



POLITECNICO DI MILANO

SCUOLA DI ARCHITETTURA E SOCIETÀ

valorizzazione di un borgo in
prossimità di un'area
metropolitana: il caso di Bussero.

Relatore: Professor Gianni Utica

Co - relatore: Professor Angelo Caruso di Spaccaforno

Pallanza Franco
matr. 144867

anno accademico 2011 - 2012

A mia moglie Erica
ed ai miei figli Micòl, Elias ed Ester
che mi hanno sopportato durante i lunghi anni di studio

Agli amici Giorgio Casadei e Giovanni Zaro
che mi hanno sostenuto nel tempo

Ad Angelo Caruso di Spaccaforno
che mi ha guidato nell'ultimo tratto
permettendomi di raggiungere la tanto agognata meta.

Indice dei capitoli

	ABSTRACT	7
1	PREMESSA	8
2	IL CASO	9
2.1	Inquadramento	9
2.1.1	La geografia	9
2.1.2	La storia	10
2.1.3	Il censimento della popolazione	20
2.1.4	L'evoluzione del centro storico	20
2.1.5	L'ambiente	21
2.1.6	Il contesto sociale	21
2.1.7	La viabilità	22
2.1.8	I punti di debolezza del centro storico	25
2.1.9	I punti di forza del centro storico e dell'ambiente circostante	26
3	GLI STRUMENTI	28
3.1	Il modello di rinascita dei Piccoli Borghi	28
3.2	Christian Norberg-Schulz e il Genius loci	31
3.3	Le tecniche economico - estimative	33
3.3.1	L'Estimo Civile	33
3.3.2	L'Estimo Ambientale	39
4	IL PROGETTO	43
4.1	Il Modello di rinascita del centro storico di Bussero.	43
4.1.1	Recupero del patrimonio storico – ambientale	43
4.1.2	Avviamento del turismo lento e culturale	46
4.2	Stima dell'operazione di rinascita del Centro Storico di Bussero	54
4.2.1	L'intervento nel privato e nel pubblico	57
5	Conclusioni	65
5.1	Sintesi conclusive	65
5.2	Valutazioni conclusive	67
6	Allegati	68

6.1	Tabelle con i calcoli dei valori di trasformazione Vt e dei valori di costo del parcheggio interrato	69
6.2	Calcolo del Valore sociale	114
6.2.1	Villa Casnati	115
6.2.2	Centro Culturale (Biblioteca e Piazza Vittorio Emanuele)	117
6.2.3	Centro Storico	120
6.3	Calcolo degli Oneri per il Comune	123
7	Bibliografia	124

Indice delle tabelle

TABELLA 1.	ELENCO DEI VALORI PATRIMONIALI DELL'OPERAZIONE E BILANCIO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI.	65
TABELLA 2.	RIPARTIZIONE DEI VANTAGGI E DELLE PERDITE.	65
TABELLA 3.	STIMA DEL VALORE SOCIALE IN FUNZIONE DELLO SCENARIO PROPOSTO.	66
TABELLA 4.	VALORI DEI LOTTI IN PREVISIONE DEI 5 SCENARI.	111
TABELLA 5.	VALORI DI MERCATO DEI LOTTI IN PREVISIONE DEI 5 SCENARI.	111
TABELLA 6.	VALORI DELLE SPESE PREVISTE PER I PRIVATI IN FUNZIONE DEI 5 SCENARI.	112
TABELLA 7.	VALORI DEI GUADAGNI PREVISTI PER I PRIVATI IN FUNZIONE DEI 5 SCENARI.	112
TABELLA 8.	VALORI DEI SAGGI DI REMUNERAZIONE PREVISTI PER I PRIVATI IN FUNZIONE DEI 5 SCENARI.	112
TABELLA 9.	VALORI DELLE SPESE PREVISTE PER IL PROMOTORE IMMOBILIARE IN FUNZIONE DEI 5 SCENARI.	113
TABELLA 10.	VALORI DEI GUADAGNI PREVISTI PER IL PROMOTORE IMMOBILIARE IN FUNZIONE DEI 5 SCENARI.	113
TABELLA 11.	VALORI DEI SAGGI DI REMUNERAZIONE PREVISTI IL PROMOTORE IMMOBILIARE IN FUNZIONE DEI 5 SCENARI.	113
TABELLA 12.	VALORI DI ESISTENZA CALCOLATI PER GLI UTENTI DELLA VILLA CASNATI SECONDO GLI SCENARI 1 E 2.	115
TABELLA 13.	VALORI DI ESISTENZA CALCOLATI PER GLI UTENTI DELLA VILLA CASNATI SECONDO LO SCENARIO 3.	115
TABELLA 14.	VALORI DI ESISTENZA CALCOLATI PER GLI UTENTI DELLA VILLA CASNATI SECONDO LO SCENARIO 4.	116
TABELLA 15.	VALORI DI ESISTENZA CALCOLATI PER GLI UTENTI DELLA VILLA CASNATI SECONDO LO SCENARIO 5.	116
TABELLA 16.	VALORI DI ESISTENZA CALCOLATI PER GLI UTENTI DEL CENTRO CULTURALE SECONDO GLI SCENARI 1 E 2.	117
TABELLA 17.	VALORI DI ESISTENZA CALCOLATI PER GLI UTENTI DEL CENTRO CULTURALE SECONDO LO SCENARIO 3.	117

