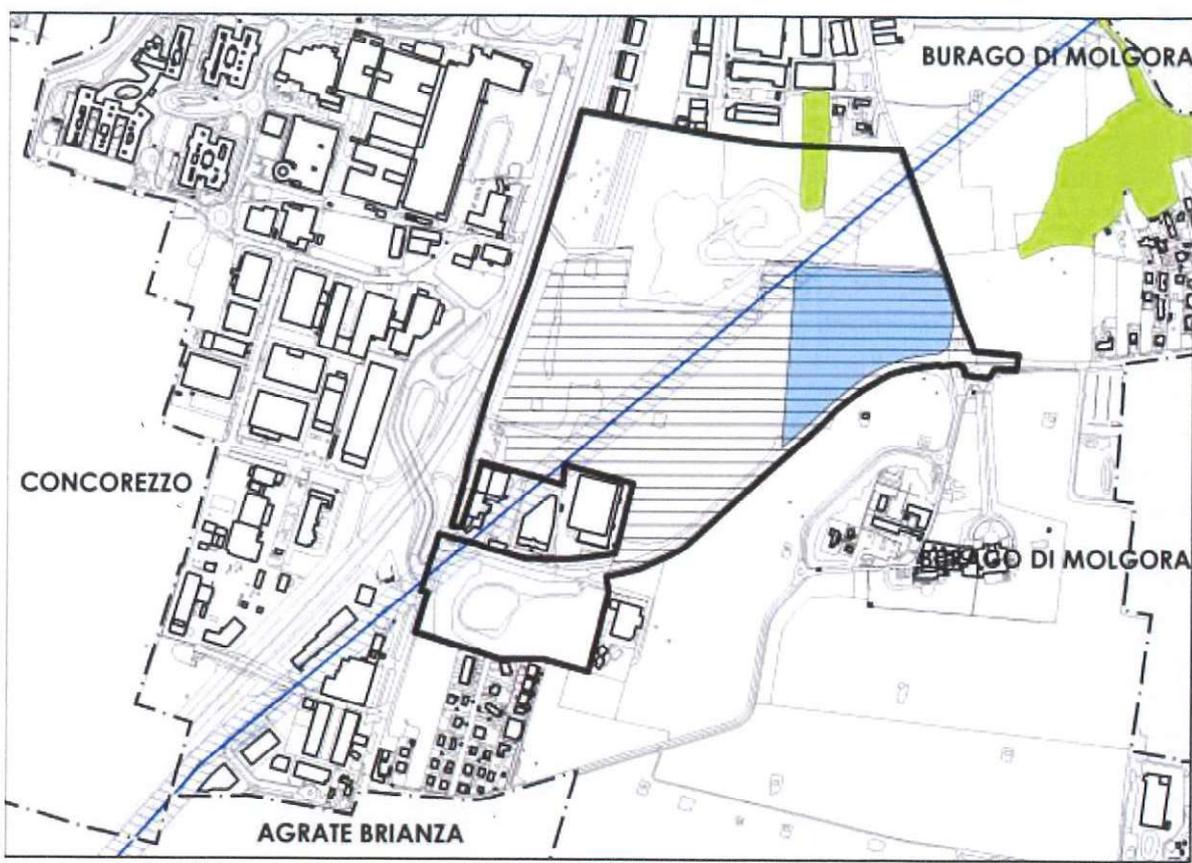


PERIZIA GIURATA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE PUBBLICHE E DELL'INCENTIVAZIONE URBANISTICA DA PREVEDERE NELL'AMBITO DELLA PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO, IN VARIANTE, DENOMINATO AT.6 - VIA SANTA MARIA MOLGORA



Besana in Brianza 02/07/2025

IL PROFESSIONISTA INCARICATO

F.to
Geom. Guido Gerosa



PREMESSA : INCARICO PROFESSIONALE

Il sottoscritto Geom Guido Gerosa, nato a [REDACTED] il [REDACTED] con studio professionale in Besana in Brianza (MB), fraz. Villa Raverio, Via Giacomo Matteotti n.°30, iscritto all'albo Professionale dei Geometri della provincia di Monza e della Brianza al n.°786, con determina del 18/04/2025 n.°261 è stato incaricato dal Comune di Vimercate della redazione di una perizia giurata, per la determinazione del valore di mercato dell'area pubblica (ex strada per via Marcusate) e dell'incentivazione urbanistica, come da art. 5 delle Disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio, da prevedere nell'ambito della proposta di Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.), in variante, denominato "AT.6 – Via Santa Maria Molgora".
Detta proposta è stata depositata dalla società Giambelli S.p.A. con sede in Vimercate via Trento 64, e dalla Provincia di Monza e della Brianza.

Oggetto dell'incarico affidato è una stima a norma di legge nella quale illustrare specificatamente i seguenti contenuti minimi:

- a) analisi della documentazione relativa al redigendo P.I.I. di iniziativa privata, con riferimento agli effetti economici e di potenzialità edificatoria delle singole particelle rispetto alla loro destinazione urbanistica funzionale del Piano.
- b) metodo di valutazione più appropriato per la determinazione del valore di mercato di tali aree per consentire alle parti (pubblica e privata) di avviare l'attuazione delle previsioni del Programma Integrato d'Intervento in variante al P.G.T.

2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Oggetto della presente perizia è duplice: da una parte quantificare il valore della porzione di strada Comunale, classificata nelle mappe catastali come Via per Marcusate, non più esistente in loco, sita all'interno dell'ambito d'intervento AT.6; dall'altra quantificare il valore d'incentivazione urbanistica, di cui all'art 5 delle Disposizioni comuni del P.G.T. vigente che testualmente cita:

"Art. 5 - Perequazione, incentivazione e compensazione

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati all'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

La perequazione urbanistica, nel presente P.G.T., si applica nelle sole Aree di Trasformazione. L'incentivazione urbanistica è l'istituto giuridico che consente di attribuire, a fronte di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi, un incentivo massimo pari al 15% della superficie lorda in aggiunta a quella assegnata, oltre ad un ulteriore incentivo massimo pari al 5% della superficie lorda in aggiunta a quella assegnata.

..omisiss.....

...E' facoltà dell'Amministrazione comunale stabilire, preliminarmente alla presentazione del piano, le priorità in ordine alla opere pubbliche da realizzarsi siano esse riconducibili ai 'rilevanti interessi pubblici' - realizzabili attraverso l'attribuzione di un incentivo massimo pari al 15% della superficie lorda in aggiunta a quella assegnata - o agli 'interventi di conservazione della città pubblica' - realizzabili attraverso l'attribuzione di un incentivo massimo pari al 5% della superficie lorda in aggiunta a quella assegnata.

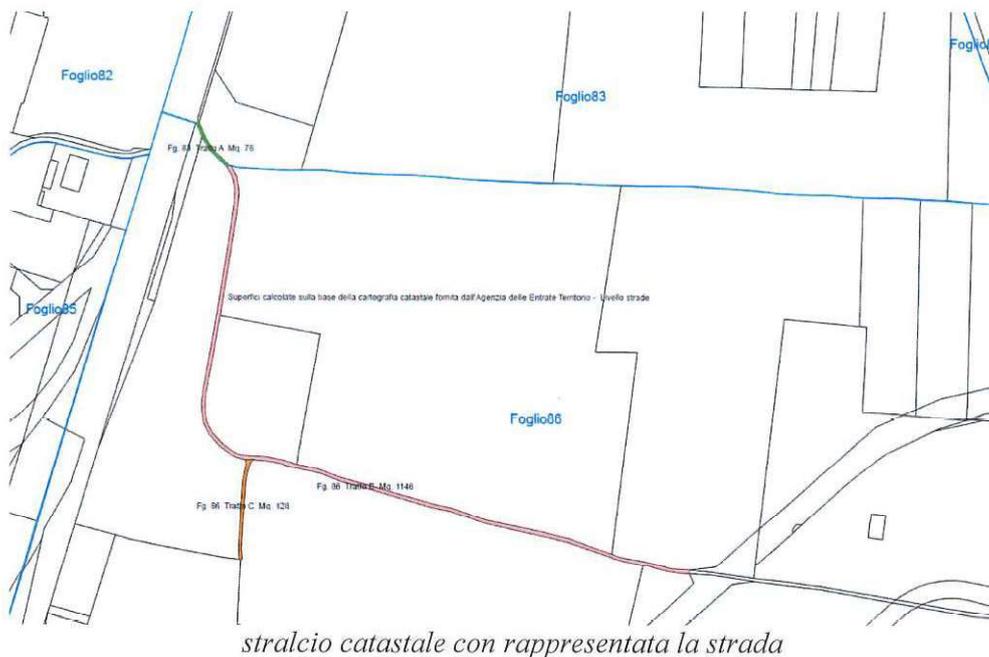
I benefici pubblici aggiuntivi nel caso di accesso al meccanismo di incentivazione (sia nel caso del 15% che del 5%) dovranno essere proporzionati all'incremento di valore delle aree.

In via principale, ma non esclusiva, ai fini della determinazione di detto incremento si potrà procedere attraverso il raffronto e il calcolo della differenza tra due stime analitiche: la prima con la superficie lorda data dalla scheda e la seconda con la superficie lorda aggiuntiva. Detto valore,



definito valore di trasformazione, sarà dato quindi dalla differenza tra il prezzo lordo ricavato dalla vendita e la sommatoria dei costi necessari alla sua produzione, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, al pagamento degli oneri comunali di urbanizzazione e all'utile dell'imprenditore. Ovvero il valore dell'area è dato dal valore del prodotto finito (edificio) detratti tutti i costi per realizzarlo (costo di produzione). Omissis...

Per quanto concerne la ex strada comunale denominata Via per Marcusate, essa misura, su dato rilevato cartograficamente dal Comune, mq. 1.352,00 come meglio individuato nella planimetria sottostante



3. LE PREVISIONI DEL PGT PER L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.06

Il Comune di Vimercate dispone di un Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio comunale n. 38 del 22 luglio 2020 ed entrato in vigore il 3 febbraio 2021 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 5 – “Serie avvisi e concorsi”, e di una variante parziale al Piano di Governo del Territorio approvata con delibera di Consiglio comunale n. 16 del 25 marzo 2024 ed entrata in vigore il 3 luglio 2024 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 27 - “Serie avvisi e concorsi”.

L'art. 4 delle Norme di attuazione del Documento di Piano (DdP), quale atto di indirizzo generale del P.G.T., disciplina gli Ambiti di trasformazione, ossia le aree che, per posizione, contenuti e funzioni, rappresentano opportunità significative per lo sviluppo della città pubblica o di interessi collettivi. Nello sviluppo del disegno urbano, tali ambiti assumono un ruolo essenziale nello sviluppo previsto dal P.G.T., in quanto integrano funzioni private, promuovono la riqualificazione urbana, supportano la realizzazione di opere pubbliche e tutelano l'ambiente.

L'art 3 delle Norme del Documento di Piano prevede, per l'attuazione dei predetti ambiti, una fase preliminare di confronto con l'operatore economico. Tale fase ha l'obiettivo di individuare e approfondire i contenuti, anche se in forma preliminare, della proposta progettuale, instaurando un dialogo negoziale tra le parti.

Al termine di questa fase, l'operatore può presentare una proposta di piano preliminare da sottoporre alla Giunta comunale. Quest'ultima ha facoltà di richiedere modifiche o integrazioni



ritenute necessarie per migliorare la proposta, anche tenendo conto della valutazione degli interessi pubblici.

Infine, la Giunta comunale formalizza le proprie osservazioni tramite un atto di indirizzo, in base al quale l'operatore potrà procedere alla presentazione definitiva del progetto di piano o programma.

