

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

SEZIONE FALLIMENTARE

---

**Fallimento:**

--- Omissis ---

consede in Truccazzano (MI), --- Omissis --- C.F./P.IVA. --- Omissis ---

**REG. FALLIMENTARE N.R. 141/2018**

---

**GIUDICE DELEGATO: dott. FEDERICO ROLFI**

**CURATORE: avv. PAOLO PIZZA**

---

**PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DERIVANTE  
DALLA CAVA DI RECUPERO DENOMINATA RG6 – CAVA MONCATE BACINO 4  
E DALLA PORZIONE AD OGGI DISMESSA E RICADENTE IN AMBITO DI VALORIZZAZIONE  
STRATEGICA CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA "VIRTUALE"  
COMUNE DI TRUCCAZZANO (MI)**

## 1. OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Franco Darteni nato a Valdagno (VI) il 04/09/1952, con studio in Via Puccini 10 a Vicenza, iscritto all'Ordine Regionale dei Geologi del Veneto al n. 132, C.F. DRTGPP52P04L551O, ha ricevuto in data 20/11/2018 dall'Avv. Paolo Pizza, Curatore Fallimentare nominato da Giudice Delegato dott. Federico Rolfi num. reg. 141/2018 in data 22/02/2018, l'incarico di redigere la seguente relazione di stima del compendio immobiliare derivante da un impianto estrattivo attualmente decaduto di proprietà della Ditta --- Omissis --- in liquidazione e ubicato nel comune di Truccazzano (MI).

## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'insediamento estrattivo in esame si sviluppa a sud-est del centro urbano di Truccazzano, in località Moncate, lungo la Strada Provinciale n. 14 denominata Rivoltana.

In particolare, il compendio si colloca in un contesto prevalentemente agricolo ed è in parte ricompreso nel Parco Regionale Adda Nord. L'area di cava confina a sud con un'area di proprietà comunale (cimitero comunale) e con la suddetta strada provinciale, a est con la Roggia Cornelianiana e a ovest con aree di proprietà demaniale e con il canale Muzza.

La zona presenta un rapido collegamento con l'hinterland milanese e con i principali assi autostradali, attraverso la SP Rivoltana, resi ancora più immediati in seguito alla realizzazione della Autostrada "BRE BE MI" e del cosiddetto Arco TEM. L'area è infatti collocata qualche chilometro a nord-est dello svincolo della Tangenziale Est Esterna/BRE BE MI in località Comazzo/Liscate, che consente agevolmente di raggiungere la Lombardia orientale e sud-occidentale.

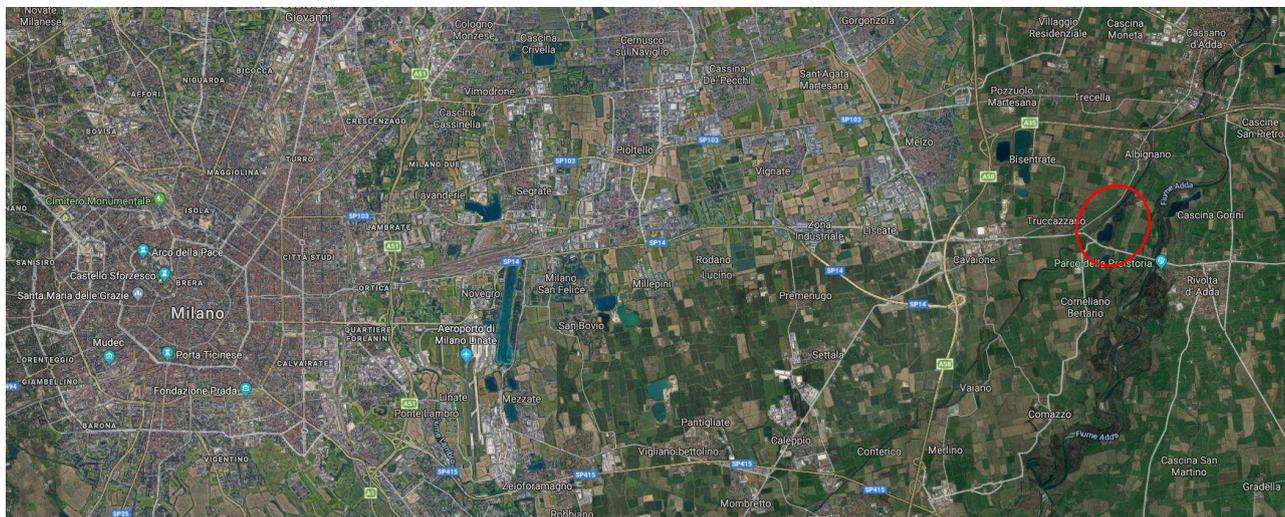


Figura 1 - Immagine da satellite non in scala dell'area di cava in esame, evidenziata in rosso (fonte Google maps)

## 3. INQUADRAMENTO CATASTALE

Di seguito si riportano gli identificativi catastali dei mappali costituenti l'intero insediamento in esame. In Allegato 1 si riporta invece l'estratto di mappa catastale relativo al Foglio 10 del N.C.T. del comune di Truccazzano.

Per maggiore chiarezza verranno evidenziati in colore azzurro i mappali intestati alla società --- Omissis ---, in rosso i mappali con totale o parziale capacità edificatoria potenziale e in grassetto i mappali ricompresi nella convenzione urbanistica sottoscritta dalla ditta --- Omissis --- per l'attuazione del programma estrattivo/di recupero, così come previsto dal Piano Cave Regionale vigente.

Si tiene a ricordare che la società --- Omissis --- è stata acquistata dalla società --- Omissis --- con atto notarile del Dott. Paola Mina del 08/07/2005 P.R. 7817 Rep. 14463.

Si precisa inoltre che i vari intestatari dei singoli mappali sono stati riportati così come descritti nelle visure catastali.

Catasto FABBRICATI											
Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza				Intestati (da visura catastale)	
						ha	are	ca	in mq		
-	10	540 (ex 49)	-	C/6	1	-	-	-	mq	136,00	--- Omissis ---
Catasto TERRENI											
Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza				Intestati (da visura catastale)	
						ha	are	ca	in mq		
-	10	21	-	Fu d accert.		00	00	21	mq	21,00	--- Omissis ---
-	10	52	-	bosco ced.	U	00	10	40	mq	1040,00	--- Omissis ---
-	10	75	-	semin. irr.	2	00	64	90	mq	6490,00	--- Omissis ---
-	10	76	-	prato irr.	2	00	13	50	mq	1350,00	--- Omissis ---
-	10	94	-	inc. prod.	U	00	01	70	mq	170,00	--- Omissis ---
-	10	95	-	bosco ced.	U	00	03	27	mq	327,00	--- Omissis ---
-	10	96	-	semin. irr.	3	00	36	30	mq	3630,00	--- Omissis ---
-	10	97	-	semin. irr.	2	00	64	10	mq	6410,00	--- Omissis ---
-	10	98	-	bosco ced.	U	00	09	40	mq	940,00	--- Omissis ---
-	10	99	-	semin.	U	00	06	10	mq	610,00	--- Omissis ---
-	10	101	-	prato irr.	2	00	96	10	mq	9610,00	--- Omissis ---
-	10	102	-	prato irr.	2	00	38	10	mq	3810,00	--- Omissis ---
-	10	103	-	semin. irr.	2	01	27	80	mq	12780,00	--- Omissis ---
-	10	104	-	semin. irr.	2	00	05	80	mq	580,00	--- Omissis ---
-	10	105	-	bosco ced.	U	00	05	20	mq	520,00	--- Omissis ---
-	10	106	-	semin. irr.	2	00	27	30	mq	2730,00	--- Omissis ---
-	10	119	-	prato irr.	1	00	73	80	mq	7380,00	--- Omissis ---
-	10	120	-	pascolo	U	00	02	10	mq	210,00	--- Omissis ---
-	10	121	-	semin. irr.	1	00	89	90	mq	8990,00	--- Omissis ---
-	10	123	-	bosco ced.	U	00	07	40	mq	740,00	--- Omissis ---
-	10	131	-	semin. irr.	2	00	79	30	mq	7930,00	--- Omissis ---
-	10	190	-	semin. irr.	1	00	12	60	mq	1260,00	Comune di Truccazzano
-	10	204	-	semin. irr.	2	00	27	90	mq	2790,00	--- Omissis ---
-	10	205	-	semin. irr.	2	00	28	40	mq	2840,00	--- Omissis ---
-	10	471	-	ente urbano	-	00	08	47	mq	847,00	-
-	10	517	-	semin. irr.	1	00	00	05	mq	5,00	--- Omissis ---
-	10	518	-	semin. irr.	1	03	74	75	mq	37475,00	--- Omissis ---
-	10	519	-	semin. irr.	1	00	13	35	mq	1335,00	--- Omissis ---
-	10	536	-	semin. irr.	1	10	29	75	mq	102975,00	--- Omissis ---
-	10	537	-	semin. irr.	1	00	20	70	mq	2070,00	Comune di Truccazzano
-	10	539 (ex 49)	-	bosco ced.	U	11	98	98	mq	119898,00	--- Omissis ---
TOTALE SUPERFICIE										mq	372'249,00
di cui di proprietà della ditta --- Omissis ---										mq	311'602,00

Dal punto di vista catastale sussiste una anomalia per la quale, al mappale 471, non risultano le schede planimetriche di alcun subalterno e il mappale risulta come "ente urbano". Tuttavia, dalle carte fornite, risulta una pratica di accatastamento dell'immobile, diviso in tre subalterni, presentata ai fini di ottenere la sanatoria. Poiché tale accatastamento ha avuto luogo quando il mappale era ancora il numero 51, poi frazionato, è ipotizzabile che le schede delle singole unità immobiliare

non siano state "agganciate" al nuovo mappale creato, risultando quindi non rintracciabili. È quindi necessaria una correzione della situazione catastale.

Inoltre, nella seguente perizia non verrà considerato il mappale 537 poiché oggetto di idonea valutazione.

All'interno dei mappali precedentemente riepilogati si rileva la presenza di servitù per servizi pubblici quali elettrodotti aerei e metanodotto interrato.

Le unità precedentemente elencate sono state ricavate mediante analisi delle mappe catastali reperite in via telematica, delle visure catastali e dal riepilogo proprietà fornito dalla società cliente.

Pertanto, la stipula di un qualsiasi atto notarile successivo alla presente perizia potrà avvenire previa ulteriore verifica degli estremi identificativi catastali.

La presente relazione presuppone la regolarità urbanistica e la piena conformità alle varie normative dettate dagli organi amministrativi sovracomunali ai quali risulta assoggettata l'area in oggetto (Regione, Parco Adda Nord, ecc.), precisando che la stima finale risulta valida fatto salvo tale presupposto. Inoltre, la presente stima presuppone la non sussistenza di trascrizione pregiudizievoli derivanti da precedenti atti (provenienza, convenzioni urbanistiche, ecc.), considerando pertanto i lotti di piena proprietà e in regime di libero mercato.

L'attività estrattiva, anche se ad oggi risulta sospesa, è concentrata nella porzione ancora coltivabile, di seguito denominata Lago Sud, mentre risulta dismessa e ricomposta la porzione a nord, denominata Lago Nord.

## 4. INQUADRAMENTO URBANISICO

### 4.1. Inquadramento di livello comunale

Dalla cartografia tematica del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente in comune di Truccazzano e di seguito riportata, si ricava che il compendio in esame è ricompreso nel Parco Regionale Adda Nord e classificato come ambito di cava attiva, attivabile o in parte recuperata.

Nella fattispecie, la porzione Lago Nord ricade in un "Ambito di Valorizzazione Strategica (AVS)", poiché il giacimento estrattivo è già stato sfruttato in passato e ad oggi risulta dismesso, mentre la porzione Lago Sud ricade in un "Ambito Territoriale Estrattivo", poiché vi è un giacimento estrattivo ancora da sfruttare (cava di recupero).

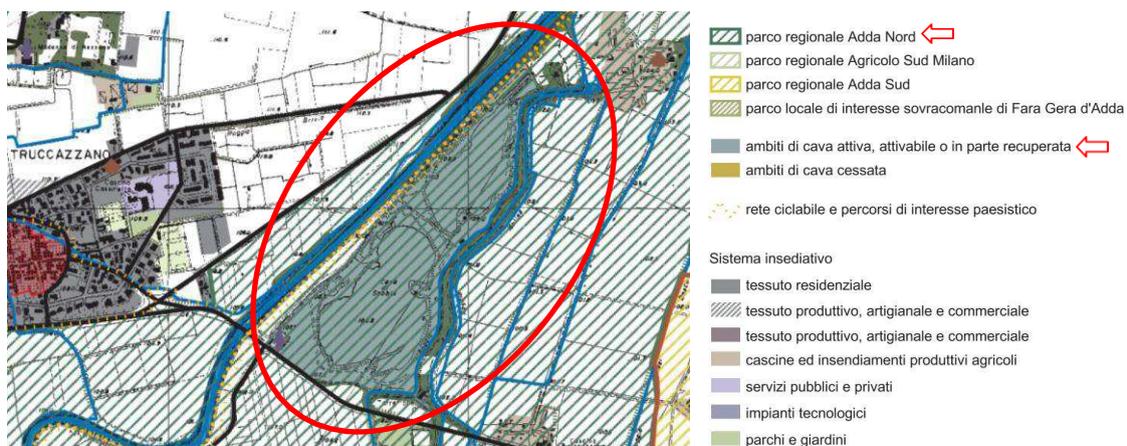


Figura 2- Estratto non in scala della Tavola DP1 – Inquadramento territoriale del PGT del comune di Truccazzano

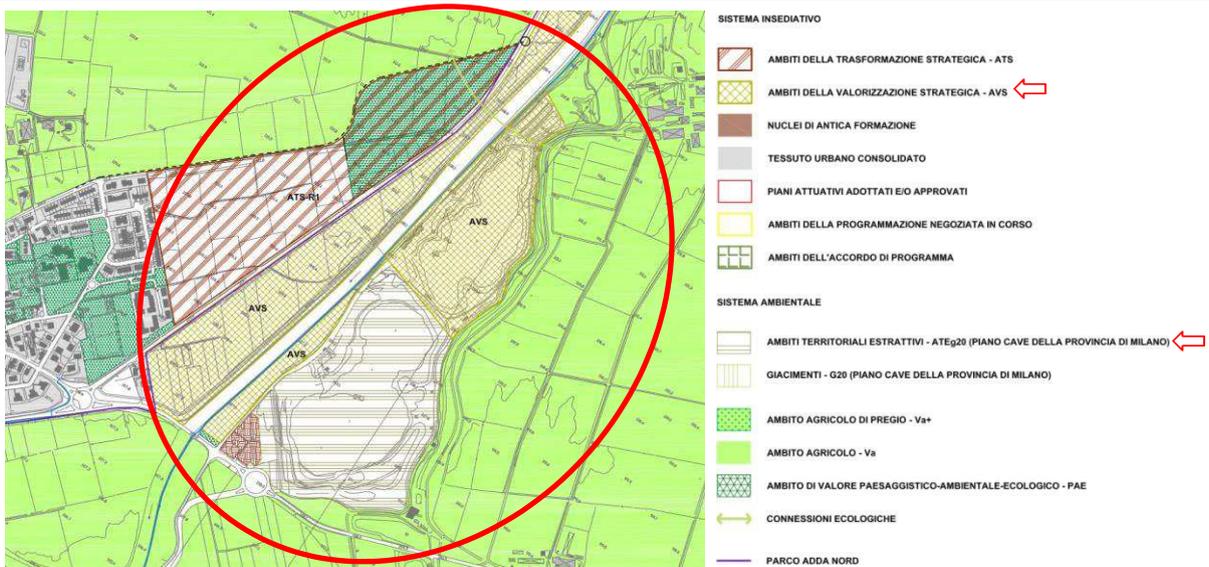


Figura3-Estratto non in scala della Tavola DP18a - Ambiti della trasformazione del PGT del comune di Truccazzano

Per completezza di seguito si riportano gli stralci di interesse delle Norme Tecniche Attuative del PGT di Truccazzano.