TABELLA 18. VALORI DI ESISTENZA CALCOLATI PER GLI UTENTI DEL CENTRO CULTURALE SECONDO LO SCENARIO 4.	118
TABELLA 19. VALORI EDONICI CALCOLATI PER GLI UTENTI DEL CENTRO CULTURALE SECONDO LO SCENARIO 4.	118
TABELLA 20. VALORE SOCIALE DEL CENTRO CULTURALE SECONDO LO SCENARIO 4.	118
TABELLA 21. VALORI DI ESISTENZA CALCOLATI PER GLI UTENTI DEL CENTRO CULTURALE SECONDO LO SCENARIO 5.	119
TABELLA 22. VALORI EDONICI CALCOLATI PER GLI UTENTI DEL CENTRO CULTURALE SECONDO LO SCENARIO 5.	119
TABELLA 23. VALORE SOCIALE DEL CENTRO CULTURALE SECONDO LO SCENARIO 5.	119
TABELLA 24. VALORI DI ESISTENZA CALCOLATI PER GLI UTENTI DEL CENTRO STORICO SECONDO GLI SCENARI 1 E 2.	120
TABELLA 25. VALORI DI ESISTENZA CALCOLATI PER GLI UTENTI DEL CENTRO STORICO SECONDO LO SCENARIO 3.	120
TABELLA 26. VALORI DI ESISTENZA CALCOLATI PER GLI UTENTI DEL CENTRO STORICO SECONDO LO SCENARIO 4.	121
TABELLA 27. VALORI EDONICI CALCOLATI PER GLI UTENTI DEL CENTRO STORICO SECONDO LO SCENARIO 4.	121
TABELLA 28. VALORE SOCIALE DEL CENTRO STORICO SECONDO LO SCENARIO 4.	121
TABELLA 29. VALORI DI ESISTENZA CALCOLATI PER GLI UTENTI DEL CENTRO STORICO SECONDO LO SCENARIO 5.	122
TABELLA 30. VALORI EDONICI CALCOLATI PER GLI UTENTI DEL CENTRO STORICO SECONDO LO SCENARIO 5.	122
TABELLA 31. VALORE SOCIALE DEL CENTRO STORICO SECONDO LO SCENARIO 5.	122
TABELLA 32. ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE.	123