Alla luce di quanto sopra, la Giunta Comunale, con proprio atto n.° 18 del 19/02/2025, esecutivo, ha approvato le linee d'indirizzo finalizzate alla successiva presentazione, da parte del Privato, unitamente alla Provincia di Monza e della Brianza, dell'istanza di Programma Integrato d'Intervento in variante al PGT.

I contenuti principali di detta variante indicati nella predetta delibera sono:

- Modifica del perimetro dell'ambito, basata sullo stralcio di tutte quelle proprietà minimali e frammentate, compreso quelle della Provincia di Monza e della Brianza, del Piano rimaste incluse nella scheda d'ambito vigente AT.6.

Rimangono soggetti attuatori unici del PII di cui trattasi, la società Giambelli SpA, come sopra identificata, e la Provincia di Monza e della Brianza alla luce dell'Accordo sostitutivo del provvedimento ai sensi dell'art 11 L. 241/1990 e s.m.i. sottoscritto in data 05.09.2024 tra la Provincia stessa e la società Giambelli in esecuzione della rotatoria lungo la SP 200 "Concorezzo-Burago" Km 2+750, all'intersezione con via Santa Maria Molgora, nonché della permuta di aree avvenuta tra le parti giusto atto notarile del 06.12.2024 n.° 27047 di rep. e n.° 14939 di raccolta del Notaio Luca Barassi di Milano.

- Previsione di una Media struttura di vendita;

- Recupero suolo agricolo, in cessione a favore del Comune, in sostituzione dell'area a standard per servizi pubblici;

Per i dettagli e contenuti specifici della proposta preliminare e degli indirizzi approvati dall'Amministrazione comunale si rimanda alla predetta deliberazione G.C. n.° 18/2025, e relativa relazione allegata, in atti comunali.

La proposta del P.I.I. in variante al P.G.T. depositata in data 08/04/2025, prot comunale 14573, dall'Operatore privato e dalla Provincia di Monza e della Brianza, non prevede più la realizzazione della media struttura di vendita. La proposta di P.I.I. in variante al P.G.T., depositata in data 08/04/2025 (prot. n.°14573), risulta aderente agli indirizzi approvati con delibera G.C. n.°18/2025, ad eccezione della media struttura di vendita, non confermata dai Proponenti per ragioni tecnico-procedurali. L'operatore ha comunque riservato la possibilità di ripresentare, in una fase successiva e qualora emergesse la necessità, la MSV in variante al PII.

Restano valide le altre indicazioni operative oggetto di delibera G.C. n.° 18/2025 costituenti variante di PGT vigente.

Identificazione catastale

La consistenza delle aree di proprietà della società Giambelli SpA è la seguente (catasto terreni Vimercate):

foglio 83 mappali 32, 44, 63, 64, 65, 92, 94, 96, 99, 101, 103

foglio 86 mappali 1, 3, 5, 6, 20, 29, 72, 91, 155, 157, 159, 161, ex strada per Marcusate

foglio 87 mappali 1, 26

(tutti interni al perimetro AT 6 oggetto di variante)

le aree di proprietà della Provincia di Monza e della Brianza sono (catasto terreni di Vimercate):

foglio 86 mappali 156, 158, 160, 162 (esterni al perimetro AT 6 oggetto di variante)



Scheda vigente DdP . AT.6 - Ambito di Trasformazione Vimercate – via Santa Maria Molgora

Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione urbanistica e ambientale a completamento dell'area produttiva in zona sud a Vimercate.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST) 289.763,00 mq
Indice territoriale (IT) 0,30 mq/mq
Sup. minima per servizi 20% della SL con destinazione P2 e 100% della SL con destinazione T2 e T3
Superficie permeabile (SP) 30% della Superficie territoriale (ST) (rif. art. 2 punti 13, 16 e 17)
La superficie permeabile minima d'ambito deve essere interamente individuata in Rete Verde provinciale e non frammentata.

Altezza urbanistica (AU)

27 piani fuori terra per le torri e 4 piani fuori terra per gli altri edifici

Tipologia edilizia

Torre (da 1 a 3 edifici), gli altri edifici da definire

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale

P2 – artigianato produttivo e industriale e/o
T2 – complessi direzionali e/o
T3 – servizi per attività produttive

Destinazioni d'uso compatibili

(fino al 30% della SL max realizzabile)

T1 – uffici e studi professionali

P1 – artigianato di servizio

P3 – magazzini

P4 – logistica 15% della SL max realizzabile (al netto delle incentivazioni e compensazioni e calcolata per il solo comparto a nord di via Bolzano, avente ST pari a 254.998 mq. ed S.L. pari a 11.475 mq. circa). Superficie fondiaria o area di intervento potenzialmente occupabile, non superiore a 25.000 mq., da realizzarsi all'esterno della Rete verde di ricomposizione paesaggistica del P.T.C.P.

(fino al 10% della SL max realizzabile per destinazioni d'uso compatibili)

C1 – esercizi di vicinato

C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande

Incentivazione e compensazione

È ammesso un incentivo fino al 15% e fino al 5% della SL realizzabile (quest'ultimo - 5% - da realizzarsi all'esterno della Rete verde di ricomposizione paesaggistica del P.T.C.P.), secondo le modalità di cui all'art. 5 delle "Definizioni e disposizioni comuni".

Ulteriori disposizioni prescrittive

Le misure e/o opere di potenziamento/riqualificazione eventualmente necessarie per preservare la corretta funzionalità del nodo A51/S.P. 2 – S.P. 45, da dimensionare anche con riferimento agli scenari di massimo impatto delle previsioni insediative contenute negli strumenti di pianificazione locale del bacino territoriale in esame, dovranno essere definite, nell'ambito di apposito tavolo tecnico promosso dal Comune di Vimercate con Regione Lombardia e Provincia di Monza e





Brianza ed opportunatamente esteso alla partecipazione della società concessionaria della A51 (Milano Serravalle Milano Tangenziali S.p.A.).

I costi di realizzazione delle misure e/o opere di cui sopra dovranno essere quantificati con contestuale definizione dell'entità del concorso pro quota figurabile in capo ai soggetti attuatori delle suddette previsioni insediative; agli importi così determinati dovranno essere commisurati gli impegni fidejussori nelle Convenzioni attuative dei singoli interventi di trasformazione. L'attuazione dell'Ambito dovrà essere preceduta da un preventivo confronto con l'Agenzia per il T.P.L. del Bacino della Città Metropolitana di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia al fine di definire congiuntamente eventuali interventi e soluzioni per migliorare l'accessibilità pubblica al comparto, in termini sia di organizzazione dei servizi di T.P.L. e delle relative fermate che di messa in sicurezza dei percorsi di accesso agli esistenti e/o ai nuovi punti di fermata, da attuare con la compartecipazione economica dei soggetti proponenti della trasformazione.

All'interno dell'area posta a sud dell'Ambito, che confina con un tessuto consolidato residenziale, si prescrive che dovrà essere escluso l'insediamento di attività con destinazione P2 – artigianato produttivo e industriale e di attività impattanti che possano recare disturbi o molestia all'attigua funzione residenziale.

Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 31.3 delle Norme del P.T.C.P., si rimanda all'art. 2, punto 14, del presente documento, che dovranno tenere conto della Rete Ecologica Regionale, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata.

Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 46.3 delle Norme del P.T.C.P. - per le quali si rimanda all'art. 2, punto 15, del presente documento - almeno il 35% della superficie territoriale, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 31.3 del PTCP, deve essere destinata a opere compensative con funzioni ecologiche e ambientali, che dovranno tenere conto della Rete Ecologica Regionale, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano Attuativo o dell'atto di programmazione negoziata.

Con riferimento alla fascia di rispetto per la Viabilità di Interesse Provinciale, di cui all'art. 28 delle Norme del P.T.C.P., la larghezza sarà definita in sede di attuazione del Piano Attuativo o dell'atto di programmazione negoziata.

Per la tutela e il sostegno della Rete Ecologica Regionale che interessa l'Ambito, le funzioni terziarie, che saranno realizzate negli edifici con tipologie a torre, andranno collocate nella parte ovest del lotto, con allineamento sull'infrastruttura della Tangenziale. Inoltre, il Piano dovrà prevedere opere di rimboschimento e di connessione lineare dell'area con la cascina storica, che saranno definite in fase di attuazione del Piano Attuativo o dell'atto di programmazione negoziata.

Ulteriori disposizioni e indicazioni

Cessione di area per servizi pubblici a est dell'Ambito, di almeno 33.150,00 mq, secondo le indicazioni degli uffici comunali competenti.

Disposizioni e indicazioni prescrittive per l'attuazione della funzione logistica

L'operatore interessato, nei casi di nuova localizzazione del suddetto insediamento, dovrà dimostrare il rispetto dei criteri di sostenibilità viabilistica, ambientale ed energetica attraverso la produzione di uno studio di compatibilità delle previsioni insediative:

1. Criteri di sostenibilità viabilistica:

- a) il progetto dovrà perseguire un corretto inserimento nel contesto territoriale, urbanistico e paesaggistico di riferimento;*
- b) una volta definiti puntualmente la tipologia, la struttura e gli accessi, verificare sulla base di uno studio di impatto viabilistico (attraverso misurazioni e simulazioni dinamiche macro e micro), che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità della viabilità afferente (estendendo se necessario le analisi anche alla viabilità primaria) e in caso contrario definire con gli uffici tecnici comunali gli*

interventi strutturali che dovrà realizzare atti a risolvere le eventuali criticità e moderare l'impatto delle nuove attività da insediarsi.

La possibilità di dar corso all'attuazione - anche in forma parziale - delle previsioni insediative è subordinata alla:

1. definizione, nell'ambito di apposito tavolo tecnico promosso dal Comune di Vimercate con Regione Lombardia e Provincia di Monza e Brianza ed opportunamente esteso alla partecipazione della società concessionaria della A51 (Milano Serravalle Milano Tangenziali S.p.A.), del complesso di misure e/o opere di potenziamento/riqualificazione eventualmente necessarie per preservare la corretta funzionalità del nodo A51/S.P. 2-S.P.45, da dimensionare anche con riferimento agli scenari di massimo impatto delle previsioni insediative contenute negli strumenti di pianificazione locale del bacino territoriale in esame;
2. quantificazione dei costi di realizzazione di tale complesso di misure/interventi e contestuale definizione dell'entità del concorso pro quota configurabile in capo ai soggetti attuatori delle suddette previsioni insediative; agli importi così determinati dovranno essere commisurati gli impegni fidejussori da riportare nelle Convenzioni attuative dei singoli interventi di trasformazione.

c) ricomprendere interventi finalizzati a migliorare la sicurezza negli incroci viabilistici interessati dal traffico pesante, inclusi quelli dedicati alla protezione degli utenti deboli: pedoni, ciclisti e motociclisti;

d) contemplare quali opere integrative, per quanto possibile e in relazione alle effettive necessità o potenzialità del territorio, la realizzazione di collegamenti ciclopedonali verso il centro urbano o verso i principali punti di interscambio modale del trasporto pubblico locale, al fine di consentire l'accesso delle maestranze anche con mobilità ecocompatibili. Laddove l'intervento interessi una superficie di notevoli dimensioni e l'occupazione di un numero di addetti significativo, dovrà essere stimata la possibile domanda di trasporto pubblico espresso dalle maestranze, contemplando l'eventuale corresponsione delle risorse necessarie ad implementare le linee di trasporto pubblico locale o ad effettuare in proprio corse con mezzi di trasporto collettivo, o anche l'utilizzo di veicoli in car sharing.

e) prevedere adeguate soluzioni per la sosta sicura in aree opportunamente attrezzate;

f) le analisi di compatibilità viabilistica dovranno essere svolte non solo con riguardo al proprio intervento, ma anche verso gli insediamenti limitrofi già esistenti, in atto e pianificati, quale sommatoria delle ricadute complessive sulla viabilità esistente;

g) le eventuali opere stradali da prevedersi per la compatibilità dell'intervento dovranno essere commisurate agli eventuali effetti cu-mulativi con le altre realtà insediate o già in atto;

h) nei casi in cui l'intervento non richieda l'attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA o di VIA, ai sensi della normativa vigente per quanto riguarda gli effetti sulle componenti ambientali interessate, predisporre un'adeguata relazione per l'individuazione e la stima dei possibili effetti negativi e per la definizione delle misure di compatibilità ambientale necessarie.