**ART. 15 AMBITI DELLA VALORIZZAZIONE STRATEGICA**

Si tratta di ampie distese di suolo, collocate in prevalenza ai margini del canale Muzza e coincidenti con i territori sottoposti alla disciplina del Parco Adda Nord.

Per queste aree il piano non prevede trasformazioni di tipo insediativo. In virtù delle loro caratteristiche, gli ambiti di valorizzazione sono, infatti, prioritariamente volti all’attuazione di azioni ed interventi di tutela ambientale e paesaggistica, ovvero alla realizzazione di “progetti di paesaggio” che, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Nord, favoriscano la valorizzazione di percorsi, visuali ed elementi propri del paesaggio agricolo.

L’individuazione di tali ambiti all’interno del sistema delle trasformazioni è connessa all’importanza strategica che l’Amministrazione Comunale attribuisce a queste aree nella direzione di un rafforzamento della fruibilità dello spazio aperto e del potenziamento della vocazione turistica e ricettiva, condizioni ed attitudini già in parte manifeste che tuttavia assumono maggior significato in quanto potenziale su cui può giocare il ruolo che questo territorio potrà assumere nel prossimo futuro. Entro questi ambiti il Documento di Piano definisce un’edificabilità di tipo “virtuale”, derivata dall’applicazione di un indice territoriale di compensazione  $I_t(c) - 0,2 mc/mq$  - che tuttavia non va a compromettere l’integrità di questo territorio che rimane non edificabile.

I diritti edificatori che vengono ipotizzati per queste aree non potranno produrre nuove quantità volumetriche da realizzare in loco ma potranno essere trasferiti entro gli Ambiti della Trasformazione Strategica in ragione della quantità di aree che i proprietari si impegneranno a cedere gratuitamente all’Amministrazione Comunale.

**CV\_ AMBITO DI CAVA**

**Definizione**

Sono ambiti in cui i valori caratteristici del territorio naturale e agricolo sono stati fortemente compromessi e stravolti.

**Obiettivi**

Qualunque intervento dovrà cercare di ridurre l’impatto ambientale della cava, mitigandone gli effetti negativi sul territorio circostante.

Si rimanda inoltre a quanto prescritto nei documenti della Relazione geologica e idrogeologica di questo PGT.

**Interventi ammissibili**

- a. Sono fatte salve le convenzioni esistenti per le attività di cava per il recupero delle relative aree.
- b. Sono fatte salve le previsioni dello specifico Piano Provinciale e delle successive procedure relative alla sua attuazione, in tutto il territorio comunale è vietato aprire nuove cave per il prelievo di sabbia, ghiaia e argilla.

*Per le CAVE dismesse, ed in assenza di CONVENZIONI vincolanti, sono ammessi interventi in funzione dello stato attuale:*

*1) il recupero di cave abbandonate DEVE essere prioritariamente orientato alla messa in stabilità e bonifica dell'area.*

*Le destinazioni d'uso e l'entità di eventuali presenze edilizie, verranno stabilite caso per caso dall'Amministrazione Comunale, autonomamente o congiuntamente con gli enti sovracomunali competenti, sentite le eventuali esigenze delle proprietà.*

*2) Per le aree di CAVA già recuperate ad utilizzazioni turistiche ricreative ( n. 9 e n. 18 dell'elenco CnA), al fine di garantire la continuità delle attività esistenti, necessarie alla conservazione di detti ambienti, sono ammessi interventi di recupero funzionale:*

*- con Piano Attuativo per l'ampliamento degli edifici esistenti, per nuovi edifici o per nuove aree esterne pavimentate;*

*- indici e parametri per detti Piani Attuativi verranno fissati caso per caso dall'Amministrazione Comunale congiuntamente con gli enti sovracomunali competenti.*

*c. All'interno degli ambiti di CAVA sono ammesse esclusivamente le strutture di servizio (per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione) strettamente necessarie agli impianti secondo quanto indicato dall'art. 35.1 della LR 08.08.98 n°14.*

*d. Il progetto di recupero DEVE contenere le indicazioni circa la rimozione o la eventuale diversa definitiva destinazione delle strutture di servizio alla CAVA.*

*e. La prosecuzione dell'utilizzo degli impianti di lavorazione e commercializzazione degli inerti può essere prevista, per un periodo definito, nell'ambito della convenzione di esercizio dell'attività estrattiva, in quanto connessa con il recupero ambientale della CAVA.*

*f. Nelle parti ove sia cessata l'attività estrattiva e dove siano state eseguite le opere relative al recupero e alla messa in sicurezza dei luoghi, prevista dai programmi di recupero, possono essere applicate le disposizioni di cui alle Norme del Piano dei Servizi, art. 9.*

L'area del Lago Nord, che ricade in Ambito di Valorizzazione Strategica, è quindi dotata di una potenzialità edificatoria da considerarsi di natura "virtuale" poiché non sfruttabile sul sedime del compendio stesso ma costituente diritto edificatorio trasferibile in altro ambito del territorio comunale. L'indice fondiario da assegnare all'area con potenzialità edificatoria è pari a 0,20 mc/mq.

Per quanto riguarda invece l'area del Lago Sud ricadente in abito di cava, essa risulta priva di potenzialità edificatoria e assoggettata a specifica disciplina.

Dalla documentazione fornita si evince che la società --- Omissis --- (utilizzatrice del compendio in oggetto), ha stipulato con il Comune di Truccazzano una convenzione per la prosecuzione dell'attività estrattiva, atto a rogito del Segretario Comunale di cui Rep. n. 128 in data 20/11/2013: "Convenzione tra il Comune di Truccazzano e la società --- Omissis --- per la realizzazione del progetto di recupero ambientale e di coltivazione delle aree di proprietà della società --- Omissis --- ai sensi dell'art. 15 L.R. 14/98".

In tale atto vengono stabilite le modalità di prosecuzione dell'attività estrattiva, fino all'esaurimento della cava in esame, e l'attività di recupero ambientale da realizzare durante l'attività estrattiva.

Di seguito si riportano i dati più salienti della convenzione stessa:

- tra il comune di Truccazzano e la società --- Omissis --- risulta già vigente una convenzione, stipulata in data 15/03/2003 (di cui non è pervenuta copia);
- tra la società --- Omissis --- e il Parco Adda Nord è vigente una convenzione approvata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 233 del 19/11/1997;

- la società --- Omissis ---ha presentato in data 05/03/2013 (prot. n. 2476) un progetto di recupero ambientale, mediante l'attuazione delle opere di recupero durante le fasi di escavazione, e successive integrazioni in data 04/09/2013 (prot. n. 8010);
- oltre alle garanzie previste per l'attuazione del recupero ambientale, la società --- Omissis ---è tenuta a sostenere le spese tecniche per la gestione di quanto previsto dalla convenzione e al versamento annuale al comune di Truccazzano del contributo di escavazione pari a Euro 0,836 per ogni metro cubo estratto, salvo maggior quantificazione in funzione di quanto verrà stabilito dal Consiglio Regionale;
- la società --- Omissis ---è tenuta a versare al Parco Adda Nord il contributo di cui sopra nella misura di 1/3 del contributo determinato dal Consiglio Regionale.

Per maggiori dettagli e per quanto non contenuto nella presente, si rimanda alla Convenzione succitata per un migliore inquadramento degli impegni e delle modalità di attuazione stabiliti.

Si tiene a precisare, inoltre, come indicato nella Convenzione urbanistica stessa, che la chiusura dell'iter amministrativo prevede l'analisi e la definitiva approvazione da parte degli enti preposti, con eventuali modifiche da intendersi automaticamente recepite nella convenzione.

#### **4.2. Inquadramento di livello sovracomunale**

Come già descritto in precedenza, il compendio in esame ricade all'interno di un comparto soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale denominato Parco Adda Nord (si veda Figura 2).

Dalla consultazione dell'archivio telematico del Settore Pianificazione Territoriale e Programmazione delle Infrastrutture della Provincia di Milano si ricava che nell'anno 2012 è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica per la prosecuzione dell'esercizio dell'attività estrattiva nell'area della cava di recupero in esame (RG 6263/2012 del 30/08/2012), mentre non si rilevano ulteriori provvedimenti per l'anno 2013.

Si rileva inoltre che, nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Truccazzano, viene richiamata come vigente la convenzione stipulata con il Parco Adda Nord approvata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 233 del 19/11/1997, duratura sino all'esaurimento dell'attività estrattiva e, pertanto, ancora in essere.

#### **4.3. Inquadramento di livello regionale**

La porzione di compendio immobiliare descritta come Lago Sud, risulta inserita all'interno del Piano Cave vigente della Città Metropolitana di Milano, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. VIII/166 in data 16/05/2006. In particolare, all'interno del Piano l'area in esame viene identificata come "cava di recupero" denominata Rg6 – Cava MONCATE Bacino 4, con volume estraibile pari a 700'000 metri cubi, su una superficie di ambito pari a 21,7 ha.

Di seguito si riportano la planimetria dell'area (non in scala) e la relativa scheda estratte dall'Allegato B alla Normativa Tecnica del Piano Cave vigente.

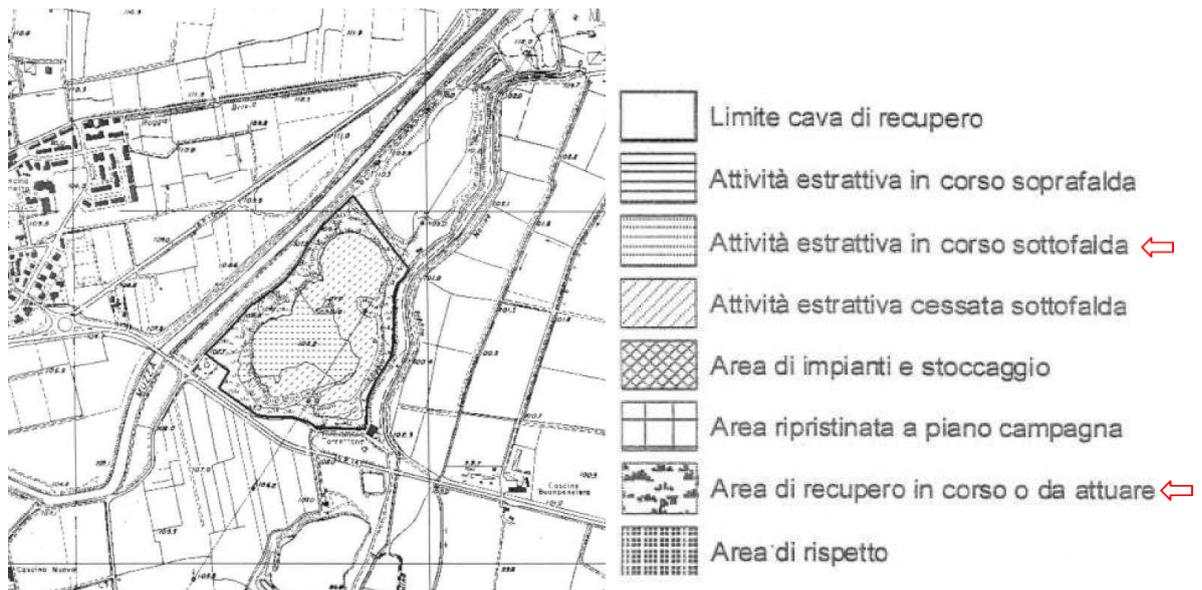


Figura 4 - Estratto non in scala della planimetria dell' area estrattiva in esame tratta dall' Allegato B alla Normativa Tecnica del Piano Cave vigente nella Città Metropolitana di Milano

CAVA DI RECUPERO	<b>Rg6</b>	<b>Bacino 4</b>	<b>Cava di Moncate</b>		
COMUNI INTERESSATI	<b>Truccazzano</b>				
LOCALIZZAZIONE	<b>Moncate</b>				
CTR 1:10.000 - SEZIONI	<b>B6e2</b>				
CAPISALDI DI RIFERIMENTO	N° 01	N 5036471,67 m	E 1537808,04 m	m s.l.m. 106,95	
	N° 02	N 5036729,67 m	E 1537507,69 m	m s.l.m. 107,84	
SUPERFICIE DELL'AMBITO	<b>21,70 ha</b>	GIÀ COLTIVATA	a secco	-	
			in falda	<b>14,60 ha</b>	
VINCOLI PRESENTI	<b>Vincolo paesaggistico-ambientale, parco regionale, fasce ed aree soggette alla disciplina del PAI.</b>				
CARATTERISTICHE DELLA FALDA	Quota media della falda (m s.l.m.) riferita al 31.10.2001	0152240016 → 103.31 - (3.95) 0152240112 → 99.60 - (7.40)		LAGO → 103,76 al 28.9.2001	
		cod. pozzo	sogg.	quota	
	Soggiacenza massima registrata	0152240016 0152240002	5.92 6.21	101.35 102.21	1997-2001 1980-1998
	Soggiacenza minima registrata	0152240016 0152240002	3.10 2.71	104.17 102.21	1997-2001 1980-1998
	Direzione di flusso prevalente	<b>NNO - SSE</b>			
	Gradiente idraulico locale (‰)	<b>3.3‰ a NE, 2‰ a SO</b>			
<b>PREVISIONE DI PIANO</b>					
VOLUME DI PIANO	<b>700.000 m<sup>3</sup>(*)</b>				
PROFONDITÀ MASSIMA DI SCAVO	<b>35 m<sup>(*)</sup></b>	a secco	-		
		in falda	<b>35 m<sup>(*)</sup></b>		
MODALITÀ DI COLTIVAZIONE	<b>secondo progetto da sviluppare</b>				
DESTINAZIONE FINALE PROGRAMMATA					

(\*) valori indicativi aggiornabili in funzione dei contenuti e delle finalità del piano di recupero e della tutela delle condizioni idrogeologiche.

Figura 5 - Scheda dell' area estrattiva in esame tratta dall' Allegato B alla Normativa Tecnica del Piano Cave vigente nella Città Metropolitana di Milano

Per completezza di seguito si allegano gli stralci di interesse della Normativa Tecnica del Piano Cave Provinciale.

**Art. 3 - Definizioni**

(omiss.)

b) *Cava di recupero: cava cessata in cui è consentita la temporanea ripresa dell'attività estrattiva al solo fine di consentirne il recupero ambientale secondo tempi e modalità stabiliti nel progetto di sistemazione ambientale.*

**Art. 6 - Cave di recupero**

(omiss.); *il riassetto e la sistemazione ambientale di tali cave possono essere autorizzati sulla base di progetti presentati, in conformità alle prescrizioni contenute nelle schede relative ad ogni singola cava di recupero o unitariamente a più cave di recupero.*

Il 14/03/2019 è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 11 il Nuovo Piano Cave 2019-2029, presentato poi alla Regione Lombardia e in corso di approvazione.

Il Nuovo Piano Cave adottato, ma non ancora approvato dalla Regione Lombardia, ha stralciato la cava Rg6 motivando tale scelta con criticità ambientali e vincolistiche e per progetto mai attivato, come mostrato dall'estratto di Piano di seguito riportato.