Indice delle tavole

FIGURA 1. PIANTA DELLA ZONA EST DELLA PROVINCIA DI MILANO. UBICAZIONE DI BUSSERO (GOOGLE MAPS 2012).....	9
FIGURA 2. VISTA AEREA DEL COMUNE DI BUSSERO (GOOGLE MAPS 2012).....	10
FIGURA 3. PIANTA DEL CENTRO STORICO DI BUSSERO DEL 1721 (CATASTO TERESIANO – ARCHIVIO DI STATO DI MILANO).....	13
FIGURA 4. PIANTA DEL CENTRO STORICO DI BUSSERO DEL 1865 (CATASTO LOMBARDO- VENETO – ARCHIVIO DI STATO DI MILANO).....	16
FIGURA 5. PIANTA DEL CENTRO STORICO DI BUSSERO DEL 1902 (NUOVO CATASTO – ARCHIVIO DI STATO DI MILANO).....	17
FIGURA 6. PIANTA DEL CENTRO STORICO DI BUSSERO DEL 2003 (PIANO REGOLATORE GENERALE – COMUNE DI BUSSERO).....	19
FIGURA 7. DIAGRAMMA DEGLI ABITANTI IN FUNZIONE DEL TEMPO.....	20
FIGURA 8. VISTA DI BUSSERO CON LE PRINCIPALI STRADE DI COLLEGAMENTO CON I COMUNI LIMITROFI E I PARCHEGGI DEL CENTRO STORICO.....	23
FIGURA 9. PARTICOLARE CON LE PRINCIPALI STRADE DI COLLEGAMENTO CON I COMUNI LIMITROFI E I PARCHEGGI DEL CENTRO STORICO.....	24
FIGURA 10. PARTICOLARE DEL CENTRO STORICO CON INDICATE LE AREE SOGGETTE AGLI INTERVENTI (GOOGLE MAPS 2012).....	25
FIGURA 11. VISTA AEREA DEL COMUNE DI BUSSERO: QUADRO SINOTTICO DELLE ATTRATTIVITÀ DEL PAESE (GOOGLE MAPS 2012).....	27
FIGURA 12. CENTRO STORICO DI BUSSERO. IL TRATTEGGIO VERDE INDICATA L'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO, IN ARANCIONE LA BIBLIOTECA, IN GIALLO LE VILLE STORICHE CON I LORO PARCHI.....	44
FIGURA 13. PIANTA DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO: IN ROSSO LA PROPRIETÀ PUBBLICA, IN AZZURRO QUELLA PRIVATA.....	45
FIGURA 14. PIANTA DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO: IN AZZURRO SONO INDICATI I PASSAGGI ESISTENTI, IN GIALLO QUELLI DA REALIZZARE.....	46

ABSTRACT

La crescita delle aree metropolitane con modelli edilizi ed urbani anonimi penalizza i paesi limitrofi, che vengono inglobati nella periferia e depauperati della loro identità.

Bussero è un esempio di questo fenomeno. Paese storicamente caratterizzato da una cultura agricola e rurale, quando entra nell'area di influenza di Milano grazie/a causa della realizzazione della metropolitana, si trasforma anno dopo anno in un "paese satellite a vocazione dormitorio". Inizialmente la perdita dell'identità agricola viene compensata dall'incremento del patrimonio edilizio, però l'attuazione di politiche di riqualificazione urbana, commerciale e culturale.

Terminato il trend positivo di sviluppo demografico, favorito da un minor costo degli immobili, Bussero si trova a fare i conti con l'inadeguatezza dei suoi servizi e attività. Tali limiti si manifestano con una maggior perdita di valore del patrimonio immobiliare rispetto ai comuni limitrofi sull'asse della metropolitana, e di popolazione, in parte compensata dall'arrivo di stranieri.

Il problema è particolarmente sentito nel centro storico, dove gli edifici di interesse storico ambientale minore non sono mai stati riqualificati.

Il presente studio si pone l'obiettivo di valorizzare quella parte di centro storico caratterizzata dall'architettura minore, sino ad oggi trascurata perché ritenuta "povera" e, con essa, l'attività culturale e commerciale. Vengono formulati 5 scenari di valorizzazione possibili e si dimostra che il migliore è quello che segue le linee guida individuate da Angelo Caruso di Spacaforno per la rinascita dei piccoli borghi.

1 PREMESSA

Bussero è un comune della provincia di Milano divenuto “un paese dormitorio” alla fine degli anni '80. La mancanza di politiche di valorizzazione del territorio costruito, in particolare del centro storico, e delle attività culturali ha portato al depauperamento del paese che, negli ultimi 12 anni ha iniziato il suo declino.

Oggi gli abitanti di Bussero svolgono quasi tutte le loro attività fuori dal paese e sono sempre meno le persone che sono indotte a venire ad abitare a Bussero. Quello che attira è il valore degli immobili più basso rispetto ai paesi limitrofi: mentre nella provincia il prezzo degli immobili è aumentato a Bussero è rimasto stabile se non addirittura diminuito.