Criteri di sostenibilità ambientale

Fatta salva l'obbligatorietà di qualificazione ecologica all'interno del comparto (rif. Superficie permeabile), l'Operatore dovrà realizzare interventi di piantagione arborea o arboreo-arbustiva nella misura non inferiore al 30% della superficie fondiaria destinata alla funzione logistica in aree del territorio a discrezione dell'Amministrazione comunale destinate all'implementazione/costruzione della rete ecologica comunale.

Criteri di sostenibilità energetica

A titolo esemplificativo e non esaustivo si segnalano alcuni interventi da prevedersi quali l'impiego di energia rinnovabile elettrica e termica prodotta da impianti realizzati sull'edificio o sulle sue





strutture di pertinenza; nel caso di nuovi insediamenti o di realizzazione di nuovi edifici, l'adozione di soluzioni volte a mitigare l'effetto isola di calore; utilizzare per la movimentazione interna veicoli a basse emissioni o emissioni zero; installazioni di colonnine di ricarica.

Verrà richiesto il rispetto dei criteri di sostenibilità viabilistica ed ambientale ed energetica, anche per insediamenti ricadenti nel tessuto prevalentemente non residenziale a destinazione funzionale produttiva di tipo P2 – artigianato produttivo e industriale - e P3 – Magazzini - potenzialmente generatori di significative variazioni nel volume di traffico sulla viabilità urbana ed extraurbana.

4. IL PIANO ATTUATIVO PROMOSSO DAL PRIVATO E DALLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

Secondo la relazione di progetto depositata agli atti istruttori dell'ufficio urbanistica del Comune di Vimercate, il PII prevede, in sintesi:

- la realizzazione di un nuovo insediamento di data center, compatibile con le destinazioni d'uso principali previste per l'area dallo strumento urbanistico (P2 – artigianato produttivo e industriale). Inoltre, è prevista la localizzazione di funzioni terziarie (T2 – complessi direzionali) nella zona sud dell'ambito, anch'esse conformi alla scheda di Piano del vigente PGT di Vimercate. Queste funzioni possono essere accompagnate da destinazioni complementari come uffici (T1 – uffici e studi professionali) e esercizi commerciali di vicinato (C1 – esercizi di vicinato).

In base alla reale morfologia dei luoghi, alle risultanze catastali e ai confini, i Proponenti propongono una modifica al perimetro dell'Ambito di Trasformazione AT.6, indicato nelle tavole del vigente PGT. La modifica, che comporta una riduzione del perimetro, determina un significativo recupero di suolo agricolo a livello di bilancio comunale. Questo contenuto di variante accoglie la sollecitazione dell'Amministrazione Comunale di Vimercate, che intende revisionare le previsioni degli Ambiti di Trasformazione del vigente PGT nel contesto delle politiche strategiche della variante generale 2025, attualmente in fase di redazione. Il PII in variante mantiene comunque autonomia procedimentale rispetto a tali politiche.

Considerando le necessarie modifiche ai contenuti normativi della scheda d'ambito, il PII richiede un procedimento di variante puntuale al PGT vigente di Vimercate. Pertanto, è stata avviata la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), tutt'ora in corso di istruttoria (aprile/maggio 2025)

Modifica della scheda d'ambito AT. 6 a seguito della variante

Capacità edificatoria (a superficie assegnata)

St territoriale mq. 261.593,00

Superficie Lorda assegnata (a seguito di calcolo virtuale
0,30 x mq. 261.593,00)

78.477,90 mq

Incentivo art 5 lett. a 15 % di SL

11.771,69 mq

Totale

90.249,59 mq

Perimetro ambito d'intervento

Viene modificato il perimetro dell'ambito d'intervento in riduzione, con il contestuale recupero di suolo agricolo per circa mq. 29.900,00, da cedere al Comune in parziale sostituzione della cessione aggiuntiva di aree per servizi pubblici (mq. 33.150,00) inizialmente prevista. Restano comunque confermati gli standard urbanistici minimi di legge, come derivanti dal dimensionamento del piano e calcolati secondo le disposizioni vigenti del P.G.T.

Dati di progetto

Edificio Data center, totale SL produttivo	82.048,00	mq.
Edificio terziario	8.200,00	mq.
Superficie Lorda SL (calcolata su ST vigente 261.593,00 x 0,30) <i>(da considerare SL assegnata dalla variante di piano così come previsto dalla delibera d'indirizzo GC 18/25 che stabilisce la cessione di suolo agricolo a parità di capacità edificatoria assegnata dalla scheda d'ambito originaria)</i>	78.477,90	mq.
Incentivazione 15 % (PGT)	11.771,69	mq.
SL totale	90.249,59	mq.



COMUNE DI VIMERCATE
Prot. n. 13395 del 04/07/2025
E

4.1 Apprezamenti generali e destinazione urbanistica

Come evidenziato nella scheda d'ambito vigente e sopra citata, l'area di cui trattasi ricade in un ambito di trasformazione urbanistica con destinazione principale di tipo artigianale produttivo e industriale, compreso i complessi direzionali e/o servizi per le attività produttive. È possibile altresì insediare una logistica nel limite massimo del 15 % della SL.

L'area pur necessitando di una riqualificazione urbanistica e infrastrutturale per migliorarne la funzionalità e l'integrazione con il contesto, presenta caratteristiche localizzative favorevoli, in quanto sufficientemente periferica e facilmente accessibile dalle principali vie di comunicazione, che la rendono idonea ad accogliere insediamenti produttivi, logistici o data center. In tal senso, la localizzazione risulta coerente con le tendenze attuali di pianificazione di tali strutture, pur in un quadro normativo ancora in evoluzione.

Dal 2025, i data center avranno un codice Ateco dedicato, che semplificherà le procedure per ottenere i permessi comunali. Inoltre, il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) ha adottato linee guida (Agosto 2024) per la realizzazione e gestione sostenibile dei data center, con l'obiettivo di attrarre investimenti e standardizzare le regole.

4.2 Stato di manutenzione

Attualmente, il terreno risulta in gran parte inutilizzato e si presenta come un ampio prato pianeggiante, costituito da un lotto libero. Nella zona nord, nel tempo, si sono sviluppate aree di vegetazione spontanea che, evolvendosi, hanno formato veri e propri boschi, contribuendo a definire e caratterizzare il contesto.

Dagli atti di progetto e più precisamente "Valutazione Preliminare dello stato di salubrità dei suoli" depositato in Comune in data 31/03/2025 al n.°13395 di prot., i Proponenti hanno dichiarato di aver svolto indagini preliminari ambientali dichiarando che "lo stato di salubrità del suolo e del primo sottosuolo dell'area AT.6 di Via Santa Maria Molgora a Vimercate (MB) risulta CONFORME alla destinazione d'uso commerciale/industriale".

4.3 Vincoli- servitù

Sul lotto in esame è presente una servitù di elettrodotto di Terna SpA che l'Operatore ha chiesto di spostare per consentire il miglior assetto distributivo dei nuovi fabbricati industriali. La nuova linea sarà trasferita nella parte in cessione di area agricola.

Oltre alla suindicata servitù, nel lotto è presente una superficie di circa 20.000 mq. coperta da vegetazione forestale, da considerare 'bosco' secondo il Testo Unico in materia di Foreste e Filiere Forestali (D.Lgs. 3 aprile 2018, n. 34). Per questa ragione, la proprietà, insieme al Comune di Vimercate, ha avviato presso gli uffici competenti della Provincia e della Regione Lombardia la procedura per il trasferimento di tale bosco in un'altra area, che sarà individuata



dall'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui non vi siano sufficienti aree alternative disponibili per la riforestazione, l'Operatore del PII sarà tenuto a monetizzare la superficie restante.

Nell'ambito della ricerca del valore di stima, si terrà conto dei costi occorrenti per la demolizione e spostamento di tale linea (€ 1.840.000,00 come da preventivo Terna fornito dall'operatore) nonché dell'incidenza delle spese per il trasferimento del bosco.

Considerando i dati forniti dal Comune, secondo una recente operazione in ambito di Vimercate, il costo per lo spostamento del bosco è il seguente : mq.33.231,00 in Via Salaino + mq.8.058,00 in Via Rovereto = mq.41.289,00 x € 4,00 = € 165.156,00

5. SUI CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE IN OGGETTO

Il valore dei beni oggetto di stima è strettamente legato alle potenzialità edificatorie previste con la proposta di approvazione del P.I.I. in variante di P.G.T. attualmente in fase di predisposizione, indipendentemente dal fatto che si tratti di 'sedime di strada comunale' o di capacità edificatoria aggiuntiva (pari al 15% della SL iniziale), il dato finale da ricercare e oggetto di stima, si riferisce esclusivamente alla dotazione edificatoria espressa in valore monetario.

L'art 5 sopra richiamato lett. a del P.G.T. (Disposizioni comuni) prevede che i benefici pubblici aggiuntivi, nel caso di accesso al meccanismo dell'incentivazione devono essere proporzionati all'incremento del valore delle aree.

Il valore delle aree si determina con stima analitica come differenza tra due stime : la prima con superficie lorda data dalla scheda e la seconda con la superficie lorda aggiuntiva. Volendo seguire l'indicazione di PGT si procederà a determinare tale raffronto applicando il metodo del valore di trasformazione prevedendo l'ammontare dei ricavi (individuati sulla base di sufficienti ed attendibili riferimenti mercuriali) a cui detrarre il coacervo dei costi complessivi gravanti sulla realizzazione dell'opera.

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

La suindicata stima basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_m - K$$

Ovvero: "il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione."

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione (comprensivo di spese tecniche ecc.)



- Ip* = interessi passivi per anticipazione dei capitali
P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario
R = saggio netto di investimenti nel settore edilizio
N = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Va: ai fini dell'estrapolazione di un dato riguardante il valore di mercato al metro quadrato di industriale/terziario, si è proceduto ad una ricerca di mercato rilevando il valore di immobili nuovi con caratteristiche e finiture nella media presenti sul mercato immobiliare del Comune di Vimercate.

Sono stati presi come riferimento le banche dati pubblicate dalla "Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi", Listino 2 del 2024, riferito alla zona periferica di Vimercate (vedere dati riportati nell'allegato).

ΣK : costi unitari di costruzione in funzione della destinazione d'uso

Relativamente al costo delle opere per la realizzazione dei nuovi edifici, si fa riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" anno 2024, redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

Viene preso come riferimento la scheda "E9" per quanto riguarda la costruzione ex novo di un edificio industriale su più livelli che prevede un costo al mq. di € 939,00, ma considerando che detto costo è comprensivo della costruzione del piano interrato, che nel progetto presentato dalla società proponente non deve essere eseguito, il costo a mq. del fabbricato con le caratteristiche simili a quella della scheda indicata si può determinare in € 710,00 a mq. di S.L. (riduzione di circa il 24%). Relativamente alla costruzione del fabbricato con destinazione "terziario", si considera la scheda "D26", della pubblicazione in precedenza indicata, nella quale viene determinato un costo a mq. di € 1.205,00 di S.L. (vedere dati riportati nell'allegato).