Motivazione	Sigla ATE o Rg da Piano cave 2006
Progetto mai attivato	ATEg6-C2, ATEg17, ATEg21, ATEg27, Rg5, Rg7, Rg10
Progetto mai attivato e volumi di Piano non significativi	ATEg3, ATEg24-C2
Progetto mai attivato e criticità ambientali e vincolistiche	Rg6
Progetti esecutivi autorizzati ad oggi in fase di completamento	ATEg22, Rg8

Figura 6 - Estratto della Relazione Tecnica del Piano Cave adottato, ma non approvato, nella Città Metropolitana di Milano

Tuttavia, il piano cave 2006-2016 è tuttora vigente e la sua efficacia è stata prorogata al massimo fino al 30/06/2019 e comunque fino all'approvazione da parte della Regione Lombardia del Nuovo Piano cave 2019-2029.

**5. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è caratterizzato da un insediamento derivante da attività coltivazione di cava in falda suddivisibile in due zone: la porzione a nord (denominata Lago Nord), in cui l'attività estrattiva è dismessa per esaurimento e ad oggi risulta ricompasta, e la porzione sud (denominata Lago Sud), in cui l'attività estrattiva è stata avviata ma non portata a termine.

In particolare, il Lago Nord ha una superficie di 128'935 metri quadrati, di proprietà della società --- Omissis ---, ed è caratterizzato da un ampio bacino idrico contornato da vegetazione autoctona. In quest'area sono rilevabili alcuni manufatti edificati all'epoca dell'utilizzo di tale lotto e ad oggi utilizzati quali locali e uffici ad uso dell'attività.

Il Lago Sud è costituito anch'esso da un ampio bacino idrico ad oggi non completamente scavato e presenta una superficie è pari a 21,7 ha, di cui 182'667 mq di proprietà della società --- Omissis ---. Su tale area sono visibili alcuni manufatti edificati ai

fini del trattamento del materiale estratto (impianto di betonaggio), mentre l'impianto di trattamento dei rifiuti è stato smantellato.

L'attività estrattiva fino ad ora perpetrata ha portato all'estrazione di materiale ghiaioso grossolano con lenti di sabbia fine e alternanze di limi e argille fino a una profondità circa di 30 metri dal piano campagna attuale. Data la profondità di scavo, unita all'assetto idrogeologico della zona e alla vicinanza di rilevanti corsi d'acqua, ha portato alla formazione di due bacini idrici stabili e alimentati dalla falda acquifera.

Nella zona non escavata, posta a separazione dei due bacini idrici e adibita a viabilità interna, sono presenti servitù per servizi pubblici quali elettrodotti aerei e un metanodotto interrato.

## 6. CRONISTORIA AUTORIZZATIVA

Con Deliberazione di Consiglio Regionale n. VIII/166 del 16 maggio 2006 è stato approvato il nuovo Piano Cave della Provincia di Milano con il quale è stata individuata nel Comune di Truccazzano la cava di recupero denominata Rg6 – Cava MONCATE Bacino 4.

La Ditta Comparini F.lli S.r.l., con sede legale in Comune di Truccazzano (MI) Strada Provinciale Rivoltana snc, proprietaria dei terreni costituenti l'ambito estrattivo, ha svolto una prima attività estrattiva di sabbia e ghiaia in virtù dell'Autorizzazione Dirigenziale n. 62/2006 del 15/03/2006, la quale è stata prorogata con ultimo atto n. 1627/2013 del 14/02/2013, al 01/02/2014 per la coltivazione e al 01/02/2015 per il recupero.

In data 04/12/2013 è stata richiesta un'ulteriore proroga di 12 mesi per completare lo scavo del quantitativo residuo stimato in 5'000 mc, rigettato e archiviato dalla Provincia di Milano con Decreto Dirigenziale R.G. n. 485/2014 del 22/01/2014

In data 24/02/2012 la Ditta ha presentato alla Provincia di Milano un progetto di riassetto ai sensi all'articolo 39 della Legge Regionale n. 14 dell'8 agosto 1998, archiviata dalla Provincia di Milano in data 09/10/2013 con prot. 246293 per mancato adeguamento della documentazione ai contenuti minimi previsti dalla D.G.R. n. 7/7857 del 25/02/2002.

In data 15/11/2013, con prot. 276586, la Ditta ha pertanto presentato una nuova istanza adeguando l'intervento di recupero ambientale in base alle osservazioni avanzate dagli Enti interessati, nuovamente archiviata in data 06/03/2015 con prot. 57529/2015 in attesa di chiarire con ASL la questione del vincolo cimiteriale e cogliere l'occasione di recepire nel progetto le prescrizioni contenute nel provvedimento dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata nel frattempo con provvedimento n. 11.5570/2014 del 26/05/2014.

In data 10/08/2015 con prot. 203433, la Ditta presenta una nuova variante al progetto di riassetto della cava di recupero Rg6 (istanza prot. 276586 del 15/11/2013).

Con nota prot. 50626 del 7 ottobre 2015, la Struttura Cave e Miniere della D.G. Ambiente, Energia e Reti comunica al proponente l'impossibilità ad avviare tale procedimento a causa della carenza di documentazione.

In data 17/09/2015 con prot. 47145, la Ditta presenta richiesta di verifica di assoggettabilità alla procedura di VIA regionale, ai sensi dell'art. 20 del d.lgs. 152/06, successivamente archiviata con Decreto n. 10372 del 27/11/2015.

Dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VIA del progetto di recupero della cava cessata in oggetto, espletata secondo i criteri stabiliti nell'allegato III della Direttiva 2011/92/UE e nell'allegato V al d.lgs. n. 152/06, è emerso quanto segue:

- a. l'area in argomento risulta soggetta a vincolo paesistico-ambientale per la presenza della «Roggia Molina Moione», interessa la fascia di rispetto del canale Muzza, è inserita nel Parco Regionale Adda Nord e in parte inserita in un elemento di primo livello della R.E.R. (eco regione padana);
- b. il progetto presentato non risulta conforme a quanto previsto nel Piano di Settore del Parco Adda Nord, come evidenziato nelle determinazioni del Parco n. 113/2012 e n. 227/2015;
- c. il progetto presentato è stato sviluppato prevedendo una fascia di rispetto cimiteriale, da verificare nell'atto autorizzativo in merito ai dispositivi di cui all'art. 338 del R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934 «Testo Unico delle Leggi Sanitarie» e al D.P.R. 285 del 10 settembre 1990 «Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria»;
- d. una eventuale deroga concessa per la riduzione della fascia di rispetto consentirebbe comunque solo il ripristino delle scarpate finalizzato alla messa in sicurezza, escludendo l'attività estrattiva;
- e. durante il sopralluogo, presente anche l'ufficio tecnico del Comune di Truccazzano, sono emerse criticità circa la presenza di rifiuti (materiale ferroso, veicoli abbandonati, pneumatici e materiale plastico) lungo il perimetro del lago esistente, e in aree non interessate da futura escavazione;
- f. nell'area è presente un impianto di calcestruzzo già gestito da operatore diverso dal proponente, e nelle immediate vicinanze sono presenti altri 2 siti estrattivi: l'ATE g20 (cava di Bisentrato) inserita nel piano cave della provincia di Milano, e l'ATE g1 (cava De Poli) inserita nel piano cave della provincia di Cremona, per un volume estraibile nel decennio di circa 4.200.000 totali.

In data 08/01/2016 con prot. 798, la Ditta trasmette lo studio di impatto ambientale del progetto di riassetto della cava di recupero Rg6. Contestualmente, con nota prot. 795 la Struttura Cave e Miniere della D.G. Ambiente, Energia e Reti comunica al proponente, al Comune di Truccazzano, alla Città Metropolitana di Milano e al Parco Adda Nord l'avvio del procedimento.

Durante la Conferenza dei Servizi del 20 gennaio 2016 sono state nuovamente evidenziate criticità nel progetto presentato, relativamente al rispetto alle modalità di recupero previste nel Piano di Settore del Parco e al vincolo cimiteriale, per il quale non è mai stata presentata la richiesta di deroga per la riduzione della distanza da 200m a 50m.

Con Sentenza del Tribunale di Milano del 28/01/2016 è stato dichiarato il fallimento della società --- Omissis ---e, successivamente con Sentenza del 23/02/2016 è stato dichiarato il fallimento della società --- Omissis ---.

Con Decreto n. 3753 del 02/05/2016, la Struttura Cave e Miniere della D.G. Ambiente, Energia e Sviluppo sostenibile esclude dall'assoggettamento a VIA il progetto di riassetto della cava Rg6.

## **7. CONTO ECONOMICO DI STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Il conto economico di seguito riportato è stato fatto considerando la situazione al novembre 2019, con le disponibilità di materiale ghiaioso presenti in quel momento, sulla scorta degli ultimi progetti presentati anche se non approvati, ma considerati come approvabili, e nella situazione autorizzativa in essere.

Come già descritto in precedenza, il compendio immobiliare in oggetto vede la presenza di due comparti distinti: il Lago Nord, rientrando in ambito di valorizzazione strategica, e il Lago Sud, rientrando in ambito di cava di recupero.

Tale aspetto impone l'impiego di un approccio solamente di tipo comparativo per la porzione denominata Lago Nord, mentre per la porzione denominata Lago Sud implica, oltre all'impiego di un approccio comparativo, anche l'uso di un approccio di

tipo sintetico indiretto, ovvero mediante l'analisi dei costi di trasformazione del bene ricavabile dalla specifica lavorazione consentita.

Il compendio immobiliare in esame è caratterizzato da lotti di terreno e da alcuni beni di valore immobiliare (edifici, tettoie, cabine, impianti, ecc.). Inoltre, i lotti ivi ricompresi sono fundamentalmente aree inedificabili, alcune delle quali sono tuttavia dotate di una potenzialità edificatoria da svilupparsi su altri compendi esterni a quanto in oggetto, ma interni al territorio comunale di appartenenza.

Tale caratteristica comporta il dover tener conto di due valutazioni distinte: da una parte il valore immobiliare degli edifici e dei terreni (potenzialità edificatoria) e dall'altra il valore residuo del terreno stesso.

Per la stima dei beni sopracitati, limitatamente al solo valore immobiliare, è stato incaricato l'Arch. Umberto Stefano Emanuele Nicolini, la cui perizia (Allegato 7) è da considerarsi parte integrante della presente.

Per semplicità nella trattazione, la seguente perizia è stata quindi suddivisa in due distinte sezioni, una per ogni comparto in cui è stato diviso il compendio immobiliare.

### **7.1. Ambito Lago Nord**

In quest'ambito sono ricompresi i mappali 21, 52, 471, 539 (parzialmente) e 103 (parzialmente) del Foglio 10 del Comune di Truccazzano, di proprietà della società --- Omissis ---.

All'interno del mappale 471 è presente un immobile (definito Corpo A) costituito da un fabbricato ad uso uffici e uno a deposito, collegati da tettoie sempre ad uso magazzino.

A seguito di opportune valutazioni (vedasi Allegato 7), si è stimato un valore immobiliare dei beni siti nel Lago Nord pari a:

- Corpo A – uffici e tettoie/deposito = 59'360 €
- Corpo E – potenzialità edificatoria terreni = 2'128'000 €

A tale valore deve poi essere sommato il valore residuo del terreno (circa 112'000 mq), calcolato sulla base dei valori agricoli medi per il 2019 della Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano (Allegato 2).

Assimilando i lotti in esame a terreno agricolo improduttivo, con un valore medio di 3,00 €/mq, e supponendo la riduzione a 1/6 del valore per la presenza dell'Ambito di Valorizzazione Strategica e del Parco Adda Nord, si ottiene un valore residuo pari a 112'000 mq x 0,5 €/mq = 56'000€.

Salvo errori, omissioni o eventuali informazioni non desumibili dall'attuale stato delle ricerche documentali, il Lago Nord del compendio immobiliare in oggetto, a seguito delle operazioni di stima, presenta i seguenti valori:

- Valore immobiliare degli edifici: 59'360 €
- Potenzialità edificatoria dei terreni: 2'128'000€
- Valore residuo dei terreni: 56'000 €

per un totale di 2'243'360 €.

Eventuali presenze di contaminazioni ambientali, legate alle pregresse attività, non sono state evidenziate, ma non possono essere a priori del tutto escluse. Nella presente perizia tali possibili penalità non sono state considerate.

## 7.2. Ambito Lago Sud

Riassumendo per sommi capi quanto descritto ai capitoli precedenti, l'Ambito Lago Sud del compendio in esame è classificato, all'interno del Piano Cave Provinciale vigente (2006-2016), come cava di recupero denominata Rg6 – Cava MONCATE Bacino 4 (Allegato B) e definita come "cava cessata in cui è consentita la temporanea ripresa dell'attività estrattiva al solo fine di consentire il recupero ambientale secondo tempi e modalità stabiliti nel progetto di sistemazione ambientale".

Secondo tale Piano, il riassetto e la sistemazione ambientale della cava possono essere autorizzati sulla base di progetti presentati in conformità alle prescrizioni contenute nelle schede relative ad ogni singola cava di recupero o unitamente a più cave.

Il Nuovo Piano Cave approvato, ma non adottato, ha stralciato la cava Rg6 motivando tale scelta con criticità ambientali e vincolistiche e per progetto mai attivato (si veda Figura 6).

Tuttavia, il piano cave 2006-2016 è tuttora vigente e la sua efficacia è stata prorogata al massimo fino al 30/06/2019 e comunque fino all'approvazione da parte della Regione Lombardia del Nuovo Piano cave 2019-2029.

Secondo il dettato dell'art. 39 della L.R. 14/98, in qualunque ex cava è possibile predisporre un progetto di qualificazione ambientale anche con commercializzazione del materiale di risulta.

Sulla scorta di tali premesse, essendo la situazione normativa in divenire, per la seguente stima si è fatto riferimento al progetto presentato nel 2015 e non attuato per intervenuto fallimento della società, nell'ipotesi che una riproposizione dello stesso, con gli opportuni adattamenti, anche in funzione di una riqualificazione ambientale dell'area, possa trovare accoglienza.

Risulta evidente che l'autorizzazione di cava è la condizione base per rendere operativa l'attività di coltivazione della cava in capo alla ditta subentrante.

Le condizioni per trasferire il bene cava richiede quindi che venga individuato un acquirente che abbia le capacità tecniche ed economiche per esercitare l'attività estrattiva, che i titoli di disponibilità del giacimento siano validi.

Dato che comunque l'operazione non risulta esente da rischi, e vista anche l'indeterminazione della normativa attuale, i relativi possibili guadagni sono stati cautelativamente ridotti nella stima.

La scheda Rg6 del Piano Cave vigente riporta, per il sito estrattivo in esame, riserve per 700'000 mc dei quali sono stati scavati 160'000 mc nell'ambito TR2, per cui risultano in loco potenzialmente 540'000 mc di materiale da estrarre.

La frazione effettivamente estraibile al di fuori del vincolo cimiteriale, qualora non derogato, riduce il quantitativo a 413'800 mc e, sulla scorta di tale dato, viene effettuata la seguente perizia di stima.

Si tiene a ricordare che è pendente avanti il TAR della Lombardia la causa RG 250/15 per l'annullamento della nota comunale n. 9604 del 29/10/2014, relativa al diniego del comune a concedere la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, a differenza di quanto previsto come impegno assunto dal Comune di Truccazzano nella Convenzione del 20/11/2013.

Le condizioni generali dell'area fanno sì che l'estrazione della ghiaia possa avvenire con l'impiego di natante dotato di benna mordente "tipo Redinger" o con draga dotata di pompa.

Il materiale estratto potrà essere poi accumulato sui piazzali di cava, ai quali giungerà dalla attrezzatura di scavo (draga o redinger) tramite nastri o tubazioni.

Il materiale scolato e messo a cumulo potrà infine essere caricato su automezzi, pesato e successivamente venduto.

Non è previsto o preventivabile la rimessa in funzione degli impianti di prima lavorazione esistenti ad oggi sul piazzale di cava in quanto obsoleti e da demolire.

