arretramento delle recinzioni esistenti e occupazione delle aree limitrofe.

Gli Enti competenti devono concordare con il Comune il raccordo tra la viabilità in oggetto e quella di interesse locale, nonché le soluzioni atte a garantire l'accessibilità agli insediamenti privati adiacenti.

15.7 Le aree destinate alla viabilità primaria, viabilità secondaria e alla viabilità urbana di progetto sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva.

15.8 Le aree destinate ai percorsi ciclopedonali di progetto sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS



hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva. La previsione di percorsi ciclopeditoni all'interno di ambiti estrattivi potrà essere attuata anche con modifiche di tracciato, in dipendenza di quanto previsto nel piano d'ambito per l'attività estrattiva, purché ne sia garantita la necessaria percorribilità e continuità fra i punti d'origine e d'arrivo.

15.9 Le aree individuate come "Linea 2 metropolitana" sono quelle riservate alle attrezzature e agli impianti della ferrovia metropolitana e comprendono i binari di corsa, le stazioni e gli edifici connessi, le aree di proprietà dell'ente e quelle relative ai futuri ampliamenti. Per le stesse aree valgono gli indici e le modalità di intervento definiti all'interno dei progetti approvati.

15.10 Ai fini delle realizzazioni parcheggi privati di pertinenza alle abitazioni che alla data di adozione del PGT ne fossero sprovvisti, viene consentita la loro realizzazione anche nel sottosuolo di aree pubbliche, previa apposita convenzione onerosa che ne disciplinerà la durata, gli oneri, gli obblighi di manutenzione complessiva e le garanzie. L'Amministrazione Comunale ha emanato con Delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 19/03/2012 uno specifico regolamento in materia.

15.11 Articolo introdotto in conseguenza alla delibera di C.C. n°85 del 29.10.2010.

Esclusivamente per l'area contraddistinta con la sigla Sp1_NP7, si specifica che l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato che può prevedere, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, la realizzazione di un parcheggio interrato, anche su più livelli, da costruirsi a cura di terzi, sia pubblici che privati. L'intervento è realizzato previa cessione da parte della proprietà all'Amministrazione comunale del diritto di superficie in sottosuolo e successiva assegnazione ad un soggetto terzo con le modalità previste dalla legge, da destinarsi a parcheggio a rotazione per gli utenti dell'Ospedale. L'area ha i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

Destinazioni d'uso principali: uS, uR;

Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

$I_f = 0,43 \text{ mq/mq}$;

$D_c = H/2$ con distanza minima di 5m;

$D_f =$ pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche;

$D_s =$ pari a $\frac{1}{2} H$ con un minimo di 5 m;

$R_c = 25\%$

$H = 10,50 \text{ m}$;

$S_p = 30\%$ della S_f

Per tutto quanto non qui specificato vige la disciplina di cui all'art. 35 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole."

Art.16 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei Progetti del Piano dei Servizi

16.1 Il PdS individua all'interno dei propri elaborati alcuni ambiti al cui interno gli interventi sono disciplinati da specifiche schede di progetto. Si tratta di interventi per i quali in ragione della complessità delle modificazioni indotte



Capo IV - Campi dell'adeguamento

Art.33 - Obiettivi generali degli interventi all'interno di campi dell'adeguamento

In questi campi sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la qualificazione degli spazi pubblici adiacenti agli insediamenti residenziali;
- il mantenimento dell'impianto urbanistico esistente;
- il mantenimento degli spazi aperti privati non edificati ed utilizzati a giardino;
- la conservazione degli edifici di valore architettonico;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazioni di impianti, autorimesse, ecc.) del patrimonio esistente da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
- la presenza equilibrata di attività tra loro complementari e compatibili con l'uso residenziale;
- il miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti secondo quanto stabilito dall'Allegato "C" – Linee guida per la progettazione per un uso più efficiente dell'energia e delle risorse – del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In questi campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire all'interno delle parti con destinazione principale produttivo e terziario, quelle finalizzati a garantire:

- la riqualificazione urbana e ambientale dei tessuti produttivi attraverso interventi di miglioramento della qualità architettonica e di compatibilità di tipo ambientale;
- all'interno dei tessuti produttivi, il riequilibrio dell'eventuale deficit di aree per servizi di uso pubblico attraverso azioni compensative e atte a perseguire obiettivi quantitativi e qualitativi, con particolare riferimento all'aumento della permeabilità dei suoli e delle dotazioni di spazi a parcheggio con superfici drenanti e aree verdi anche arborate;
- all'interno dei tessuti produttivi, lo sviluppo di attività sostenibili, realizzate con tipologie insediative attente ai valori ambientali e dotate degli adeguati parametri ambientali mirati alla compensazione di eventuali impatti negativi (barriere verdi e/o fonoassorbenti di mitigazione ambientale e acustica, dotazioni di sistemi tecnologici per lo smaltimento dei prodotti di scarto delle lavorazioni);
- gli interventi di cui al precedente Art.13 "Criteri di sostenibilità ambientale di edifici e spazi aperti commerciali e produttivi".

Alcuni campi dell'adeguamento, in ragione della prossimità a campi della conservazione o della propria articolazione morfologica, sono disciplinati anche da specifiche schede di progetto il cui elenco è contenuto all'interno all'art.32; per questi campi oltre alla disciplina esposta negli articoli successivi vale anche quella contenuta nella specifica scheda.

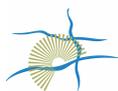
Art.34 - a1: Villa urbana

34.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a1 comprendono le parti del territorio interessate da manufatti residenziali monofamiliari o bi-familiari con ampi spazi aperti di pertinenza ad uso di giardino privato all'interno di tessuti edilizi densamente edificati.

34.2 Destinazioni d'uso

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



- H = 12,00 m; sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive

39.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma 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, in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.
- e) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
- f) Per il campo a6_10, in corrispondenza dell'area esterna adiacente al perimetro di fabbrica, le categorie territoriali compatibili ammesse sono le D, E, F (come risultanti dalle specifiche destinazioni riportate nell'elaborato tecnico "ERIR" nelle tabelle "Eventi in presenza di sostanze tossiche" pagg. 33/34); di fatto sono quindi escluse le categorie A, B e C che hanno destinazione in prevalenza residenziale, edifici sensibili (scuole, ospedali, ecc.).
- g) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.

Art.40 - a7: Lotto produttivo

40.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a7 comprendono i lotti destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica: piastre monoplanari, capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

40.2 Destinazioni d'uso

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

40.3 Parametri edilizi e urbanistici



- $I_f = \max 1 \text{ mq/mq}$
- $D_c = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $D_f = H$ del fabbricato, minimo di 10 m
- $D_s = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $R_c = 60\%$
- $S_p = 10\%$ della S_f
- $H = 12,00$ m; sono ammesse altezze superiori solo per: esigenze produttive, mediante Piano Attuativo, o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative

40.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o con piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, qualora ammissibile, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma 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 in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.
- e) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_55 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione delle aree e alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria sulla via Alessandrini.
- f) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_56 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS; per questo campo la capacità edificatoria è determinata in 11.550 mq di slp.
- g) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
- h) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_57 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS.
- i) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.

F

Allegato F: Documentazione fotografica