Spese tecniche

Secondo le indicazioni riportate in diverse analisi tecniche, le spese professionali possono variare generalmente tra il 5% e il 10% del costo delle opere, a seconda della complessità dell'opera e delle prestazioni richieste.

Nel caso in esame, considerando l'ammontare complessivo delle opere e della loro principale categoria, si ritiene congruo applicare la percentuale del 6%, comprensivi di spese di progettazione, studi specialistici, direzione lavori, sicurezza, collaudi, ecc.

Imprevisti

Si considerano accorpati ai costi delle opere e determinati nella misura del 2,0% del costo delle opere per industria/terziario

Ip = Per un'esatta valutazione di tale incidenza si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 4%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fideiussorie

P = Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 15% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti)



R : viene considerato pari a quello di investimenti a rischio nullo o prossimo allo zero e nello specifico pari a quello dei BOT/BTP quinquennali (3,50% circa)

N : viene ipotizzata una durata complessiva dell'operazione immobiliare di circa 2 anni tenuto conto sia della fase di progettazione ed ottenimento dei permessi (occorre considerare anche i tempi di spostamento della linea elettrica)

Come previsto nel Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, nel caso di accesso al meccanismo incentivante (art.5 del documento Disposizioni Comuni), l'operatore può beneficiare di un incremento della superficie lorda di progetto (nel caso specifico del 15%).

In contropartita è richiesto il riconoscimento di un beneficio pubblico aggiuntivo proporzionato all'incremento di valore delle aree, da determinarsi in via principale mediante il raffronto tra due stime analitiche del valore di trasformazione dell'area; una riferita alla configurazione ordinaria e l'altra alla configurazione comprensiva dell'incentivazione (15%).

Metodo adottato per determinare l'incremento di valore:

- 1) Valore ante incentivo (ordinario)
Superficie lorda immobile : 78.476,31
Valore area con stima analitica di trasformazione : € 51,06 a mq.
- 2) Valore post incentivo (incentivato)
Superficie lorda immobile : 90.248,00
Valore area con stima analitica di trasformazione : € 59,50 a mq.
- 3) Differenza assoluta e relativa del valore fondiario:
Incremento assoluto: € 59,50 – € 51,06 = € 8,44
Incremento relativo: $59,50 : 100 = 59,50 : X$
 $X = (51,06 \times 100) / 59,50 = 85,82$ con incremento relativo = + 14,18%

Applicazione del criterio proporzionale

La norma di riferimento non impone la corresponsione integrale del beneficio economico, ma stabilisce il principio di proporzionalità rispetto all'incremento di valore generato.

In considerazione di quanto sopra esposto, si è scelto di applicare la variazione percentuale del valore fondiario (+ 14,18 %) alla differenza tra il valore dell'area ante e post incentivazione come di seguito indicato:

Valore area post incentivo: € 17.823.148,86

Valore area ante incentivo: € 15.293.873,23

Differenza € 2.529.275,63

Quota proporzionale da riconoscere al Comune:

€ 2.529.275,63 x 14,18% = € 358.651,28

Nei fogli allegati sono riportate le sintesi del calcolo di stima ex ante ed ex post incremento volumetrico

Per la determinazione del valore dell'area della ex strada comunale di via per Marcusate, è stato preso come riferimento il valore finale (al mq) derivante della stima con il criterio di trasformazione comprensivo dell'incremento di superficie lorda.



CONCLUSIONI

A seguito degli accertamenti svolti, il sottoscritto ha accertato che il valore di quanto oggetto di perizia risulta essere il seguente :

Valore di mercato dell'area pubblica (ex strada Comunale della Cascina Marcusate) all'interno del P.I.I. in variante denominato "AT.6 – Via Santa Maria Molgora : mq. 1.352,00 x € 59,50 = € 80.444,00 (diconsi Euro Ottantamilaquattrocentoquarantaquattro/00)

Valore dell'incentivazione urbanistica (15%) come da art.5 delle disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio : € 358.651,28 (diconsi Euro Trecentocinquantoottoseicentocinquantuno/28).

Tanto si espone in ottemperanza all'incarico ricevuto

IL PROFESSIONISTA INCARICATO

F.to
Geom. Guido Gerosa



- Allegati :
- A) - Tabelle con sintesi di calcolo per determinazione valore area ante e post incentivazione;
 - B) - Stralcio Valori immobiliari Camera di Commercio Milano-Monza e Brianza-Lodi;
 - C) - Scheda "D26" Prezzi Tipologie Edilizie 2024 Collegio degli Ingegneri e Arch. Di Milano;
 - D) - Scheda "E9" Prezzi Tipologie Edilizie 2024 Collegio degli Ingegneri e Arch. Di Milano.

COMUNE DI VIMERCATE
E
Protocollo N. 0031562/2025 del 04/07/2025



VALORE AREA ANTE INCENTIVO

SUPERFICIE territoriale/fondiarria (mq.)	261.593,00
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA	78.477,90
CAPACITA' EDIFICATORIA INCREMENTATA DEL 15% (mq.) ex art 5 lett a) PGT	-
VAL. DI MERCATO BENE IMMO. (€/mq.) € 1.225 produt x mq 70.276,31	86.088.479,75
€ 2.800 direz.x mq 8.200	22.960.000,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE (€)	
U.I (prod € 40 x mq 70.276,31= 2.811.052,40) e (terz € 162 x mq 8.200 = 1.328.400,00)	4.139.452,40
U. II (prod € 15 x mq 70.276,31 = 1.054.144,65) e (terz € 55 x mq 8.200 = 451.000,00)	1.505.144,65
Contri. smalt rif (€ 8/mq x mq 70.276,31 = 562.210,48) e costo costruzione terz * € 980.000,00	1.542.210,48
totale oneri di urbanizzazione complessivi	7.186.807,53
** Maggiorazione oneri art 43 lr 12/05 totale	359.785,87
Totale oneri di urbanizzazione compresi di maggiorazione ex lege	7.546.593,40
TEMPO PREVISTO PER LA COSTRUZIONE (anni)	2
STIMA DEL VALORE DI MERCATO	
*** COSTO DI COSTRUZIONE (€) (61.689.542,06 + 5.005,156,00)	65.977.879,70
ONERI PROFESSIONALI (6% del costo di costruzione)	3.958.672,78
ONERI DI URBANIZZAZIONE TOTALE	7.546.593,40
COSTI COMPLESSIVI TOTALE	77.483.145,88
INTERESSI PASSIVI ONERI FINANZIARI (6,00% del totale costi complessivi)	4.648.988,75
PROFITTO DI UN ORDINARIO IMPRENDITORE (15,00% dei costi complessivi)	11.622.471,88
TOTALE COSTI COMPLESSIVI E PROFITTO IMPRENDITORE	89.105.617,77
TOTALE COSTI GENERALI (totale costi complessivi e profitto imprenditore+interessi passivi)	93.754.606,52
VALORE DI MERCATO FABBRICATO (valore di mercato bene immobile)	109.048.479,75
VALORE AREA (valore di mercato fabbricato - totale costi generali)	15.293.873,23
VALORE UNITARIO (valore area / superficie fondiaria) (€/mq)	58,46
(1+0,07) a potenza 2, 3 ecc a secondo del numero di anni occorrenti per realizzare l'intervento (in q.sto caso 2 anni)	1,145
VALORE FINALE DELL'AREA (B34/B35 ossia valore unitario/(1+0,07x tempo previsto per la costruzione)	51,06

* su costo di realiz di € 9.881.000,00 circa 10 % = € 980.000,00

** **MAGGIORAZIONE PER INTERVENTI COMPENSATIVI LR 12/2005** Senza dover entrare nel merito del riferimento della superficie totale di sottrazione di suolo agricolo, nel presente calcolo si prende a riferimento la superficie individuata dall'operatore

78.477,9 : 231.693,00 = x : 174.018,00 = 58.942,51 di cui
 produttivo mq 52.783,72 virtuali
 terziario mq 6.158,79 virtuali
 totale € 359.785,87 (importo determinato dall'operatore)

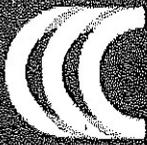


*** **COSTO DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI**

Terziario/direz mq 8.200 x € 1.205,00/mq	€ 9.881.000,00
Produttivo mq 70.276,31 x € 710,00/mq	€ 49.896.180,10
TOTALE	59.777.180,10
TOTALE + 2% Imprevisti	60.972.723,70
COSTO DI REALIZZAZIONE OPERE STANDARD, SPOSTAMENTO BOSCO E LINEA ELETTR.	
€ 3.000.000,00 + € 165.156,00 + € 1.840.000	5.005.156,00

VALORE AREA POST INCENTIVO

SUPERFICIE territoriale/fondiarìa (mq.)	261.593,00
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA	78.477,90
CAPACITA' EDIFICATORIA INCREMENTATA DEL 15% (mq.) ex art 5 lett a) PGT	11.771,69
VAL. DI MERCATO BENE IMMO. (€/mq.) € 1.225 produtt x mq 82.048,00	100.508.800,00
€ 2.800 direz.x mq 8.200	22.960.000,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE (€)	
U.I (prod € 40 x mq 82.048,00= 3.281.920,00) e (terz € 162 x mq 8.200 = 1.328.400,00)	4.610.320,00
U. II (prod € 15 x mq 82.048,00 = 1.230.720,00) e (terz € 55 x mq 8.200 = 451.000,00)	1.681.720,00
Contri. smalt rif (€ 8/mq x mq 82.048,00 = 656.384,00) e costo costruzione terz * € 980.000,00	1.636.384,00
totale oneri di urbanizzazione complessivi	7.928.424,00
** Maggiorazione oneri art 43 lr 12/05 totale	408.917,63
Totale oneri di urbanizzazione compresi di maggiorazione ex lege	8.337.341,63
TEMPO PREVISTO PER LA COSTRUZIONE (anni)	2
STIMA DEL VALORE DI MERCATO	
*** COSTO DI COSTRUZIONE (€) (70.334.671,20 + 5.005,156,00)	74.502.937,00
ONERI PROFESSIONALI (6% del costo di costruzione)	4.470.176,22
ONERI DI URBANIZZAZIONE TOTALE	8.337.341,63
COSTI COMPLESSIVI TOTALE	87.310.455,49
INTERESSI PASSIVI ONERI FINANZIARI (6,00% del totale costi complessivi)	5.238.627,33
PROFITTO DI UN ORDINARIO IMPRENDITORE (15,00% dei costi complessivi)	13.096.568,32
TOTALE COSTI COMPLESSIVI E PROFITTO IMPRENDITORE	100.407.023,81
TOTALE COSTI GENERALI (totale costi complessivi e profitto imprenditore+interessi passivi)	105.645.651,14
VALORE DI MERCATO FABBRICATO (valore di mercato bene immobile)	123.468.800,00
VALORE AREA (valore di mercato fabbricato - totale costi generali)	17.823.148,86
VALORE UNITARIO (valore area / superficie fondiaria) (€/mq)	68,13
(1+0,07) a potenza 2, 3 ecc a secondo del numero di anni occorrenti per realizzare l'intervento (in q.sto caso 2 anni)	1,145
VALORE FINALE DELL'AREA (B34/B35 ossia valore unitario/(1+0,07x tempo previsto per la costruzione)	59,50
* su costo di realiz di € 9.881.000,00 circa 10 % = € 980.000,00	
** MAGGIORAZIONE PER INTERVENTI COMPENSATIVI LR 12/2005 Senza dover entrare nel merito del riferimento della superficie totale di sottrazione di suolo agricolo, nel presente calcolo si prende a riferimento la superficie individuata dall'operatore	
90.248,00 : 231.693,00 = x : 174.018,00 = 67.782,69 di cui	
produttivo mq 61.623,90 virtuali	
terziario mq 6.158,79 virtuali	
totale € 408.917,63 (importo determinato dall'operatore)	
*** COSTO DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI	
Terziario/direz mq 8.200 x € 1.205,00/mq	€ 9.881.000,00
Produttivo mq 82.048 x € 710,00/mq	€ 58.254.080,00
TOTALE	68.135.080,00
TOTALE + 2% Imprevisti	69.497.781,60
COSTO DI REALIZZAZIONE OPERE STANDARD, SPOSTAMENTO BOSCO E LINEA ELETTR	
€ 3.000.000,00 + € 165.156,00 + € 1.840.000	5.005.156,00