Il peso di volume della ghiaia in banco è stato considerato pari a 1,81 t/mc, come da relazione tecnica di progetto presentato in data 10/08/2015 (prot. n. 203433), e tiene conto anche delle perdite di lavorazione e della separazione di eventuali frazioni terrose o limose e, comunque, di scarto sempre possibili.

Arethusa srl  
Via Trento 18-Cumo (BG)

Committente: Comparto F. II s.r.l.  
Località: Truccazzano (MI)      Data: Agosto 2015  
Riferimenti

**Parametri geotecnici degli strati**

Strato n. 1

Descrizione litologica:

Ghiaia e sabbia	
Angolo di attrito (°):	37
Densità relativa (%):	70
Coesione (MPa):	0
Peso di volume sopra falda (kN/mc):	18,14
Peso di volume sotto falda (kN/mc):	20,1
Modulo di Young o edometrico (terreni coesivi) (MPa):	39,23
Coefficiente di Poisson:	0,3
O.C.R.:	1
Angolo di attrito residuo (°)	0
Coefficiente di pressione neutra:	0
Modulo dinamico di taglio (MPa):	0
Comportamento meccanico:	Livello incoerente
Caratteristiche idrogeologiche:	Livello permeabile

**Figura 7**- Valore dei parametri geotecnici del materiale di estrazione (estratto dalla Relazione tecnica allegata al progetto 2015)

Da una stima di mercato, il valore medio di vendita di materiale ghiaioso assimilabile a quello in esame, franco cava, è pari a circa 9,5 €/tonnellata (si veda come esempio l' Allegato 3).

Su tale prezzo di listino, sentiti diversi operatori di settore, viene applicata una riduzione del 30% per la vendita di materiale franco cava (sconto medio applicato per forniture a clienti primari).

Ai fini della stima, il prezzo del tout-venant (mistone di cava) è stato quindi considerato pari a 6,5 €/t caricato su autocarro.

I ricavi lordi derivanti dalla vendita risultano quindi pari a:

$$413'800 \text{ mc} \times 1,81 \text{ t/mc} = 748'978 \text{ t} \times 6,5 \text{ €/t} = 4'868'357 \text{ €}$$

I costi di estrazione del materiale, compreso il carico su automezzo, si assumono pari a 4,0 €/t, a cui va aggiunto il contributo da versare al comune di Truccazzano che, per convenzione stipulata, è pari a 0,837 €/mc oppure 0,46 €/t (0,837 €/mc ÷ 1,81 t/mc = 0,46 €/t).

A questo va aggiunto il contributo da versare al Parco Adda Nord pari, per convenzione stipulata, a 1/3 del contributo regionale (Delibera n. IX/0279 del 08/11/2011), definito per il materiale in esame pari a:

$$0,70 \text{ €/mc} \times 33\% = 0,23 \text{ €/mc} \text{ ovvero } 0,23 \text{ €/mc} \div 1,81 \text{ t/mc} = 0,13 \text{ €/t}$$

Per cui il costo di estrazione risulta: 4,0 €/t + 0,46 €/t + 0,13 €/t = 4,59 €/t.

Nella presente valutazione è stato considerato un tempo di coltivazione pari a 5 anni, come descritto nella relazione tecnica allegata al progetto presentato nel 2015. I costi di estrazione potrebbero essere ridotti se lo scavo, e la relativa commercializzazione del materiale, venissero completati in un tempo pari a 2÷3 anni.

Al costo di estrazione va poi sommato il costo della ricomposizione ambientale che, secondo il progetto presentato nel 2015, è pari a circa 232'523 €. Rapportato al volume recuperabile, la ricomposizione comporta quindi un costo al mc pari a  $232'523 \text{ €} / 413'800 \text{ mc} = 0,56 \text{ €/mc}$  ovvero  $0,56 \text{ €/mc} \div 1,81 \text{ t/mc} = 0,31 \text{ €/t}$ .

I costi ammontano quindi a 4,0 € (costo estrazione) + 0,46 € (contributo comunale) + 0,13 € (contributo Parco Adda Nord) + 0,31 € (costo ricomposizione) = 4,9 €/t

Il totale dei costi è pertanto pari a  $4,9 \text{ €/t} \times 748'978 \text{ t} = 3'669'992 \text{ €}$

L'utile lordo dell'operazione di scavo risulta pari a ricavi - costi:  $4'868'357 \text{ €} - 3'669'992 \text{ €} = 1'198'365 \text{ €}$

Utile alla quale dovranno essere detratte le imposte IRES e IRAP, stimate rispettivamente in:

- IRES 33%  $\approx 395'460 \text{ €}$

- IRAP 4%  $\approx 47'935 \text{ €}$

per un totale di 443'395 €

L'utile netto stimato è pertanto pari a:  $1'198'365 \text{ €} - 443'395 \text{ €} = 754'970 \text{ €}$

Il valore del giacimento coltivato diviene facilmente calcolabile sulla base della formula di attualizzazione "a due indici", nota come formula di Hoskold (Mine Economics – S.J. Truscott – Mining Publications, Ltd London, 1937)

$$a = \frac{p}{\frac{r}{(1+r)^n - 1} + r'}$$

dove

p è l'utile annuo

r è il cosiddetto "tasso a riposo"

r' è il "tasso di rischio" (per le imprese minerarie operanti)

n è il numero di anni dell'attività mineraria autorizzata

Il tasso di interesse a riposo è il tasso al quale deve essere computato l'ammortamento di un capitale investito al fine di riavere al termine della attività lo stesso capitale rivalutato e considerato pari all'interesse medio praticato sui titoli di stato nel periodo considerato. Quello a rischio dovrebbe invece compensare le tipiche incertezze di un'impresa mineraria, in un campo ove, oltre alle sorprese geologiche, sono all'ordine del giorno le restrizioni autorizzative per motivi ambientali ed eventualmente sopraggiunte concorrenze del mercato o crollo delle attività industriali che trasformano le materie prime minerarie (caso quest'ultimo tipico dell'attuale congiuntura economica).

Nella fattispecie, data la particolare condizione autorizzativa dell'area che presenta notevoli incognite, il tasso di rischio è stato considerato cautelativamente più elevato rispetto ad analoghe attività di cava, pari all'8% (Allegato 4). Il tasso a riposo è stato considerato pari a 1,1% poiché ricavato dal Tasso Medio all'Emissione dei Titoli di Stato (Allegato 5).

Assumendo  $r=1.1\%$  e  $r'=8\%$  dati i parametri come riportati più sopra, si ottiene nell'arco temporale di 5 anni:

$$a = \frac{754'970/5}{\left(\frac{0.0115}{1+0.011}\right) - 1 + 0.08} = \frac{150'994}{0.196 + 0.08} = \frac{150'994}{0.276} = 547'080 \text{ €}$$

Fatte salve le premesse e invariata l'attuale organizzazione del lavoro, il valore del giacimento risulta essere nel novembre 2019 pari a **547'080 €**.

A tale valore deve poi essere sommato, come per il Lago Nord, il valore residuo e la potenzialità edificatoria dei terreni.

All'interno del Lago Sud sono ricompresi i mappali 94, 95, 96 e 97 del Foglio 10 (circa 10'537 mq), non inseriti nella convenzione urbanistica sottoscritta dalla ditta --- Omissis --- per l'attuazione del programma estrattivo/di recupero (esterni all'area di cava), ma ad essa limitrofi e comunque appartenenti al compendio immobiliare oggetto di stima.

Tali lotti appartengono all'Ambito della Valorizzazione Strategica (AVS), quindi, presentano una capacità edificatoria "virtuale" con indice territoriale di compensazione pari a 0,2 mc/mq.

Considerando i valori assegnati al Lago Nord (vedasi Allegato 7), la capacità edificatoria di tali lotti è pari a:

$$10'537 \text{ mq} \times 0,2 \text{ mc/mq} = 2'107,4 \text{ mc} \times 95 \text{ €/mc} = \mathbf{200'203 \text{ €}}$$

I mappali 98 e 99 del Foglio 10 (circa 1'550 mq) sono invece inseriti sia nella convenzione urbanistica sopracitata (interni area di cava), sia nell'Ambito della Valorizzazione Strategica (AVS) e, pertanto, presentano anch'essi una capacità edificatoria "virtuale" pari a:

$$1'550 \text{ mq} \times 0,2 \text{ mc/mq} = 310 \text{ mc} \times 95 \text{ €/mc} = \mathbf{29'450 \text{ €}}$$

A tale valore deve poi essere sommato il valore residuo del terreno, che è stato assimilato a terreno agricolo incolto improduttivo per i terreni compresi nell'ambito estrattivo, con valore considerato pari a 0,5 €/mq, e a terreno seminativo per i terreni esterni (mappali 94, 95, 96 e 97), con valore di 5,77 €/mq.

Il compendio estrattivo Lago Sud ha una superficie totale di circa 21,7 ha, di cui 198'823 mq di proprietà della società --- Omissis ---.

Si avrà pertanto un valore totale residuo dei terreni pari a:

$$\text{- terreno agricolo incolto improduttivo: } 188'286 \text{ €} \times 0,5 \text{ €/mq} = 94'143 \text{ €}$$

$$\text{- terreno seminativo: } 10'537 \text{ €} \times 5,77 \text{ €/mq} = 60'798 \text{ €}$$

per un totale di 154'941 €.

All'interno del compendio estrattivo sono presenti alcuni immobili, costituiti da una tettoia atta al deposito del materiale di cava estratto (Corpo B), una pesa (Corpo C), una cabina elettrica (Corpo D) e due impianti (Corpo F), uno di estrazione della ghiaia e uno per la lavorazione e trasformazione del materiale estratto in calcestruzzo.

A seguito di opportune valutazioni (vedasi Allegato 7), si è stimato un valore immobiliare dei beni siti nel Lago Sud pari a:

$$\text{- Corpo B - tettoia/deposito} = 14'000 \text{ €}$$

$$\text{- Corpo C - pesa} = 5'000 \text{ €}$$

$$\text{- Corpo D - cabina elettrica} = 2'000 \text{ €}$$

$$\text{- Corpo F - impianti} = 95'000 \text{ €}$$

Salvo errori, omissioni o eventuali informazioni non desumibili dall'attuale stato delle ricerche documentali, l'Ambito Lago Sud del compendio immobiliare in oggetto, a seguito delle operazioni di stima, presenta i seguenti valori:

- Valore immobiliare degli edifici: **116'000 €**
- Valore del giacimento: **547'080 €**
- Potenzialità edificatoria dei terreni: **229'653 €**
- Valore residuo dei terreni: **154'941 €**

per un totale di 1'047'674 €.

Eventuali presenze di contaminazioni ambientali, legate alle pregresse attività, non sono state evidenziate, ma non possono essere a priori del tutto escluse. Nella presente perizia tali possibili penalità non sono state considerate.

Per l'ambito estrattivo in esame si deve tenere in considerazione, infine, la fidejussione escussa dal comune di Truccazzano (polizza n. Z005252 della Zurich International SpA) pari a **369'266,68 €** (Allegato 6).

A seguito di escussione della fidejussione da parte del Comune di Truccazzano, sussiste pertanto un obbligo giuridico del Comune, sia ad agire in sostituzione per attuare il riassetto ambientale, sia di avvalersi delle somme oggetto di fidejussione per attuare il riassetto ambientale garantito dalla fidejussione stessa.

## 8. ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO 1**: Estratto di mappa catastale, Foglio 10 N.C.T. comune di Truccazzano
- **ALLEGATO 2**: Tabella dei Valori Agricoli Medi dei Terreni valevole per l'anno 2019 della Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano
- **ALLEGATO 3**: Listino prezzi clienti in vigore per l'anno 2019 – --- Omissis ---
- **ALLEGATO 4**: Tasso Medio all'Emissione dei Titoli di Stato ricavato dal sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento del Tesoro – Principali Tassi di Interesse (link: <http://www.dt.tesoro.it>)
- **ALLEGATO 5**: Tasso di rischio estratto da Mine Economics – S.J. Truscott – Mining Publications, Ltd London – 1937, pag. 161
- **ALLEGATO 6**: Determina di escussione del Comune di Truccazzano del 12/03/2018 e Determinazione n. 6 del Comune di Truccazzano del 25/10/2019
- **ALLEGATO 7**: Perizia estimativa giudiziaria del compendio immobiliare derivante dalla cava di recupero denominata Rg6 – Cava Moncate Bacino 4 e dalla porzione ad oggi dismessa e ricadente in ambito di valorizzazione strategica con potenzialità edificatoria "virtuale"

ALLEGATO 1: Estratto di mappa catastale, Foglio 10 N.C.T. comune di Truccazzano



**ALLEGATO 2:** Tabella dei Valori Agricoli Medi dei Terreni valevole per l'anno 2019 della Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano

## COMMISSIONE ESPROPRI PER LA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

### TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2019 <sup>(1)</sup>

*(ex articolo 41 del D.P.R. n. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni)*

N°	TIPI DI COLTURA	REGIONE							
		AGRARIA N. 1 €/mq. (3)	AGRARIA N. 2 €/mq. (3)	AGRARIA N. 3 €/mq. (3)	AGRARIA N. 4 €/mq. (3)	AGRARIA N. 5 €/mq. (3)	AGRARIA N. 6 €/mq. (3)	AGRARIA N. 7 €/mq. (3)	AGRARIA N. 8 €/mq. (3)
1	SEMINATIVO	6,00	6,00	6,00	5,87	6,43	5,77	5,66	4,81
2	SEMINATIVO IRRIGUO	7,12	7,12	7,12	7,60	8,11	7,86	7,29	6,18
3	PRATO	6,00	6,00	6,00	5,87	6,43	5,77	5,66	4,81
4	PRATO IRRIGUO O A MARCITA	7,12	7,12	7,12	7,60	8,11	7,86	7,29	6,18
5	ORTO	8,30	8,30	8,30	7,39	8,00	7,40	7,09	7,42
6	ORTO IRRIGUO	13,07	13,58	13,07	12,21	14,05	12,86	11,60	11,73
7	FRUTTETO (2)	8,21	8,21	8,23	=	9,74	9,41	=	8,79
8	VIGNETO (2)	6,50	6,50	6,50	=	=	=	=	7,10
9	VIGNETO SPECIALIZZATO (D.O.C.) (2)	=	=	=	=	=	=	=	11,94
10	INCOLTO PRODUTTIVO	2,94	2,94	2,94	2,74	3,39	3,00	2,59	2,64
11	PIOPPETO (2)	5,49	5,49	5,49	4,94	6,23	6,03	4,74	4,93
12	BOSCO (2)	3,04	3,04	3,04	2,81	3,36	2,95	2,66	2,74
13	COLTURE FLOROVIVAISTICHE (2)	15,21	15,21	15,21	13,58	15,83	14,22	13,04	12,56

NOTE:

(1) I valori riferiti all'anno 2019, sono stati approvati nella seduta del 29/1/2019

(2) I valori relativi ai tipi di colture di cui ai numeri d'ordine 7,8,9,11,12 e 13 si riferiscono al solo terreno nudo; il soprassuolo dovrà essere valutato a parte.

(3) I valori sono espressi in euro/mq ed arrotondati a due decimali

**REGIONE AGRARIA N. 1 – PIANURA DI LEGNANO: 16 COMUNI**

Arconate, Buscate, Busto Garolfo, Canegrate, Castano Primo, Cerro Maggiore, Dairago, Legnano, Magnago, Nosate, Parabiago, Rescaldina, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona, Vanzaghella, Villa Cortese.

**REGIONE AGRARIA N. 2 – PIANURA DI SEVESO: 5 COMUNI**

Cesate, Garbagnate Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Solaro.

**REGIONE AGRARIA N. 3 – PIANURA DI MONZA: 9 COMUNI**

Basiano, Cambiagio, Carugate, Grezzago, Masate, Pozzo d'Adda, Trezzano Rosa, Trezzo sull'Adda, Vaprio d'Adda.

**REGIONE AGRARIA N. 4 – PIANURA DEL CANALE VILLORESI: 27 COMUNI**

Arese, Arluno, Bareggio, Bernate Ticino, Boffalora sopra Ticino, Casorezzo, Cassinetta di Lugagnano, Corbetta, Cornaredo, Cuggiono, Inveruno, Lainate, Magenta, Marcallo con Casone, Mesero, Nerviano, Ossona, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Robecchetto con Induno, Santo Stefano Ticino, Sedriano, Turbigo, Vanzago, Vittuone.

**REGIONE AGRARIA N. 5 – PIANURA DI MILANO: 17 COMUNI**

Baranzate, Bollate, Bresso, Cesano Boscone, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Cormano, Corsico, Cusano Milanino, Milano, Novate Milanese, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese, Segrate, Sesto San Giovanni, Settimo Milanese, Vimodrone.

REGIONE AGRARIA N. 6 – PIANURA TRA LAMBRO ED ADDA: 31 COMUNI

Bellinzago Lombardo, Bussero, Carpiano, Cassano d'Adda, Cassina de Pecchi, Cernusco sul Naviglio, Cerro al Lambro, Colturano, Dresano, Gessate, Gorgonzola, Inzago, Liscate, Locate Triulzi, Mediglia, Melegnano, Melzo, Opera, Pantigliate, Paullo, Pessano con Bornago, Pioletto, Pozzuolo Martesana, Rodano, San Giuliano Milanese, San Zenone al Lambro, Settala, Tribiano, Trucazzano, Vignate, Vizzolo Predabissi.

REGIONE AGRARIA N. 7 – PIANURA TRA TICINO E LAMBRO: 28 COMUNI

Abbiategrosso, Albairate, Assago, Basiglio, Besate, Binasco, Bubbiano, Buccinasco, Calvignasco, Casarile, Cisliano, Cusago, Gaggiano, Gudo Visconti, Lacchiarella, Morimondo, Motta Visconti, Noviglio, Ozzero, Pieve Emanuele, Robecco sul Naviglio, Rosate, Rozzano, Trezzano sul Naviglio, Vermezzo, Vernate, Zelo Surrigone, Zibido San Giacomo.

REGIONE AGRARIA N. 8 – PIANURA DI CODOGNO: 1 COMUNE

San Colombano al Lambro.

Firmato: LA SEGRETARIA  
(Dott.ssa Francesca Bonacina)

Firmato: LA PRESIDENTE  
(Dott.ssa Maria Cristina Pinoschi)

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate*

ALLEGATO 3: Listino prezzi clienti in vigore per l'anno 2019 – --- Omissis ---

## LISTINO PREZZI ANNO 2019

CATEGORIA	DESCRIZIONE PRODOTTO	COD.ART	MARCATURA CE	PREZZO EURO
PIETRA	PIETRA CALCAREA	APTAV01		20,00 tn.
	SCARTO DI CAVA	APTAV02		5,80 tn.
STABILIZZATI	STABILIZZATO MISTO 0/70	ESTAV03	UNI EN 13242	9,50 tn.
	STABILIZZATO 40/70	ESTAV04	UNI EN 13242	10,65 tn.
	STABILIZZATO 20/40	ESTAV05	UNI EN 13242	10,15 tn.
	STABILIZZATO 0/20	ESTAV06	UNI EN 13242	9,00 tn.
	SCARTO LAVORAZ. 0/20	ESTAV07		5,80 tn.
PIETRISCHI	PIETRISCO SUPERO +60	IPIEV08		10,65 tn.
	PIETRISCO CALCARE 5/40	IPIEV09		10,65 tn.
	SABBIA ASCIUTTA 0/5	IPIEV10		12,90 tn.
	PIETRISCO CALCARE 30/60	IPIEV11		11,30 tn.
	PIETRISCO CALCARE 15/30	IPIEV12	UNI EN 12620 UNI EN 13043	11,30 tn.
	MISTO CALCARE 0/15	IPIEV13		11,70 tn.
SABBIE LAVATE	SABBIA LAVATA MULINO 0/5	OSABV14	UNI EN 12620 UNI EN 13043	15,45 tn.
	SABBIA LAVATA 0/3	OSABV15	UNI EN 12620 UNI EN 13043	14,45 tn.
GRANULATI LAVATI	GRAN. LAVATO RISETTA 3/5	SGRAV16	UNI EN 12620 UNI EN 13043	13,95 tn.
	GRANULATO LAVATO 5/10	SGRAV17	UNI EN 12620 UNI EN 13043	13,45 tn.
	GRANULATO LAVATO 10/15	SGRAV18	UNI EN 12620 UNI EN 13043	13,45 tn.

LISTINO PREZZI ANNO 2019

Listino Prezzi dei materiali calcarei in vigore dal 01 gennaio 2019 al 31 dicembre 2019. I prezzi s'intendono per materiali caricati su autocarro franco cava al netto di I.V.A. (22%)

NB.  
Le pezzature dei prodotti sono espresse in mm.

RIFERIMENTO PESI SPECIFICI	
PIETRA	TN.1,6 a Mc. (Circa)
PIETRISCHI	TN.1,4 a Mc. (Circa)
STABILIZZATI	TN.1,4 a Mc (Circa)
GRANULATI	TN.1,35 a Mc (Circa)
SABBIE	TN.1,6 a Mc (Circa)

**ALLEGATO 4:** Tasso Medio all'Emissione dei Titoli di Stato ricavato dal sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento del Tesoro – Principali Tassi di Interesse (link: <http://www.dt.tesoro.it>)

The rate of remuneration proper to any given investment is one commensurate with the risk involved. When the principal is safe a low rate of interest—say, 4% per annum—is sufficient, and money may be allowed to accumulate in such an investment. When the principal is risked, then, as an insurance against this risk and as compensation for the worry, remuneration must be at a higher rate. Hence arise the two descriptions of **Safe Rate** and **Risk Rate** of interest.

With good-class industrial undertakings the rate of remuneration usually demanded is from 4 to 8%, according to the standing of the particular concern and to the abundance or scarcity of money. With mines, these enterprises being associated with additional risks, usually from 6 to 10% is required; 6% is, for instance, expected from the South African gold mines, probably the most reliable of all mines. All the above rates of remuneration are exclusive of any additions for keeping the principal intact.

ALLEGATO 5: Tasso di rischio estratto da Mine Economics – S.J. Truscott – Mining Publications, Ltd London – 1937, pag. 161



**ALLEGATO 6:** Determina di escussione del Comune di Truccazzano del 12/03/2018 e Determinazione n. 6 del Comune di Truccazzano del 25/10/2019



UNIONE DI COMUNI LOMBARDA "ADDA-MARTESANA"  
**COMUNE DI TRUCCAZZANO** Provincia di Milano

Settore Ambiente ed Ecologia

Prot. n. 2018/

Truccazzano, 12-03-2018

Spett.  
**Zurich Insurance plc**  
**Rappresentanza**  
**Generale per l'Italia**  
anche con riferimento a  
(Assicurazioni Ramo danni)  
Via Benigno Crespi, 23  
20159 Milano

A mezzo raccomandata A/R  
A mezzo PEC  
PEC  
*zurich.insurance.company@pec.zurich.it*  
*zurich.insurance.plc@pec.zurich.it*

e

Spett.  
**Zurich Insurance plc**  
**Rappresentanza**  
**Generale per l'Italia**  
In persona del  
legale rappresentante  
Filiale di Busto Arsizio  
Ag Assiuno Srl  
Via S. Ambrogio, 3  
21052 Busto Arsizio (VA)  
A mezzo raccomandata A/R  
A mezzo PEC  
PEC: *assiunosrl@pecgaz.it*

e p.c.





UNIONE DI COMUNI LOMBARDA "ADDA-MARTESANA"  
**COMUNE DI TRUCCAZZANO** Provincia di Milano

Settore Ambiente ed Ecologia

OGGETTO: **Comune di Truccazzano/ [ ] Zurich.**

**Escussione polizza a garanzia delle convenzioni per la coltivazione di cava sottoscritte ai sensi degli articoli 15 e 49 della L. Reg. Lomb. n. 14/1998.**

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMBIENTE E ECOLOGIA**

Visti, tra l'altro,

- la L. Reg. Lomb. n. 14/1998;
- la L. n. 689/1981;
- il D. Lgs. n. 213/1998;
- la L. Reg. Lomb. n. 1/2012;
- il D. Lgs. n. 152/2006;
- il D. Lgs. n. 163/2006 e il D. Lgs. n. 50/2016;
- il codice civile;

Premesso che:

- tra il Comune di Truccazzano e la società [ ] sono intercorse alcune convenzioni, sottoscritte in data 24/11/1998, 15/04/2003, 20/11/2013, ai sensi degli articoli 15 e 49 della L. Reg. Lomb. n. 14/1998, aventi ad oggetto lo svolgimento di attività estrattiva nella cava di recupero denominata Rg6 – cava di Moncate – Bacino 4, ubicata nel Comune di Truccazzano, in località Moncate, e la realizzazione del progetto di recupero ambientale e di coltivazione delle aree di cava, che originariamente erano di proprietà della stessa società [ ] proprietà successivamente trasferita alla società [ ] caratterizzata dal medesimo legale rappresentante della società [ ] il Sig. [ ] e le cui quote appartengono integralmente alla società [ ]
- la predetta cava è ubicata nel Parco Regionale Adda Nord, ed è soggetta pertanto al vincolo paesaggistico ed alla tutela *ex lege* di cui all'art. 142, punto 1, lett. f), del D. Lgs. n. 42/2004;
- nelle premesse, punto t), della convenzione del 15/04/2003 si specifica che "il Comune di Truccazzano in adempimento all'autorizzazione ambientale intende autorizzare la prosecuzione dell'attività di coltivazione, anche allo scopo di pervenire ad una sistemazione finale dell'area che consenta di assicurare la salvaguardia e il recupero ambientale, nell'ambito del Parco Adda Nord, mediante sistemi di presidio e di controllo ambientale, nonché la realizzazione di strutture aventi finalità ricettive, ricreative e per il tempo libero e comunque soggette ad uso pubblico";
- gli articoli 1 e 4 della predetta convenzione del 15/04/2003 stabiliscono che l'attività deve essere svolta nel rispetto del piano di coltivazione e ripristino ambientale secondo i relativi provvedimenti autorizzatori, e che l'impresa è tenuta a eseguire a proprie spese le opere di ripristino e di recupero ambientale necessarie a realizzare la destinazione finale;
- ai sensi dell'art. 4 della predetta convenzione del 15/04/2003, la ditta [ ] si è impegnata ad attenersi scrupolosamente alle prescrizioni autorizzatorie relative alla qualità ed alla quantità del materiale escavabile, "ad assicurare che le attività di escavazione non

20060 Truccazzano, via Giuseppe Scotti n. 50  
 tel. 02.95997726 fax 02.95997750 [www.comune.truccazzano.mi.it](http://www.comune.truccazzano.mi.it)



UNIONE DI COMUNI LOMBARDA "ADDA-MARTESANA"  
**COMUNE DI TRUCCAZZANO** Provincia di Milano

Settore Ambiente ed Ecologia

*comporteranno alterazioni all'assetto idrogeologico dell'area e nocimento alla falda idrica", e "ad eseguire a proprie spese nei tempi stabiliti le opere di ripristino e recupero necessarie a realizzare la destinazione finale, secondo le indicazioni contenute nel progetto del piano di coltivazione e di recupero ambientale";*

- l'art. 5 della predetta convenzione precisa che il privato ha prestato "adeguate garanzie patrimoniali mediante polizza fidejussoria ai sensi dell'art. 16 della L.R. 14/98" e che lo svincolo della stessa è subordinato alla verifica dell' "avvenuta realizzazione delle opere di riassetto previste dal progetto";
- l'art. 8 della predetta convenzione stabilisce che il Comune è tenuto a controllare "l'esatta esecuzione e le risultanze parziali e finali dei lavori di coltivazione e di ripristino ambientale come dal progetto allegato verificando la regolarità e la stabilità dei pendii e delle scarpate [...] così come ogni altro adempimento prescritto dalla presente convenzione e dalla relativa autorizzazione";
- le premesse della convenzione del 20/11/2013 ribadiscono che "il Comune, confermando quanto già contenuto nella convenzione precitata (la n. 27 del 15/04/2003) e ritenendo prioritario l'aspetto concernente la riqualificazione ed il recupero ambientale" presta assenso alla prosecuzione dell'attività di coltivazione nel rispetto delle prescrizioni autorizzatorie fissate dalle competenti autorità e del progetto di recupero ambientale;
- gli articoli 3 e 13 della convenzione del 20/11/2013 ribadiscono gli obblighi connessi al recupero ambientale a carico della
- gli articoli 4, 7 e 14 della convenzione del 20/11/2013 ribadiscono il potere/dovere del Comune di effettuare o far effettuare da tecnici di sua fiducia controlli e verifiche, in conformità a quanto disposto dalla L.R. 14/1998, sia la fine di verificare il rispetto dei limiti autorizzatori concernenti il materiale escavato, sia al fine di verificare l'avvenuto recupero ambientale;
- l'art. 17 della convenzione del 20/11/2013 ribadisce che la durata della convenzione è "connessa alle autorizzazioni in essere e future, comprensive di proroghe, finalizzate al recupero ambientale dell'area di cava e comunque sino al recupero del sito";

Considerato che:

- in ottemperanza alle disposizioni convenzionali sopra menzionate la società ha presentato al Comune:
  - la polizza fideiussoria n. Z005252, dell'importo di Lit. 715.000.000 (ora € 369.267,09), rilasciata dalla società Zurich International S.p.A.;
  - la polizza fideiussoria n. 813.600 del 03/09/1984 dell'importo di Lit. 850.000.000 (ora € 438.988,85) rilasciata dalla società
  - la polizza fideiussoria n. 428A5656 del 04/03/2013 dell'importo di € 96.000,00 rilasciata dalla Zurich Insurance plc;
- le società sopra indicate, attraverso fenomeni evolutivi societari, sono confluite nella società Zurich meglio indicata nell'intestazione;

Visti, tutti i provvedimenti autorizzatori, con particolare riferimento:

- all'Autorizzazione Provinciale, n. 62 del 15/03/2006 – Racc.Gen. 2435/2006. e alle successive proroghe, con cui la Provincia di Milano ha autorizzato la società alla prosecuzione dell'attività estrattiva di sabbia e ghiaia specificando le modalità da seguire per lo svolgimento delle attività di rimodellamento delle sponde e del recupero ambientale;

20060 Truccazzano, via Giuseppe Scotti n. 50  
 tel. 02.95997726 fax 02.95997750 [www.comune.truccazzano.mi.it](http://www.comune.truccazzano.mi.it)



UNIONE DI COMUNI LOMBARDA "ADDA-MARTESANA"  
**COMUNE DI TRUCCAZZANO** Provincia di Milano

Settore Ambiente ed Ecologia

- all'Autorizzazione Provinciale 14/02/2013 Racc.Gen. n. 1627 del con la quale è stato prorogato alla data del 01/02/2014 il termine per lo svolgimento dell'attività di escavazione e alla data del 01/02/2015 il termine per la conclusione del recupero ambientale;

Vista la sentenza 2 febbraio 2016, n. 91 con cui il Tribunale di Milano, Sez. Fall., ha dichiarato il fallimento della società F.lli Comparini S.r.l.;

Rilevato che:

- con note dell'11 aprile 2016, prot. n. 3811/2016 e del 13 maggio 2016, prot. n. 5238 il Comune di Truccazzano ha disposto lo svolgimento di accertamenti in contraddittorio nell'area di cava gestita dalla società *medio tempore* dichiarata fallita, funzionali alla verifica del rispetto delle prescrizioni convenzionali e autorizzatorie evidenziando, tra l'altro, la necessità di verificare lo stato dei lavori/interventi di recupero ambientale svolti dalla società
- le predette note sono state notificate anche alla società (e quindi al curatore fallimentare) e alla società, proprietaria dell'area di cava e amministrata sempre dal Sig. \_\_\_\_\_, al fine di consentire alle stesse di prendere parte ai rilevamenti attraverso tecnici di propria fiducia al fine di consentire alle stesse di presentare le proprie deduzioni difensive sia in ordine all'insussistenza dei presupposti per l'adozione di provvedimenti sanzionatori sia al fine di escludere eventuali forme di responsabilità a loro carico;
- il Comune ha notificato queste note anche alla società Zurich meglio indicata nell'instestazione, la quale ha rilasciato le polizze fideiussorie di cui si è parlato in precedenza a garanzia degli obblighi convenzionali a cui si è fatto riferimento in precedenza, al fine di consentire anche a questa società di presentare le proprie eventuali deduzioni difensive;

Considerato che:

- a seguito degli accertamenti svolti in area di cava, il tecnico incaricato dal Comune, il Dott. Giovambattista Vitali, ha presentato all'amministrazione comunale in data 20/09/2016 (prot. 10333) un elaborato denominato "*analisi dello stato di fatto in merito al recupero ambientale della Cava*", attraverso il quale il predetto professionista, dopo aver ripercorso il contenuto dei provvedimenti autorizzatori succedutisi nel tempo, e aver descritto il contenuto e le caratteristiche degli interventi di recupero ambientale previsti nei predetti provvedimenti e nei progetti di recupero agli stessi allegati, ha accertato che l'impresa F.lli Comparini S.r.l. ha eseguito soltanto una minima parte degli interventi di recupero ambientale;
- il Dott. Vitali ha concluso il proprio elaborato osservando che: "*Dalla comparazione tra le previsioni progettuali e lo stato di fatto, si può affermare che non è stato concretizzato alcun intervento di recupero ambientale previsto nel progetto se non per quel breve tratto di filare alberato di recente realizzazione, in quanto anche le altre opere di piantagione rilevate o sono antecedenti al progetto del 1998 (cloni di pioppo) e la siepe di lauroceraso è ornamentale e non coerente con le specie previste dal progetto. La vegetazione di sponda e la prateria si sono insediate per processo naturale di colonizzazione e diffusione e non per piantagione o semina. Per ciò che concerne le opere di fruizione si è rilevata solamente la pista circumlacuale, in fase di rinaturalizzazione*";
- il Dott. Vitali ha riscontrato la mancata esecuzione delle opere previste nel progetto di recupero ambientale e ha quantificato nell'importo di Euro 381.461 il costo che deve essere sostenuto per realizzare gli interventi di recupero previsti;

20060 Truccazzano, via Giuseppe Scotti n. 50  
 tel. 02.95997726 fax 02.95997750 [www.comune.truccazzano.mi.it](http://www.comune.truccazzano.mi.it)



UNIONE DI COMUNI LOMBARDA "ADDA-MARTESANA"  
**COMUNE DI TRUCCAZZANO** Provincia di Milano

Settore Ambiente ed Ecologia

**RILEVATO CHE:**

- alla luce delle conclusioni alle quali è pervenuto il Dott. Vitali, questo Comune, con atto notificato ai sensi dell'art. 14 della L. n. 689/1981 in data 13 dicembre 2016, ha contestato al Sig. Ezio Enrico Comparini, legale rappresentante della società F.lli Comparini S.r.l. nel momento in cui erano vigenti i titoli autorizzatori, e alla stessa società quale soggetto obbligato in solido, l'inosservanza degli obblighi fissati nei provvedimenti autorizzatori concernenti l'esecuzione di interventi di recupero ambientale entro il termine previsto, in violazione degli articoli 13, 15 e 29 della L. Reg. Lomb. n. 14/1998 (specificando che la violazione contestata, comporta l'applicazione di "una sanzione amministrativa non inferiore a lire 5.000.000 e non superiore a lire 20.000.000, ferme restando le ulteriori sanzioni previste dalle leggi statali, nonché, qualora ne ricorrano le condizioni, i provvedimenti di cui agli artt. 18, 20 e 21") e ha messo questi soggetti nelle condizioni di effettuare il pagamento in misura ridotta dell'importo di Euro 3.443,05;
- il Sig. \_\_\_\_\_ e la società \_\_\_\_\_ non si sono avvalsi della facoltà di pagare in misura ridotta;
- il Sig. \_\_\_\_\_ in data 13 gennaio 2017 ha trasmesso i propri scritti difensivi, chiedendo l'archiviazione del procedimento sanzionatorio;
- con ordinanza ingiunzione del 06-03-2018, n. 13/2018 il Comune ha definito il procedimento sanzionatorio applicando nei confronti del trasgressore, Sig. \_\_\_\_\_, una sanzione pari ad € 9.812,00 ed individuando la società \_\_\_\_\_ quale soggetto obbligato in solido;
- con la predetta ordinanza il Comune ha dettagliatamente illustrato le ragioni per le quali le contestazioni svolte da \_\_\_\_\_ sono infondate e per le quali nel caso di specie è possibile configurare un grave inadempimento a carico della \_\_\_\_\_ amministrata dal Sig. \_\_\_\_\_ durante la vigenza dei titoli autorizzatori, che non ha eseguito, se non in minima parte i prescritti interventi di recupero ambientale;

**CONSIDERATO CHE:**

- se da un lato il fatto contestato, mancata esecuzione degli interventi di recupero ambientale obbliga il Comune ad applicare nei confronti del Sig. \_\_\_\_\_ la sanzione sopra descritta in ragione del carattere personale della responsabilità ricollegata all'adozione di sanzioni amministrative ex L. n. 689/1981, dall'altro lato il predetto fatto integra altresì un grave inadempimento rispetto alle prescrizioni autorizzatorie e convenzionali imputabile alla società \_\_\_\_\_, e comporta un danno per il Comune pari all'importo di € 381.461,00 (oltre IVA, pari a complessivi € 465.382,42), e comporta l'obbligo per il Comune di disporre l'escussione delle polizze fideiussorie sopra indicate presentate a garanzia, nei limiti della loro capienza sino alla concorrenza di questo importo, in ossequio alle disposizioni convenzionali in precedenza citate e alla L. Reg. Lomb. n. 14/1998;
- la società \_\_\_\_\_ è stata *medio tempore* dichiarata fallita (e con la sentenza dichiarativa di fallimento non è stato autorizzato l'esercizio provvisorio dell'attività e l'impresa risulta, da una visura camerale recentemente estratta, "inattiva") e comunque il termine per ultimo per la conclusione del recupero ambientale è scaduto in data 01/02/2015 e l'impresa non è più stata autorizzata ad operare in ambito di cava;
- il Comune è quindi tenuto a procedere all'escussione delle polizze fideiussorie nei termini sopra indicati, rammentandosi che la funzione di queste ultime è quella di tenere indenne il Comune creditore dalle conseguenze del mancato adempimento della prestazione contrattuale gravante sul debitore principale, trasferendo da un soggetto ad un altro il rischio economico connesso alla mancata esecuzione della predetta prestazione.

20060 Truccazzano, via Giuseppe Scotti n. 50  
 tel. 02.95997726 fax 02.95997750 [www.comune.truccazzano.mi.it](http://www.comune.truccazzano.mi.it)



UNIONE DI COMUNI LOMBARDA "ADDA-MARTESANA"  
**COMUNE DI TRUCCAZZANO** Provincia di Milano

Settore Ambiente ed Ecologia

Tutto ciò premesso, rilevato e considerato, il Responsabile del Settore ambiente ed ecologia, riservandosi di agire nelle competenti sedi per il risarcimento degli ulteriori danni subiti, escute la polizza n. Z005252 – per il suo importo totale di Lit. 715.000.000 (ora € 369.267,09), rilasciata dalla società Zurich International S.p.A. - e la polizza n. 813.600 del 03/09/1984 del valore di Lit. 850.000.000 (ora € 438.988,85) rilasciata dalla società \_\_\_\_\_, per l'importo rimanente alla completa copertura del danno, di € 96.115,33, e prestate dalla Società \_\_\_\_\_ in favore del Comune di Truccazzano.

Si invita la compagnia assicuratrice indicata in epigrafe ad effettuare il pagamento dell'importo sopra indicato in favore del Comune di Truccazzano versando lo stesso presso la Tesoreria comunale tramite bonifico bancario (Codice IBAN: IT40 B088 9934 1800 0000 0900 350).

Lo scrivente Comune precisa che in caso di mancato pagamento entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della presente, provvederà a tutelare in sede giurisdizionale i propri diritti ed interessi legittimi.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
AMBIENTE ED ECOLOGIA

geom. Alberto Cavagna

Documento informatico con firma digitale ai sensi del T.U. n° 445/2000 e del D.Lgs. n° 82/2005 e norme ad essi collegate.

Responsabile del procedimento: geom. Alberto Cavagna - tel. 02-95051527; fax 02-95350200;  
e-mail: [ambiente@unioneaddamartesana.gov.it](mailto:ambiente@unioneaddamartesana.gov.it)

20060 Truccazzano, via Giuseppe Scotti n. 50  
tel. 02.95997726 fax 02.95997750 [www.comune.truccazzano.mi.it](http://www.comune.truccazzano.mi.it)



# COMUNE DI TRUCCAZZANO

*Città Metropolitana di Milano  
Via G. Scotti 50, CAP 20060*

**Settore 2 - Ambiente ed ecologia - Datore lavoro**

**Determinazione N. 6 DEL 25-10-2019**

**Registro Generale n. 84 del 25-10-2019**

**OGGETTO:** Escussione della polizza depositata a garanzia delle convenzioni per la coltivazione di cava sottoscritte ai sensi degli articoli 15 e 49 della L. R. n. 14/1998. Accertamento dell'entrata.

**Richiamato quanto segue:**

- Il vigente Statuto del Comune di Truccazzano;
- il vigente Statuto dell'Unione di Comuni Lombarda Adda Martesana;
- il vigente Regolamento per l'Organizzazione degli Uffici e dei Servizi dell'Unione di Comuni Lombarda Adda Martesana approvato con deliberazione di Giunta dell'Unione n. 10 del 17/10/2016;
- la deliberazione di Giunta dell'Unione n. 10 del 06/02/2018 di modifica della struttura organizzativa dell'Ente dal 01/02/2018;
- il Regolamento di contabilità e del servizio di economato e provveditorato, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 21-02-2017;
- il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza 2019/2021, approvato con deliberazione della Giunta dell'Unione n. 9 del 31-01-2019;

**Vista** la deliberazione del Consiglio comunale di Truccazzano n. 8 del 14-03-2019, e sue successive modificazioni, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2019, 2020 e 2021;

**Premesso che:**

- a) tra il Comune di Truccazzano e la società \_\_\_\_\_ sono intercorse alcune convenzioni, sottoscritte in data 24/11/1998, 15/04/2003, 20/11/2013, ai sensi degli articoli 15 e 49 della L. Reg. Lomb. n. 14/1998, aventi ad oggetto lo svolgimento di attività estrattiva nella cava di recupero denominata Rg6 – cava di Moncate – Bacino 4, ubicata nel Comune di Truccazzano, in località Moncate, e la realizzazione del progetto di recupero ambientale e di coltivazione delle aree di cava, che originariamente erano di proprietà della stessa società Comparini F.lli S.r.l., proprietà successivamente trasferita alla società \_\_\_\_\_ caratterizzata dal medesimo legale rappresentante della società \_\_\_\_\_

e le cui quote appartengono integralmente alla società

- b) ai sensi dell'art. 4 della predetta convenzione del 15/04/2003, la ditta si è impegnata ad attenersi scrupolosamente alle prescrizioni autorizzatorie relative alla qualità ed alla quantità del materiale escavabile, *“ad assicurare che le attività di escavazione non comporteranno alterazioni all’assetto idrogeologico dell’area e nocimento alla falda idrica”*, e *“ad eseguire a proprie spese nei tempi stabiliti le opere di ripristino e recupero necessarie a realizzare la destinazione finale, secondo le indicazioni contenute nel progetto del piano di coltivazione e di recupero ambientale”*;
- c) l'art. 5 della predetta convenzione precisa che il privato ha prestato *“adeguate garanzie patrimoniali mediante polizza fidejussoria ai sensi dell’art. 16 della L.R. 14/98”* e che lo svincolo della stessa è subordinato alla verifica dell’*“avvenuta realizzazione delle opere di riassetto previste dal progetto”*;
- d) l'art. 8 della predetta convenzione stabilisce che il Comune è tenuto a controllare *“l’esatta esecuzione e le risultanze parziali e finali dei lavori di coltivazione e di ripristino ambientale come dal progetto allegato verificando la regolarità e la stabilità dei pendii e delle scarpate [...] così come ogni altro adempimento prescritto dalla presente convenzione e dalla relativa autorizzazione”*;
- e) le premesse della convenzione del 20/11/2013 ribadiscono che *“il Comune, confermando quanto già contenuto nella convenzione precitata (la n. 27 del 15/04/2003) e ritenendo prioritario l’aspetto concernente la riqualificazione ed il recupero ambientale”* presta assenso alla prosecuzione dell’attività di coltivazione nel rispetto delle prescrizioni autorizzatorie fissate dalle competenti autorità e del progetto di recupero ambientale;
- f) gli articoli 3 e 13 della convenzione del 20/11/2013 ribadiscono gli obblighi connessi al recupero ambientale a carico della Ditta
- g) gli articoli 4, 7 e 14 della convenzione del 20/11/2013 ribadiscono il potere/dovere del Comune di effettuare o far effettuare da tecnici di sua fiducia controlli e verifiche, in conformità a quanto disposto dalla L.R. 14/1998, sia la fine di verificare il rispetto dei limiti autorizzatori concernenti il materiale escavato, sia al fine di verificare l’avvenuto recupero ambientale;
- h) in ottemperanza alle disposizioni convenzionali sopra menzionate la società ha presentato al Comune le seguenti polizze fideiussorie: n. Z005252, dell’importo di Lit. 715.000.000 (ora € 369.266,68), rilasciata dalla società Zurich International S.p.A.; n. 813.600 del 03/09/1984 dell’importo di Lit. 850.000.000 (ora € 438.988,85) rilasciata dalla società n. 428A5656 del 04/03/2013 dell’importo di € 96.000,00 rilasciata dalla Zurich Insurance plc. Le Società emittitrici, attraverso fenomeni evolutivi societari, sono confluite nella società Zurich Insurance plc;

**Considerato che:**

- a seguito degli accertamenti svolti in area di cava, il tecnico incaricato dal Comune (Dott. Giovambattista Vitali), ha presentato all’amministrazione comunale in data 20/09/2016 (prot. 10333) l’elaborato *“analisi dello stato di fatto in merito al recupero ambientale della Cava”*, attraverso il quale il predetto professionista, dopo aver ripercorso il contenuto dei provvedimenti autorizzatori succedutisi nel tempo, e aver descritto il contenuto e le caratteristiche degli interventi di recupero ambientale previsti nei predetti provvedimenti e nei progetti di recupero agli stessi allegati, ha accertato che l’impresa ha eseguito soltanto una minima parte degli interventi di recupero ambientale;
- il Dott. Vitali ha riscontrato la mancata esecuzione della quasi totalità opere previste nel progetto di recupero ambientale e ha quantificato nell’importo di € 381.461,00 il costo che deve essere sostenuto per realizzare gli interventi di recupero previsti e non eseguiti;