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZA
BRIANZA
(CC)



PIÙPREZZI



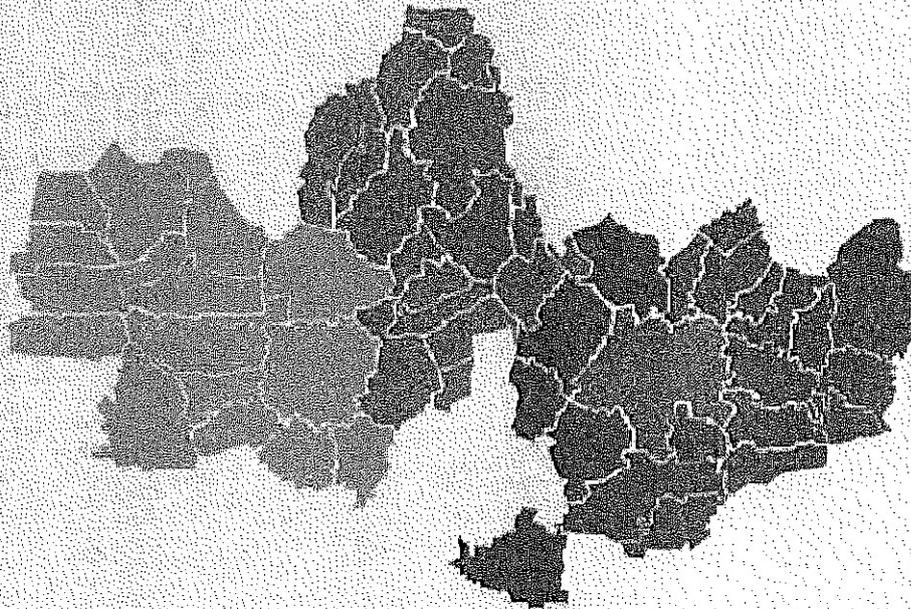
IL MIO ACCOUNT

Tipologia: Compravendita Locazione

Cerca a Monza

Cerca in provincia

Cerca su mappa



Cerca per indirizzo / comune >>

Scegli il Listino

Scegli la Macrozona

Listino 2 del 2024

Provincia MB - Brianza EST

Scarica il capitolo: html pdf xls

VIMERCATE (COMPRAVENDITA)

Unità
di
misura

prezzo
min

prezzo
max



COMUNE DI VIMERCATE
Protocollo N. 0031562/2025 del 04/07/2025

E

Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	3.100,00	3.500,00	🏠	📊
Centro - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/m ²	2.000,00	2.200,00	🏠	📊
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	1.300,00	1.650,00	🏠	📊
Centro - Boxes	€	16.000,00	22.000,00	🏠	📊
Centro - Negozi	€/m ²	2.200,00	2.900,00	🏠	📊
Centro - Uffici nuovi	€/m ²	2.500,00	3.200,00	🏠	📊
Centro - Uffici recenti	€/m ²	2.200,00	2.700,00	🏠	📊
Centro - Capannoni nuovi	€/m ²	-	-	🏠	📊
Centro - Capannoni	€/m ²	-	-	🏠	📊
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	2.800,00	3.200,00	🏠	📊
Periferia - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/m ²	1.500,00	1.900,00	🏠	📊
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	1.200,00	1.400,00	🏠	📊
Periferia - Boxes	€	16.000,00	19.000,00	🏠	📊
Periferia - Negozi	€/m ²	2.000,00	2.700,00	🏠	📊
Periferia - Uffici nuovi	€/m ²	2.300,00	2.800,00	🏠	📊
Periferia - Uffici recenti	€/m ²	1.700,00	2.100,00	🏠	📊
Periferia - Capannoni nuovi	€/m ²	950,00	1.225,00	🏠	📊
Periferia - Capannoni	€/m ²	575,00	775,00	🏠	📊

Listino Immobili Monza e Brianza

Archivio Storico

Sono disponibili
i Listini Prezzi Immobili
di Monza e della Brianza

Listini Storici

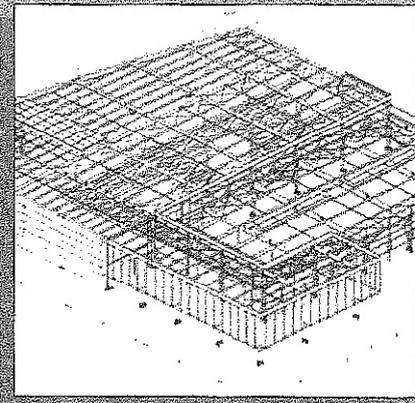


D

EDILIZIA TERZIARIA

26

Nuovo edificio per concessionaria auto



215

S.l.c. 5.880 m ²	V.c. 19.404 m ³	Tempi 21 mesi	Costo dell'opera al m ² € 1.205,00	Costo dell'opera al m ³ € 365,00
--------------------------------	-------------------------------	------------------	--	--

Prima pubblicazione in Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie anno 2014

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Movimenti terra	104.707,00	1,48
02	Fondazioni	180.473,00	2,55
03	Impermeabilizzazioni fondazioni	33.132,00	0,47
04	Calcestruzzi armati	637.237,00	8,99
05	Murature	412.933,00	5,83
06	Solai- copertura	784.388,00	11,07
07	Sottofondi	288.439,00	4,07
08	Isolamenti impermeabilizzazioni	222.570,00	3,14
09	Intonaci	652.579,00	9,21
10	Opere in pietra naturale	215.798,00	3,05
11	Opere da falegname	197.618,00	2,79
12	Opere da serramentista	329.660,00	4,65
13	Opere da Fabbro	525.750,00	7,42
14	Opere di pavimentazione	66.586,00	0,94
15	Opere di rivestimento	145.166,00	2,05
16	Opere da verniciatore	107.598,00	1,52
17	Impianti idrico sanitari	150.930,00	2,13
18	Impianti di riscaldamento	315.828,00	4,46
19	Impianti di condizionamento	769.252,00	10,86
20	Impianti elettrici	652.855,00	9,22
21	Impianti ascensori	291.034,00	4,11
	Costo totale	7.084.533,00	100,00

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 MARCA DA BOLLO
 € 2,00
 DUE 001
 00034100
 00066318
 4678-00087
 00058843
 18/01/2025 11:11:17
 5305AC8AZ605FE61
 IDENTIFICATIVO : 0123023813764
 001 23 023981 376 4

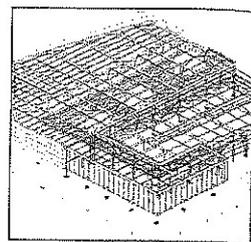
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m ² 7.084.533,00 / 5.880	€ 1.205,00	Costo dell'opera al m ³ 7.084.533,00 / 19.404	€ 365,00
--	------------	---	----------

COMUNE DI VIMERCATE
 Protocollo N. 0031562/2025 del 04/07/2025

D**EDILIZIA TERZIARIA****Nuovo edificio per concessionaria auto****26**

S.l.c. 5.880 m ²	V.c. 19.404 m ³	Tempi 21 mesi	€/m ² 1.205,00	€/m ³ 365,00
--------------------------------	-------------------------------	------------------	------------------------------	----------------------------

**DESCRIZIONE DELLE OPERE****CONSISTENZA**

Struttura di nuova costruzione articolata su tre livelli e destinata a Concessionaria di automobili con zona esposizione e vendita e officina meccanica con ricovero per le auto. In particolare il piano interrato di 2.200 m² è destinato a magazzino e salone commerciale, il piano terra di 2.900 m² ad autosalone e officina e il piano primo, di 780 m², ad uffici.

S.l.c. 5.880 m²V.c. 19.404 m³**CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI**

Diverse le tecnologie costruttive: dal calcestruzzo armato del piano interrato, alla struttura in pilastri e travi reticolari di acciaio dei piani fuori terra con i relativi solai realizzati con lamiera grecata a vista e getto di calcestruzzo con annegata rete di acciaio di maglia 15x15 e soprastante pavimento galleggiante in gres porcellanato fine.

In copertura l'isolamento acustico è realizzato mediante pannelli isolanti di mm 80 di spessore composti da schiuma polyiso espansa rigida semplicemente accostati e superiore manto impermeabile posato a freddo, auto incollante, costituito da bitume polimero elastomero biarmato con "non tessuto" di poliestere a filo continuo e velo di vetro.

I lucernari di copertura sono di tipo apribile e realizzati con lastre inclinate in policarbonato alveolare monocamera da 10 mm protetto UV e di colore opalino.

Per quanto riguarda le partizioni interne nel piano interrato sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo, al piano terra e al piano primo con cartongesso con armatura metallica e pareti mobili in corrispondenza dei box di vendita dell'auto salone e gli uffici al piano primo.

Le murature perimetrali esterne sono in C.A. dello spessore di 50 cm e altezza 2,50-4,10 m; per il rivestimento della facciata principale e quelle laterali, in corrispondenza di showroom e uffici sono stati utilizzati pannelli sandwich per facciata in alluminio di spessore 80 mm, con doppia lamiera micronervata zincata preverniciata con interposto poliuretano, da parete esterna, con idonei giunti verticali atti a garantire la perfetta tenuta ad acqua ed aria.

Sulla facciata posteriore e lateralmente in corrispondenza dell'autofficina è stata usata la lamiera grecata in alluminio verniciato colore grigio scuro.

Le ampie vetrate, sia sulla parte curvilinea che in quella rettilinea sono realizzate con pannelli di vetri di sicurezza composti da vetrocamera 4+4 basso emissivo magnetronico; accostati e contenuti ai bordi da speciali profili in acciaio inox zincato.

Le finestre sono realizzate con profili in alluminio e il tamponamento vetrato sempre con vetrocamera 4+4 basso emissivo magnetronico.

INTERNI

Il rivestimento interno delle pareti perimetrali è con lamiera metallica con profili trapezoidali perforata con feltro anticondensa, così come il soffitto a vista.

Per pilastri e pareti interne il rivestimento è in lamiera di alluminio verniciata a polveri. I controsoffitti in corrispondenza degli uffici al piano primo sono realizzati con pannelli forati in alluminio.

Il piano uffici, che si affaccia sul piano terra, è chiuso da vetrate realizzate con vetro di sicurezza temperato e stratificato.