**Rilevato che:**

- alla luce delle conclusioni alle quali è pervenuto il Dott. Vitali, questo Comune, con atto notificato ai sensi dell'art. 14 della L. n. 689/1981 in data 13 dicembre 2016, ha contestato al [redacted] legale rappresentante della società F.Ili Comparini S.r.l. nel momento in cui erano vigenti i titoli autorizzatori, e alla stessa società quale soggetto obbligato in solido, l'inosservanza degli obblighi fissati nei provvedimenti autorizzatori concernenti l'esecuzione di interventi di recupero ambientale entro il termine previsto, in violazione degli articoli 13, 15 e 29 della L. Reg. Lomb. n. 14/1998, comminando la relativa sanzione;
- il [redacted] e la società [redacted] non si sono avvalsi della facoltà di pagare la sanzione comminata in misura ridotta e hanno trasmesso, in data 13 gennaio 2017, i propri scritti difensivi, chiedendo l'archiviazione del procedimento sanzionatorio;
- con ordinanza ingiunzione del 06-03-2018, n. 13/2018 il Comune ha definito il procedimento sanzionatorio applicando nei confronti del trasgressore, una sanzione pari ad € 9.812,00, individuando la società F.Ili Comparini S.r.l., quale soggetto obbligato in solido;
- con la predetta ordinanza il Comune ha dettagliatamente illustrato le ragioni per le quali le contestazioni svolte dal Sig. Comparini sono infondate e per le quali nel caso di specie è possibile configurare un grave inadempimento a carico della F.Ili Comparini S.r.l., che non ha eseguito, se non in minima parte i prescritti interventi di recupero ambientale;

**Ritenuto che:**

- Se da un lato la mancata esecuzione degli interventi di recupero ambientale obbliga il Comune ad applicare nei confronti del [redacted] la sanzione sopra descritta in ragione del carattere personale della responsabilità ricollegata all'adozione di sanzioni amministrative ex L. n. 689/1981, dall'altro lato il predetto fatto integra altresì un grave inadempimento rispetto alle prescrizioni autorizzatorie e convenzionali imputabili alla società [redacted] e comporta un danno per il Comune pari all'importo di € 381.461,00 e comporta l'obbligo per il Comune di disporre l'escussione delle polizze fideiussorie presentate a garanzia, nei limiti della loro capienza sino alla concorrenza di questo importo, in ossequio alle disposizioni convenzionali in precedenza citate e alla L. Reg. Lomb. n. 14/1998;
- la società [redacted] nel frattempo è stata dichiarata fallita (e con la sentenza dichiarativa di fallimento non è stato autorizzato l'esercizio provvisorio dell'attività e l'impresa risulta, da una visura camerale recentemente estratta, "inattiva") e comunque il termine ultimo per la conclusione del recupero ambientale è scaduto in data 01/02/2015 e l'impresa non è più stata autorizzata ad operare in ambito di cava;
- il Comune è quindi tenuto a procedere all'escussione delle polizze fideiussorie nei termini sopra indicati, rammentandosi che la funzione di queste ultime è quella di tenere indenne il Comune creditore dalle conseguenze del mancato adempimento della prestazione contrattuale gravante sul debitore principale, trasferendo da un soggetto ad un altro il rischio economico connesso alla mancata esecuzione della predetta prestazione.

**Dato atto che:**

- Con nota datata 12-03-2018 – protocollo n° 2832/2018 – è stata notificata alla Zurich Insurance plc, società che ha emesso le polizze depositate dalla [redacted] a garanzia degli obblighi convenzionali, la richiesta di escussione di queste polizze fino alla concorrenza dell'importo necessario per la copertura del danno subito a causa della mancata attuazione del recupero ambientale, nella misura quantificata dal tecnico incaricato dal Comune per la verifica di tali adempimenti, pari ad € 381.461,00 (oltre I.V.A.);

- Il successivo contraddittorio, e le verifiche svolte, hanno portato all'accertamento della validità solo della polizza n. Z005252, dell'importo di Lit. 715.000.000 (ora € 369.266,68), rilasciata dalla società Zurich International S.p.A., mentre le altre risultano ormai estinte;

**Vista** la nota della Zurich Insurance plc, pervenuta il 13-11-2018 (a.c. n. 11097), con la quale viene proposto la chiusura della vertenza con il versamento a favore del Comune di Truccazzano della somma di € 369.266,68 pari all'intero importo garantito dalla polizza Zurich Z005252;

**Ritenuto**, effettuate ulteriori verifiche in merito alle due polizze dichiarate estinte, di accettare la chiusura della vertenza come proposta dalla Zurich Insurance plc;

**Dato atto che** Zurich Insurance plc ha già effettuato il versamento dell'importo di € 369.266,68;

**Visto** il D.Lgs 18-8-2000 n. 267 e sue successive integrazioni e modificazioni, in particolare il comma 3 dell'art. 107;

**Richiamati** i vigenti Regolamenti comunali in qualche modo disciplinanti la materia argomento del presente atto;

**Dato inoltre atto** che è stato espletato positivamente il controllo preventivo di regolarità tecnica previsto dall'articolo 49 nel combinato disposto con l'articolo 147 bis del decreto legislativo n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

**Dato altresì atto** che ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs 18-8-2000 n. 267, il presente provvedimento diverrà esecutivo col visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria riportato a tergo del presente;

**Riconosciuta** la propria competenza in forza del decreto del Presidente dell'Unione n 15 del 28-06-2019, col quale al sottoscrittore del presente atto è stato conferito l'incarico di responsabile dei Settori n. 2 "Ambiente ed Ecologia, Datore di Lavoro" e n. 9 "Programmazione e Gestione del Territorio", e le funzioni dirigenziali di cui agli articoli 107 e 109 del D.Lgs. n. 267/2000, per il periodo 28-06-2019/27-06-2020;

## DETERMINA

1.- Per le ragioni in narrativa esposte, che qui si intendo riportate, di accettare la proposta avanzata dalla Società Zurich Insurance plc – con sede a Milano, in via Crespi n 23 – per la chiusura della vertenza instauratasi a seguito la richiesta di escussione delle polizze prestate al Comune di Truccazzano dalla ██████████ a garanzia degli adempimenti conseguenti all'esercizio dell'attività di cava da questa esercitata in località Moncate, fino alla concorrenza dell'importo necessario per la copertura del danno subito a causa della mancata attuazione del recupero ambientale. Proposta si concretizza con il versamento a favore del Comune della somma di € 369.266,68 pari all'intero importo garantito dalla polizza Zurich Z005252.

2.- Di accertare l'introito della somma di € 369.266,68 come segue:

Codice di bilancio	risorsa PEG		Importo	Esigibilità entro il
4.05.03.05.001	8800	2019	€ 369.266,68	già incassato

Dando atto che il capitolo di cui sopra risulta erroneamente assegnato al Settore Entrate, che si è preventivamente espresso favorevolmente all'assunzione del presente atto da parte di questo Settore.

3.- Di dare inoltre atto che il presente atto viene trasmesso, per sua conoscenza, al Responsabile del Settore Entrate dell'Unione di Comuni Lombarda Adda-Martesana, rag. Viviana Cerea.

Il Responsabile Settore 2 - Ambiente ed ecologia - Datore  
lavoro  
alberto cavagna

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il sottoscritto Responsabile, esaminata la proposta riportata in premessa, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 147-bis del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, esprime parere

Favorevole

Truccazzano, 25-10-2019

Il Responsabile Settore 2 - Ambiente ed ecologia - Datore  
lavoro  
alberto cavagna

Firmata digitalmente di sensi del D.Lgs. n. 82/2005

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

---

**Fallimento:**

--- Omissis ---

consede in Truccazzano (MI), --- Omissis --- C.F./P.IVA. --- Omissis ---

**REG. FALLIMENTARE N.R. 141/2018**

---

**GIUDICE DELEGATO: dott. FEDERICO ROLFI**

**CURATORE: avv. PAOLO PIZZA**

---

**PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DERIVANTE  
DALLA CAVA DI RECUPERO DENOMINATA RG6 – CAVA MONCATE BACINO 4  
E DALLA PORZIONE AD OGGI DISMESSA E RICADENTE IN AMBITO DI VALORIZZAZIONE  
STRATEGICA CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA "VIRTUALE"  
COMUNE DI TRUCCAZZANO (MI)**

## SN

ARCH. UMBERTO NICOLINI

VIALE CAMPANIA 33 • 20133 MILANO STUDIO

NICOLINI DI RAZZINI CRISTINA – SERVIZI IMMOBILIARI

☎ +39-02-733573 • ✉ U.NICOLINI@SN-MILANO.COM • 📞 +39-02-7490845

## 1. OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto arch. Umberto Stefano Emanuele Nicolini, nato a Milano il 31 gennaio 1975, con studio in Milano, viale Campania 33, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Milano al nr 16048, cf. NCLMRT75A31F205KO, ha ricevuto dal dott. Franco Darteni, a sua volta incaricato dall'Avv. Paolo Pizza, Curatore Fallimentare nominato da Giudice Delegato dott. Federico Rolfi num. reg. 141/2018 in data 22/02/2018, l'incarico di redigere la seguente relazione di stima del compendio immobiliare derivante da un impianto estrattivo attualmente decaduto di proprietà della Ditta --- Omissis --- in liquidazione e ubicato nel comune di Truccazzano (MI).

L'incarico prevede la stime dei beni limitatamente al valore immobiliare degli edifici e terreni presenti nel compendio situato nel Comune di Truccazzano (MI). In particolare è richiesta la verifica e relativa stima dei eventuali diritti edificatori sussistenti sui terreni facenti parte della porzione denominata "comparto nord", avendo questa ormai esaurito la sua capacità estrattiva.

La presente perizia ha quindi carattere di documento integrativo a quanto già riportato nel documento principale a firma del dott. Darteni ed alla quale si rimanda per le informazioni di carattere generale e di inquadramento territoriale.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Per identificare i beni di valore immobiliare si è proceduto in primo luogo con sopralluogo al fine di rilevare la consistenza degli eventuali immobili esistenti per determinarne le caratteristiche ed il valore vendite.

Durante il sopralluogo è emersa la presenza di:

- **Corpo A:** edificio articolato costituito da fabbricato ad uffici ad un piano fuori terra e tettoie/depositi, sito al foglio 10, mappale 471
- **Corpo B:** tettoia adibita a deposito, sita al foglio 10, mappale 540, senza sub.
- **Corpo C:** gabbiotto in cemento armato adibito a sede di strumenti per l'apparecchiatura di pesa dei carichi
- **Corpo D:** edificio in cemento armato adibito a cabina elettrica.
- **Corpo E:** terreno insistente su zona urbanistica strategica comprendente diverse porzioni dei mappali di proprietà.
- **Corpo F:** impianto di lavorazione del materiale di cava per produzione di cemento

## 3. DESCRIZIONE DEI BENI

### 3.1. Corpo A

Trattasi di immobile costituito da elementi plurimi, in dettaglio un fabbricato ad uso ufficio e uno a deposito collegati da tettoie sempre ad uso magazzino.

L'edificio, in precario stato di conservazione, risulta autorizzato in seguito a Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato con protocollo 8063 del 4 luglio 2005 a seguito di pratica edilizia 97/86 del 30 settembre 1986.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno degli uffici, probabilmente occupati, per verificare quindi lo stato di conformità alla pratica di condono.

Dal punto di vista catastale sussiste una anomalia per la quale al mappale 471 non risultano le schede planimetriche di alcun subalterno (il mappale risulta infatti come "ente urbano").

Cionondimeno dalle carte fornite risulta una pratica di accatastamento dell'immobile, diviso in tre subalterni, presentata ai fini di ottenere la sanatoria. Poiché tale accatastamento ha avuto luogo quando il mappale era ancora il numero 51, poi frazionato, è ipotizzabile che le schede delle singole unità immobiliare non siano state "agganciate" al nuovo mappale creato, risultando quindi non rintracciabili. È quindi necessaria una correzione della situazione catastale.

### **3.2. Corpo B**

Trattasi di tettoia con struttura in traliccio di ferro e copertura in lamiera, atta al deposito del materiale di cava estratto. Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali non sono emerse pratiche edilizie legate all'edificazione di tale piccolo edificio, pur regolarmente accatastato.

### **3.3. Corpo C**

Lungo la via interna di accesso al comparto è stata realizzata una pesa per il controllo del carico degli automezzi preposti al trasporto della ghiaia estratta. Come solito, questo strumento ha una piccola costruzione di supporto per gli operatori e le macchine di controllo del peso.

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali non sono emerse pratiche edilizie legate all'edificazione di tale piccolo edificio, da ritenersi quindi abusivo allo stato attuale.

L'edificio, in disuso è in discreto stato di conservazione.

### **3.4. Corpo D**

Sempre lungo il percorso di accesso al comparto, si trova una cabina elettrica, destinata presumibilmente all'alimentazione degli apparecchi di estrazione e lavorazione del materiale di cava.

Si tratta di un piccolo edificio in cemento armato coperto da tettoia in lamiera, in condizioni mediocri e parzialmente coperto dalla vegetazione.

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali non sono emerse pratiche edilizie legate all'edificazione di tale piccolo edificio, da ritenersi quindi abusivo allo stato attuale.

### **3.5. Corpo E**

Trattasi di lotto di terreno – identificato ai mappali 539, 52 e 471, corrispondente al comparto nord della cava, la cui capacità estrattiva risulta ormai esaurita. Il terreno si presenta come luogo residuo della cava esaurita, riempita di acqua, circondato da rive sulle quali è cresciuta vegetazione incolta. L'edificio di cui al Corpo A si trova su questo lotto.

Una porzione significativa del corpo E è situata in zona urbanisticamente denominata "Ambito di Valorizzazione Strategica". Tale tipologia di area, normata secondo l'art. 15 delle NTA del Piano di Governo del Territorio vigente, prevede il mantenimento di caratteristiche di tutela ambientale e paesaggistica; a fronte di ciò la norma prevede una compensazione attraverso lo sviluppo di diritti edificatori secondo un indice territoriale pari a 0,2 mc/mq.

Le volumetrie rese disponibili non saranno però sfruttabili nel comparto di origine, dato il vincolo di non edificabilità e tutela del paesaggio, bensì trasferibili all'interno delle aree identificate come "Ambiti di Trasformazione Strategica" (art.

13 NTA PGT). Questi ultimi consistono in porzioni del territorio destinate ad espansioni urbane suddivise in 6 zone a destinazione prevalente residenziale e 2 di tipo produttivo/commerciale.

### **3.6. Corpo F**

Il corpo F è costituito da un impianto di estrazione della ghiaia ed uno per la lavorazione e trasformazione del materiale estratto in calcestruzzo.

Il corpo stimato è composto da due parti: una struttura in ferro per il carico e la selezione della ghiaia, con nastri trasportatori e tramogge, in stato di degrado per il lungo fermo lavorativo e conseguente mancanza di manutenzione, ed un impianto di lavorazione del materiale di cava, più recente, realizzato dalla ditta Ocmer – oggi non più operativa – in prossimità della tettoia identificata al Corpo B.

Entrambi gli impianti non risultano presenti negli elaborati di mappa catastale e per essi non è stato possibile il recupero di alcuna pratica edilizia. Da questo punto di vista sono pertanto, salvo ulteriori informazioni, da ritenersi non conformi e necessari di sanatoria.

## **4. FORMALITÀ E GRAVAMI**

Dall'analisi della situazione ipocatastale di tutti gli immobili – terreni e fabbricati – relativi all'intestazione “--- Omissis ---” le risultanze riportano la presenza di due formalità principali legate alla società in esame.

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa Rurale – Banca di Credito Cooperativo di Treviglio. Capitale 2.060.000,00€ importo totale 3.090.000,00€ tramite atto notarile a firma notaio Paola Mina in Milano del 26/07/2005 registrato a Milano 2 il 01/08/2005 reg part. 31734, gen. 120734 relativa alle particelle di terreno del comparto intestate a “--- Omissis ---” (all. 1)
- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa Rurale – Banca di Credito Cooperativo di Treviglio. Capitale 500.000,00€ importo totale 750.000,00€ tramite atto notarile a firma notaio Paola Mina in Milano del 07/04/2014 registrato a Milano 2 il 10/04/2014 reg. part. 4958, gen 31911, relativo ai terreni – incluse le particelle intestate a F.lli Comparini srl, i terreni e il fabbricato al foglio 10 mapp. 540 intestati a “-- Omissis ---” (all. 2).

## **5. CRITERI DI STIMA**

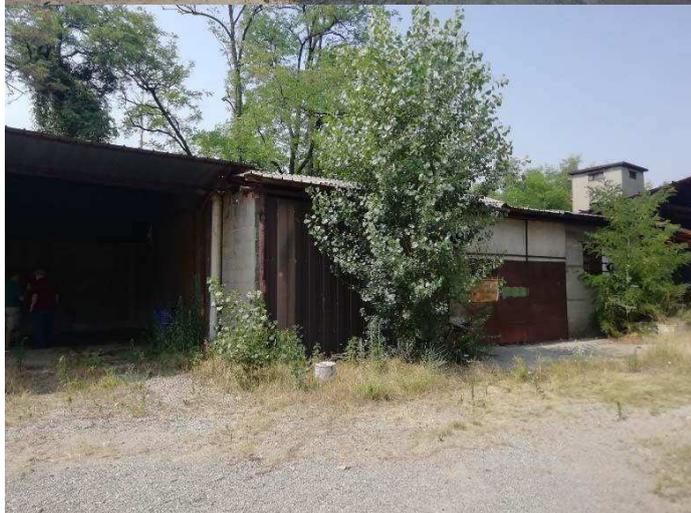
I beni in esame sono di tipologia particolarmente inusuale e rara, sia per collocazione nell'ambito territoriale sia per le caratteristiche specifiche.

Il metodo adottato prevede la consultazione delle principali banche dati immobiliari, degli annunci presenti per immobili simili, interviste ad operatori immobiliari locali e a ditte specializzate nella costruzione di impianti tecnologici affini a quello del comparto in oggetto.

Per il terreno descritto al corpo E verranno valutate le quotazioni per i diritti di edificazione nelle zone sulle quali è possibile la traslazione.

## 6. ESAME DEI VALORI

### 6.1. Corpo A



Il corpo è costituito da:

- un primo immobile, al sub. 1, con destinazione ad uffici, della superficie di circa 145mq commerciali. Si tratta di un edificio ad un piano fuori terra con struttura in muratura e copertura in lastre di lamiera grecata. Non è stato possibile accedere all'interno per verificare lo stato dei luoghi, le finiture e la tipologia degli impianti installata, tuttavia si denota un generale stato di degrado dell'immobile.
- Un secondo immobile, al sub. 2, costituito da due tettoie con struttura metallica e copertura in lastre di lamiera grecata; la parete di fondo è chiusa con blocchi in calcestruzzo cellulare. Le due tettoie sono inframezzate dal terzo corpo destinato ad officina. La superficie complessiva delle tettoie è di circa 480 mq inclusi circa 14 mq di un ripostiglio chiuso in muratura. Lo stato generale dell'immobile è precario con strutture fatiscenti pur se non in condizioni di rischio strutturale ad una analisi puramente visiva
- Il terzo immobile, al sub.3, è un edificio di 228mq chiuso costruito in blocchi di calcestruzzo alleggerito accessibile da una grande apertura con portone scorrevole in lamiera e coperto da tetto in lastre di lamiera grecata, destinato all'uso di officina. L'immobile è in stato di abbandono, come tutto il complesso, e fatiscente.

La valutazione di questo corpo di fabbrica risente della difficoltà di reperire sul mercato immobili di pari tipologia.

Alla data della perizia infatti nell'intero territorio comunale non risultano in vendita edifici a funzione terziaria, siano essi nel centro abitato o nelle zone limitrofe. A ciò si aggiunge la posizione isolata e strettamente legata al contesto in cui l'edificio è inserito: la definizione urbanistica del lotto impedisce infatti futuri sviluppi di tipo immobiliare rendendo la struttura destinata a rimanere unica di tutto il comparto. Ne deriva una difficile ricollocazione sul mercato immobiliare salvo l'utilizzo futuro come sede di appoggio per la gestione del complesso di tutela ambientale cui il terreno è destinato. Se a quanto sopra si considera anche l'avanzato stato di degrado delle strutture, che rasenta la precarietà, i valori in gioco sono sicuramente orientati verso valori ridotti.

Da una serie di interviste con operatori del settore è risultato evidente come l'appetibilità sul mercato per questo immobile sia decisamente ridotta date le premesse. I dati reperiti dalle borse immobiliari, insieme alle interviste, ci presentano valori per gli immobili a funzione terziaria, in ottimo stato, di circa 1000,00€/mq, mentre capannoni industriali in ottimo stato si attestano intorno ai 300/500 euro/mq.

In base a quanto sopra, possiamo ipotizzare i seguenti valori:

- 200,00€/mq per gli uffici
- 30€/mq per le tettoie
- 70€/mq per l'officina

Il che porta ad un valore di

- $145 \times 200 = 29.000,00$  per gli uffici
- $70 \times 228 = 15.960$  per l'officina
- $30 \times 480 = 14.400$  per le tettoie.

## **6.2. Corpo B**



Il corpo B, identificato catastalmente al foglio 10 mappale 540, è costituito da una tettoia in struttura metallica e copertura in lamiera in discrete condizioni adibita a deposito per il materiale estratto e per il calcestruzzo in attesa di spedizione. Di realizzazione relativamente recente – si può ipotizzare poco meno di decina di anni - risulta regolarmente accatastata tramite nota di costituzione del 17/09/2012 prot. MI0710644 (n. 5929.1/2012) ma non si è potuto ad oggi rinvenire le pratiche edilizie probabilmente depositate presso gli uffici comunali. Ciò lascia in sospeso la verifica della regolarità edilizia dell'oggetto.

Data la buona qualità della realizzazione e lo stato di conservazione è possibile ipotizzare un valore a corpo, per i circa 140 mq di superficie, pari a 100€/mq per un totale di\_

-  $140 \times 100 = 14.000,00\text{€}$

### **6.3. Corpo C**



In prossimità della piattaforma di pesa è stato edificato, probabilmente senza apposite pratiche edilizie, il piccolo edificio per gli strumenti di misura.

Data l'incertezza in merito alla regolarità di costruzione, si ritiene che il valore dell'oggetto sia stimabile a corpo in:

- 1x5000,00=5.000,00€

#### **6.4. Corpo D**



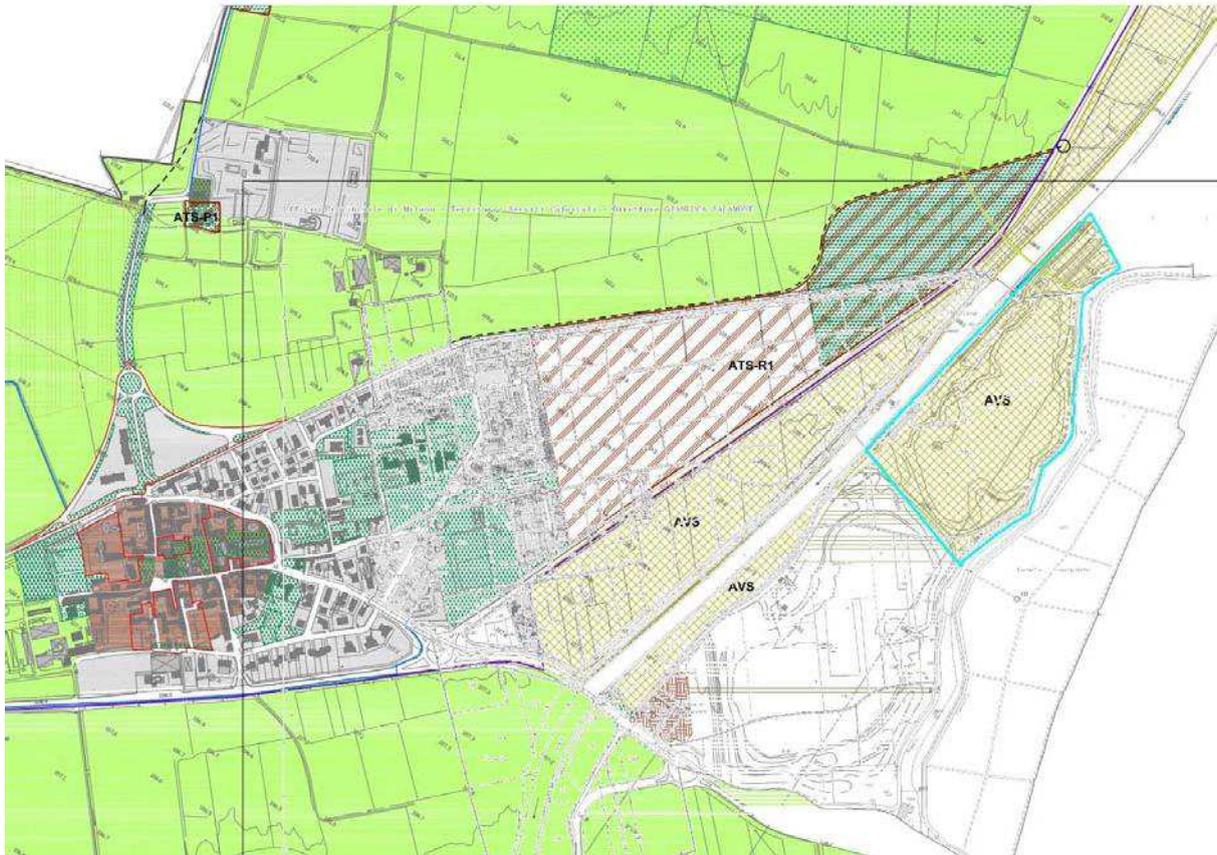
In prossimità della cava è stata edificata, probabilmente senza apposite pratiche edilizie, una piccola costruzione in c.a. per l'alloggiamento delle apparecchiature elettriche di alimentazione dell'impianto di estrazione della ghiaia..

Data l'incertezza in merito alla regolarità di costruzione e il precario stato di manutenzione, si ritiene che il valore dell'oggetto sia stimabile a corpo in:

- 1x2000,00=2.000,00€

#### **6.5. Corpo E**

Il comparto nord della cava, che comprende i mappali 539,52, 75, 76, 104 e parte del 103 ricade nell'Ambito di Valorizzazione Strategica AVS, come definito nella relativa tavola di pgt sotto riportata.



Si tratta quindi dell'area evidenziata dal perimetro azzurro.

Questa zona permette di ottenere, in cambio di cessione al Comune, un indice di edificabilità pari a 0,2 mc/mq per la parte ceduta. Tale indice può essere trasferito esclusivamente in uno degli Ambiti di Trasformazione Strategica (ATS) il maggiore dei quali è visibile nella stessa immagine, identificato ATS-R1 e dedicato all'espansione urbana di un contesto residenziale con integrazione di attività sportive e ricreative.

La sovrapposizione del perimetro di AVS con i beni in esami porta a questo risultato:



Dove in azzurro troviamo il perimetro del comparto urbanistico AVS e in rosso la porzione di questo facente capo al Fallimento.

La superficie di questo poligono – **ovviamente di massima e da definirsi in sede di convenzione con il Comune ai fini della quantificazione delle cubature ricavabili** – è di circa 112.000mq.

Considerando che l'articolo 11 delle Norme tecniche di attuazione del PGT prevede la possibilità di trasferire cubature secondo un indice di 0,2 mc/mq ne deriva che l'area è in grado di generare circa 22.400mc, utilizzabili in uno degli Ambiti di Trasformazione Strategica.

Si è proceduto con l'analisi dell'offerta sul mercato indirizzandosi in prevalenza su terreni edificabili a destinazione residenziale – più redditizi e sicuramente più appetibili sul mercato – ricavando le seguenti informazioni.

Prezzo richiesto	Mq lotto	Mc sviluppabili	Prezzo €/mc edificabile
200.000	990	1485	148
100.000	495	742,50	134
240000		1500	160

Riscontrando pertanto un valore medio di 147,00 €/mc edificabile. Supponendo una riduzione a termine di trattativa di circa il 15% si arriva ad una ipotesi di valore di vendita di 125 Euro per ogni metro cubo edificabile.

Poiché la cubatura realizzabile a partire dalle superfici rilevate è assai elevata (se confermata vedrebbe la possibilità di esaurire una parte significativa di quanto edificabile sull'intero territorio comunale), è realistico, nella attuale fase di

mercato, prevedere un prezzo di vendita significativamente inferiore a quanto rilevato per lotti di dimensioni notevolmente minori quali quelli proposti sul mercato. Pur essendo difficile valutare il potenziale interesse di eventuali operatori nell'acquisizione di un volume di edificazione di questa portata, è ragionevole valutare un valore per metro cubo edificabile di circa 95€/mq pur evidenziando che tale valore assume un significato soltanto in presenza di un attore forte e di una volontà di sviluppo anche da parte del decisore pubblico. Pertanto, considerato quanto sopra, si può stimare il valore del comparto, relativamente alla possibilità di trasferire le volumetrie edificabili, in:

$$22.400\text{m} \cdot X 95\text{€/mq} = 2.128.000,00 \text{ €}.$$

#### 6.6. Corpo F



Impianto di estrazione



Impianto di produzione calcestruzzo.

Come rilevato in sede di sopralluogo, le condizioni degli impianti sono le seguenti:

- L'impianto di estrazione dei materiali di scavo è in condizioni di disuso, la struttura, realizzata in ferro, è fortemente ossidata pur non presentando a prima vista particolari cedimenti; le vasche di raccolta del materiale appaiono integre ma coperte di ruggine. La vegetazione incolta ha parzialmente invaso il macchinario mentre non è possibile valutare il funzionamento residuo degli elementi meccanici (nastri trasportatori e tramogge). È probabile che l'impianto non sia più utile allo scopo nativo. Una ipotesi potrebbe essere quella di riuso del materiale ferroso, per il quale però sono da considerare elevati costi di smantellamento e trasporto dalla sede attuale.
- L'impianto di produzione del calcestruzzo, realizzato in data più recente utilizzando le fondamenta di un precedente impianto, si presenta in discreto stato per quanto riguarda le parti strutturali e di contenimento del materiale. Purtroppo le parti meccaniche ed elettriche hanno subito una rilevante opera di saccheggio da parte di ignoti i quali hanno rimosso la quasi totalità delle parti riutilizzabili, in particolare quelle contenenti rame quali avvolgimenti dei motori, cablaggi e intersezioni dei quadri di controllo, riducendo di fatto l'impianto alla ossatura

strutturale. Per rimettere in funzione gli apparecchi si valuta quindi la necessità di un consistente intervento di ripristino e manutenzione straordinaria a partire dagli elementi superstiti.

In virtù di quanto sopra è possibile giungere a una stima preliminare dei beni descritti, considerando le attuali condizioni e la particolarità degli oggetti, come segue:

- Impianto di estrazione, a corpo: 30.000€
- Impianto di lavorazione (valore presunto a nuovo pari a circa 250.000€): 65.000€.

## 7. RIASSUNTO DEI VALORI.

A seguito delle operazioni di stima dei beni immobili e terreni come elencati nella prima parte della perizia, si riassumono i valori rilevati.

- Corpo A: 59.360,00€
- Corpo B: 14.000,00€
- Corpo C: 5.000,00€
- Corpo D: 2.000,00€
- Corpo E: 2.128.00,00€
- Corpo F: 95.000,00€

Il tutto salvo errori, omissioni o eventuali informazioni non desumibili dall'attuale stato delle ricerche documentali.

Milano, 25 ottobre 2019



Arch. Umberto Nicolini