La scala a vista di collegamento del piano terra con il piano primo degli uffici ha struttura in acciaio e gradini e pianerottoli in vetro. Il parapetto è composto da corrimano e corde di acciaio inox.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Gli impianti di riscaldamento e raffreddamento si basano sul sistema di caldaie a gas e rimessaggio successivo con impiego di pompe di calore e sistemi di recupero e ottimizzazione energetica per la massima resa della funzionalità impiantistica.

L'impianto utilizza fan-coil a parete e a plafone con sistema distributivo di aria primaria per uffici sezionata con serrande come previsto nel progetto di prevenzione incendi.

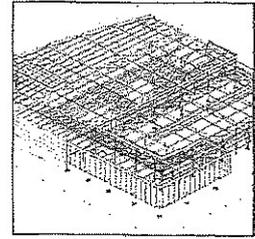
Impianti elettrici sezionati con sottostazioni per comando e gestione servizi centralizzata e computerizzata anche per sistemi di sicurezza.

Impianto idrico convenzionale per servizi igienici e impianto automatico di spegnimento tipo sprinkler dove prescritto.

Impianti ascensori con livellamento automatico cabine al piano.

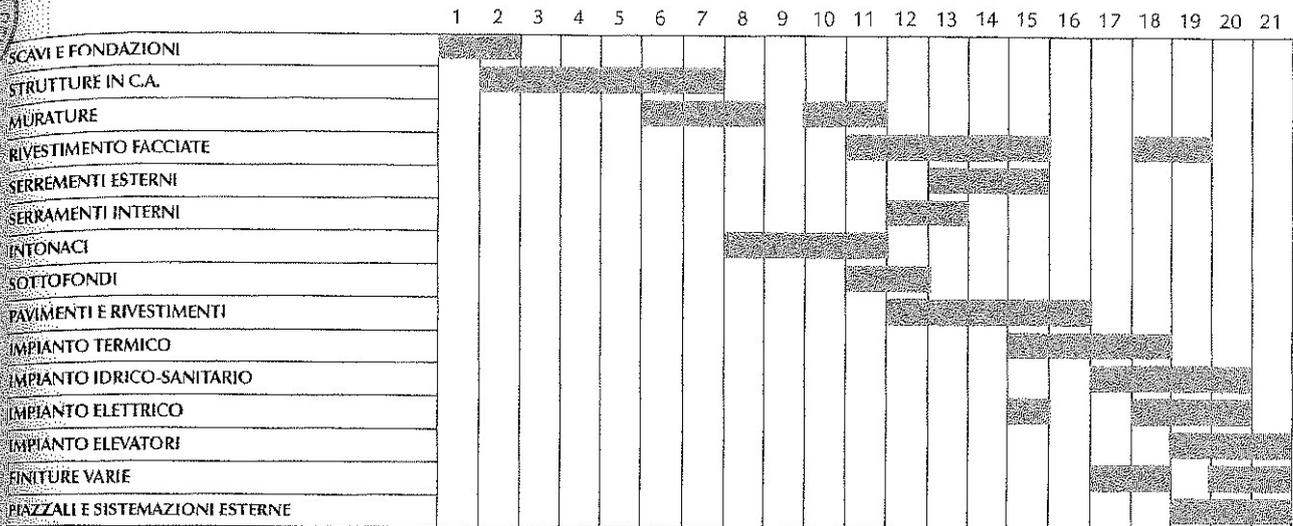
PUBBLICAZIONE IN ACCORDO CON LE LINEE GUIDA DEL 04/03/2005
 N. 26

Nuovo edificio per concessionaria auto

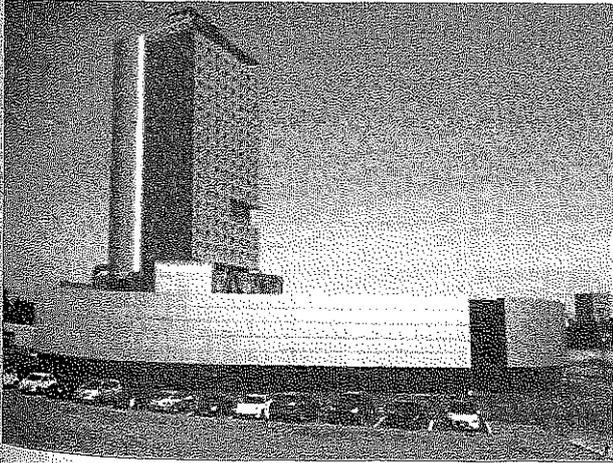


S.l.c. 5.880 m ²	V.c. 19.404 m ³	Tempi 21 mesi	€/m ² 1.205,00	€/m ³ 365,00
--------------------------------	-------------------------------	------------------	------------------------------	----------------------------

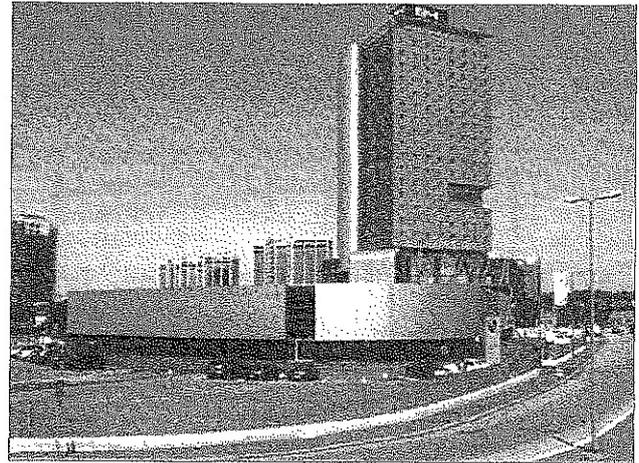
TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE: MESI 21



DISEGNI: VISTA RETRO



DISEGNI: VISTA LATERALE



COMUNE DI VIMERCATE
Protocollo N. 0031562/2025 del 04/07/2025

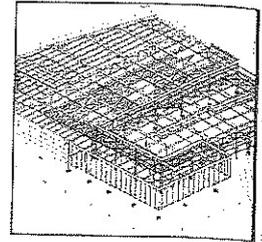
D

EDILIZIA TERZIARIA

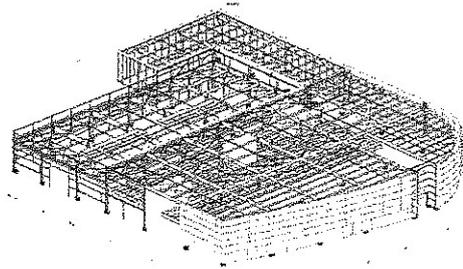
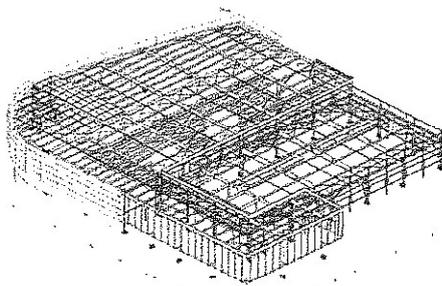
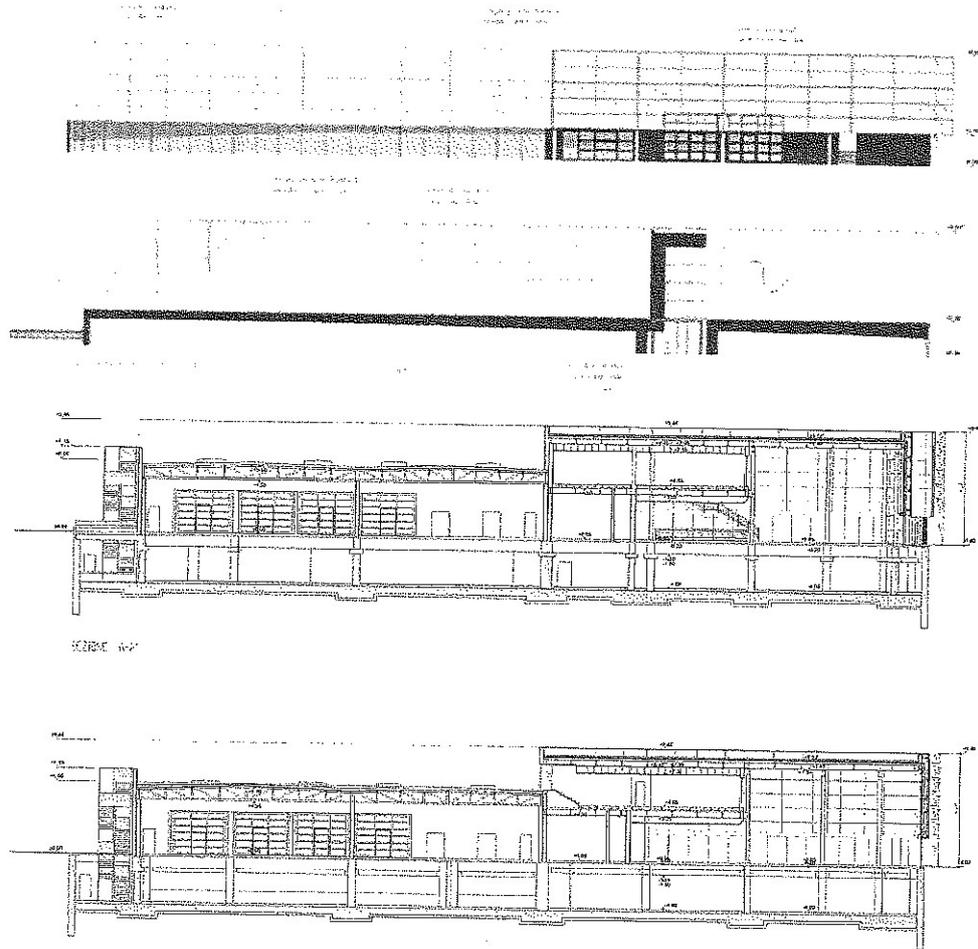
Nuovo edificio per concessionaria auto

26

S.l.c. 5.880 m ²	V.c. 19.404 m ³	Tempi 21 mesi	€/m ² 1.205,00	€/m ³ 365,00
--------------------------------	-------------------------------	------------------	------------------------------	----------------------------



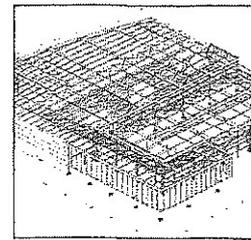
DISEGNI: SEZIONI - PROSPETTI - MODELLO 3D



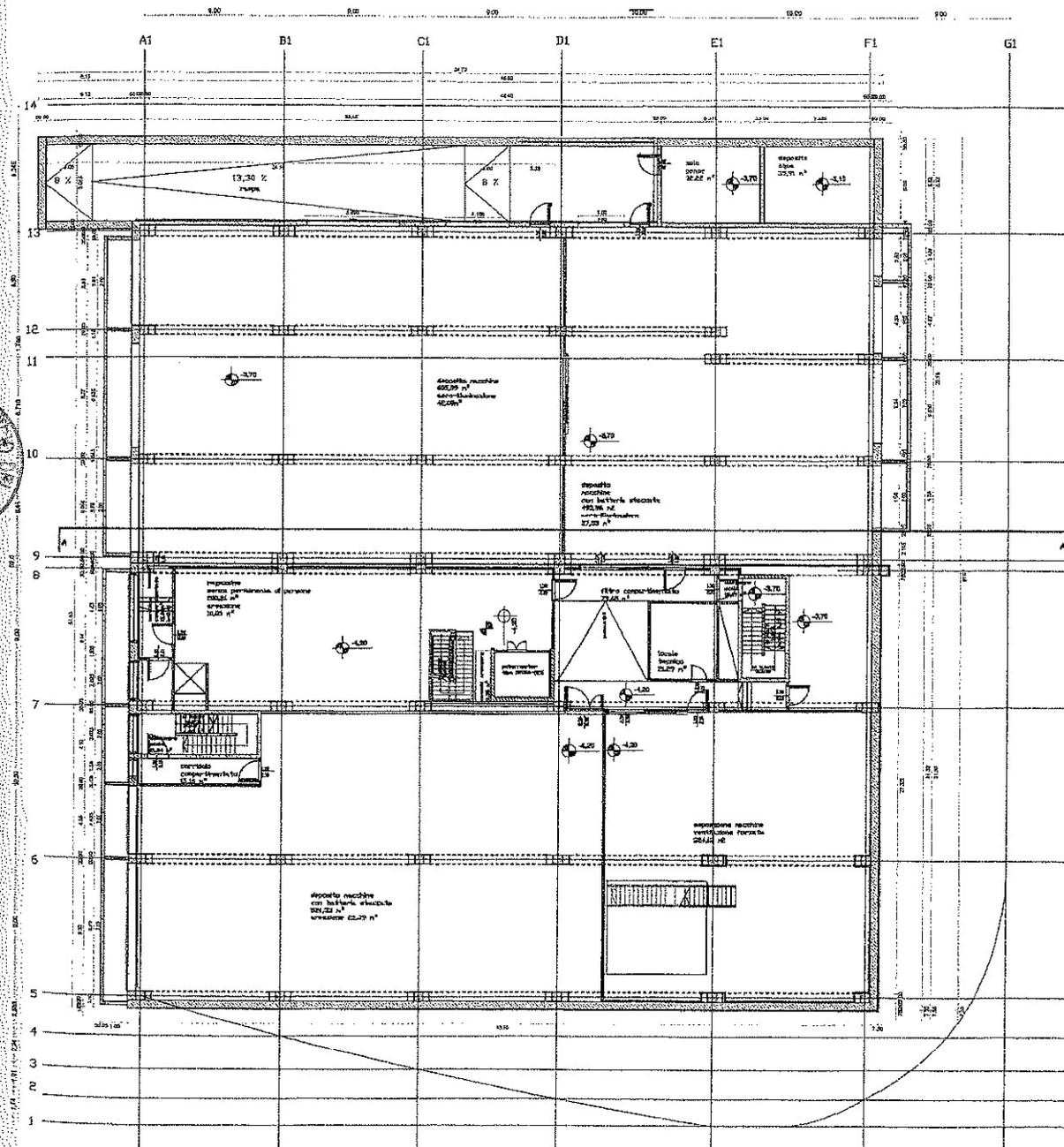
CONTRATTO DI CONCESSIONE
PRODOTTO DA
001562/2025 DEL 04/07/2025



S.l.c.	V.c.	Tempi	€/m ²	€/m ³
5.880 m ²	19.404 m ³	21 mesi	1.205,00	365,00



DISEGNI: PIANTA PIANO INTERRATO



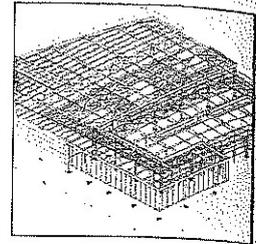
COMUNE DI VIMERCATE
Protocollo N. 0031562/2025 del 04/07/2025

E

D
26

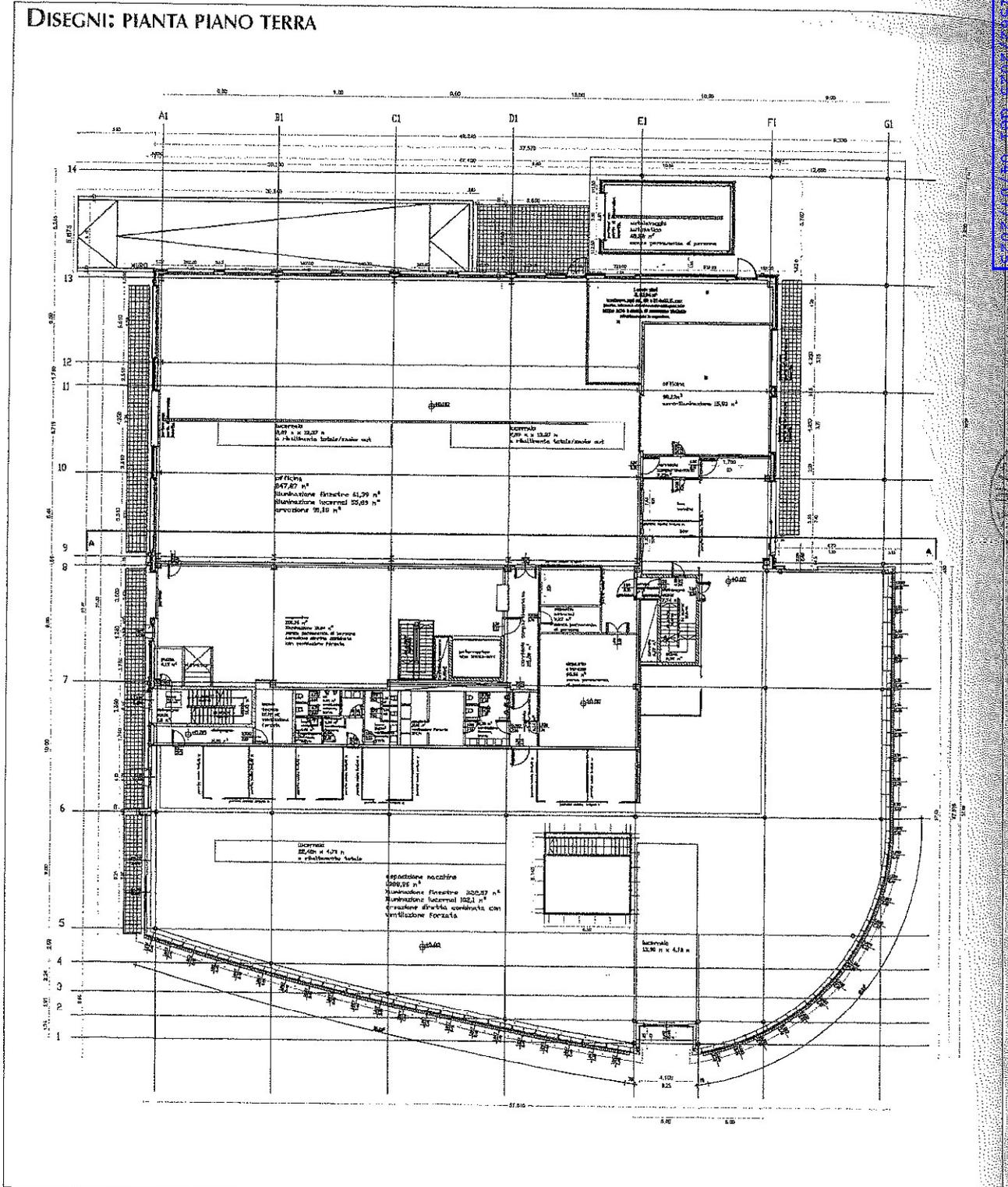
EDILIZIA TERZIARIA

Nuovo edificio per concessionaria auto



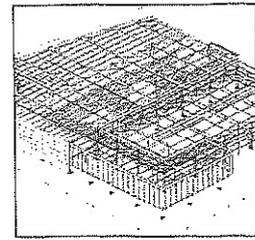
S.l.c.	V.c.	Tempi	€/m ²	€/m ³
5.880 m ²	19.404 m ³	21 mesi	1.205,00	365,00

DISEGNI: Pianta Piano Terra

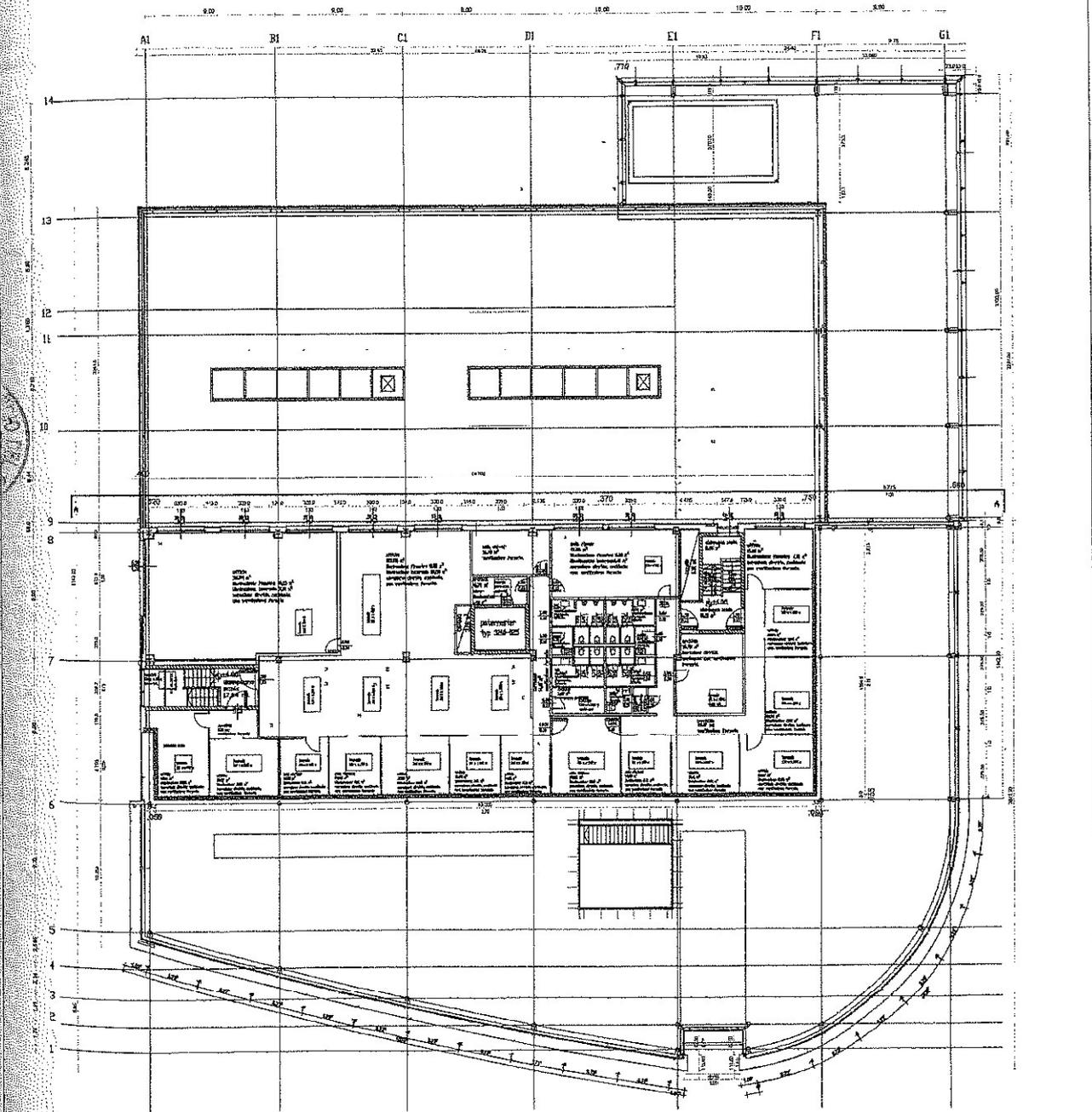


STUDIO DI ARCHITETTURA
 S. MARIA DELLA GRAZIA
 S. MARIA DELLA GRAZIA

S.l.c. 5.880 m ²	V.c. 19.404 m ³	Tempi 21 mesi	€/m ² 1.205,00	€/m ³ 365,00
--------------------------------	-------------------------------	------------------	------------------------------	----------------------------



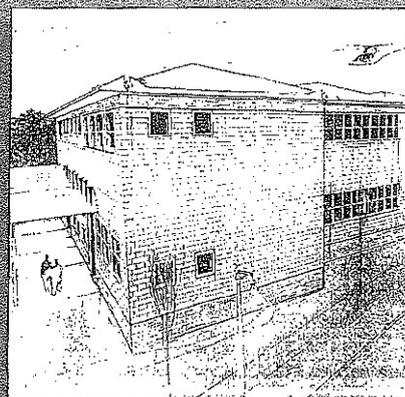
DISEGNI: PIANTA PIANO PRIMO



E EDILIZIA INDUSTRIALE

9

Edificio industriale su più livelli



270

S.l.c. 2.930 m ²	Tempi 17 mesi	Costo dell'opera al m ² € 939,00
--------------------------------	------------------	--

Prima pubblicazione in Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie anno 2002

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA PER IL COMPLESSO

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Piazzamento cantiere-ponteggi	10.681,00	0,39
02	Scavi	78.521,00	2,85
03	Getti in c.a.	335.027,00	12,17
04	Strutture prefabbricate	560.848,00	20,38
05	Vespai	35.815,00	1,30
06	Pavimenti e rivestimenti	202.328,00	7,35
07	Impermeabilizzazione	19.582,00	0,71
08	Pareti	220.752,00	8,02
09	Porte interne-esterne	36.678,00	1,33
10	Intonaci	107.449,00	3,90
11	Serramenti	213.658,00	7,76
12	Opere in ferro	37.620,00	1,37
13	Opere in pietra	17.822,00	0,65
14	Impianti termo-idrosanitari-condizionamento	578.652,00	21,02
15	Impianto elettrico	127.303,00	4,63
16	Impianti ascensore	57.420,00	2,09
17	Imbiancatura	40.062,00	1,46
18	Sistemazione esterne	72.108,00	2,62
Costo totale		2.752.326,00	100,00



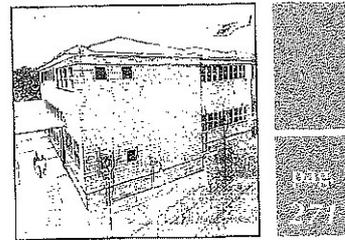
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²

2.752.326,00 / 2.930

€ 939,00

Protocollo N. 001562/2025 del 04/11/2025



S.l.c. 2.930 m ²	Tempi 17 mesi	€/m ² 939,00
--------------------------------	------------------	----------------------------

DESCRIZIONE DELLE OPERE

CONSISTENZA

L'intervento riguarda la costruzione di un edificio industriale a struttura prefabbricata disposto su tre livelli, con copertura piana.

Il piano interrato è destinato a ricevere una zona a parcheggio, un magazzino e tutti i locali tecnici.

Il piano terra è adibito a zona industriale, ricevimento merci e laboratori.

Il primo piano è adibito esclusivamente a laboratorio.

Superficie industriale	2.180 m ²
Superficie accessoria (box, locali tecnici)	750 m ²
S.l.c.	2.930 m ²

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

Fondazioni, muri del piano interrato, plinti a bicchiere e vano scala sono stati realizzati in cemento armato gettato in opera. Tutti i pilastri e gli impalcati sono invece prefabbricati.

La portata dei solai è la seguente:

- p.t.	2000 kg/m ²
- 1° p.	1000 kg/m ²
- copertura	150 kg/m ²

Il **tamponamento esterno** è stato realizzato integralmente in blocchetti di cls liscio o splittato con controvolato interno in laterizio forato.

I **pavimenti** del piano interrato sono in battuto di cemento industriale al quarzo di spessore 12 cm e giunti tagliati, armato con rete elettrosaldata.

I pavimenti dei piani fuori terra sono stati realizzati in piastrelle di gres porcellanato posate a colla su sottofon-

do di boiaccia di cemento.

Tutti i **divisori interni** sono stati realizzati in muratura di spessore 12 o 25 cm e sono stati intonacati o piastrellati a seconda della destinazione del locale, i soffitti del pianoterra sono a vista e imbiancati.

La **copertura** incanala le acque meteoriche grazie ad una sovrastruttura leggera ondulata in alluminio che poggia su telai metallici zincati.

I **serramenti esterni** sono in alluminio con vetrocamera e sistema di oscuramento esterno con lamelle verticali in alluminio comandate elettricamente in modo centralizzato.

Montacarichi con dimensioni 150x260 (26 persone) con portata max 2000 kg.

L'**impianto di riscaldamento e condizionamento** al piano terra è ottenuto mediante unità autonome a soffitto con canali d'aria e aria primaria comandati autonomamente ogni 150-200 m².

Al primo piano il sistema di riscaldamento e raffreddamento è realizzato mediante pannelli a soffitto a bassa velocità (per esigenza di lavorazione) e sistema indipendente di aria primaria.

Sistemazioni esterne di raccordo e di collegamento con l'edificio esistente comprensivo di cunicolo di passaggio di tutti i servizi.

N.B.: Rispetto ad un edificio normale questo capannone presenta degli impianti di riscaldamento e di condizionamento più sofisticati a causa della bassa velocità di distribuzione dell'aria richiesta per i laboratori del primo piano. Questo maggior costo è stimabile in circa 180.000,00 €.

Anno di costruzione: 2000-2001.

E

EDILIZIA INDUSTRIALE

Edificio industriale su più livelli

9

S.l.c. 2.930 m ²	Tempi 17 mesi	€/m ² 939,00
--------------------------------	------------------	----------------------------

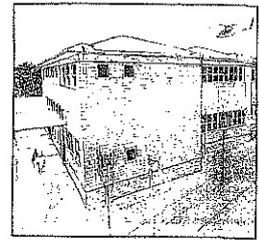
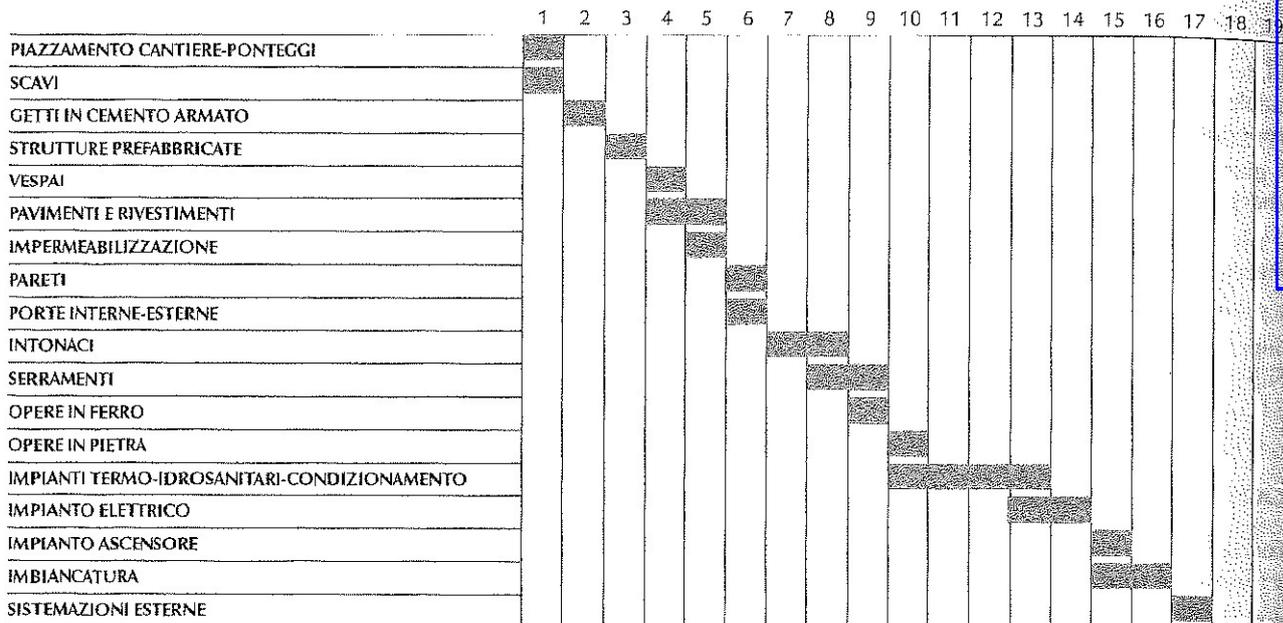
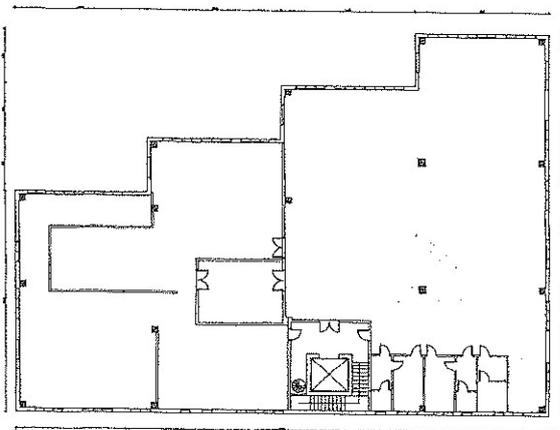


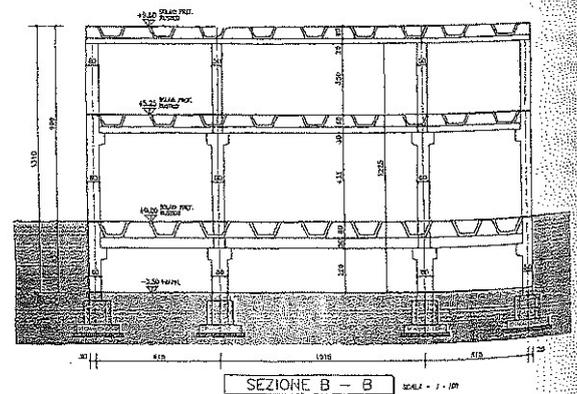
TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE: MESI 17



DISEGNI: PIANTA



DISEGNI: SEZIONE





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LECCO

23900 LECCO Via Cornelio 3/4 Tel. 0341/379528

(R.G.) *Com. N° 1581/2025*

Verbale di asseverazione di perizia

L'anno 2025 addì 03 Luglio in Lecco, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti

al sottoscritto ^{CANCELLIERE} (Dirigente la Cancelleria) e' comparso il Sig. Guido Gerosa nato a [REDACTED]

[REDACTED] in data [REDACTED], residente a [REDACTED]

n.18 identificato con C.I n. [REDACTED] rilasciata dal sindaco di [REDACTED]

[REDACTED] in corso di validità, il quale fa richiesta di asseverare con giuramento la su
estesa perizia.

Indi, previa ammonizione ex art. 483 c.p.(*) della responsabilità che col giuramento
assume, pronuncia nei modi di legge la seguente formula: **“GIURO di avere bene e
fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la
verità”**.

L.C.S.

Il richiedente

IL CANCELLIERE ESPERTO
EMANUELE GIOVANNI BONANOMI

F.to
Geom. Guido Gerosa

F.to
Emanuele Giovanni
Bonanomi



(*) falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico

Nota Bene. L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia con il giuramento di cui sopra.

COMUNE DI VIMERCATE
Protocollo N. 0031562/2025 del 04/07/2025
E