È a partire da questa realtà e dalla condivisione delle linee guida rivolte alla valorizzazione dei piccoli borghi, messe a punto nella ricerca condotta per conto della Fondazione Sociale della Comunità Comasca, coordinata dal Professor Angelo Caruso di Spaccaforno e Polismaker, che ha avuto origine questo lavoro.

2 IL CASO

2.1 INQUADRAMENTO

2.1.1 La geografia

Bussero è un comune della provincia di Milano collocato a 16 km a NE dal capoluogo.

Confina a N e a E con Pessano con Bornago; a E confina anche con Gorgonzola; a S con Cassina de' Pecchi; a O con Cernusco sul Naviglio e a NO con Carugate.

Ha una superficie di 4,59 km² ed una densità abitativa di 1883.44 ab/km; è collocato a 148 m slm.

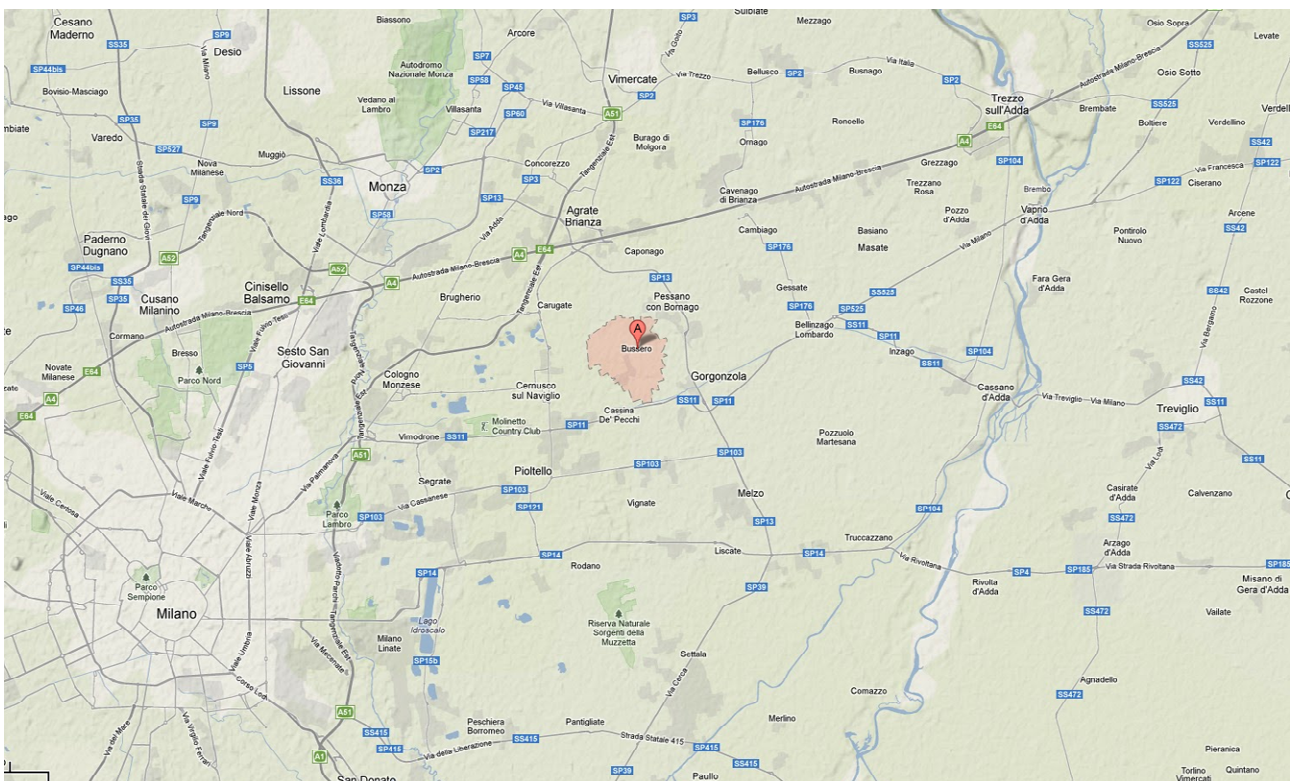


Figura 1. Pianta della zona est della provincia di Milano. Ubicazione di Bussero (Google maps 2012).

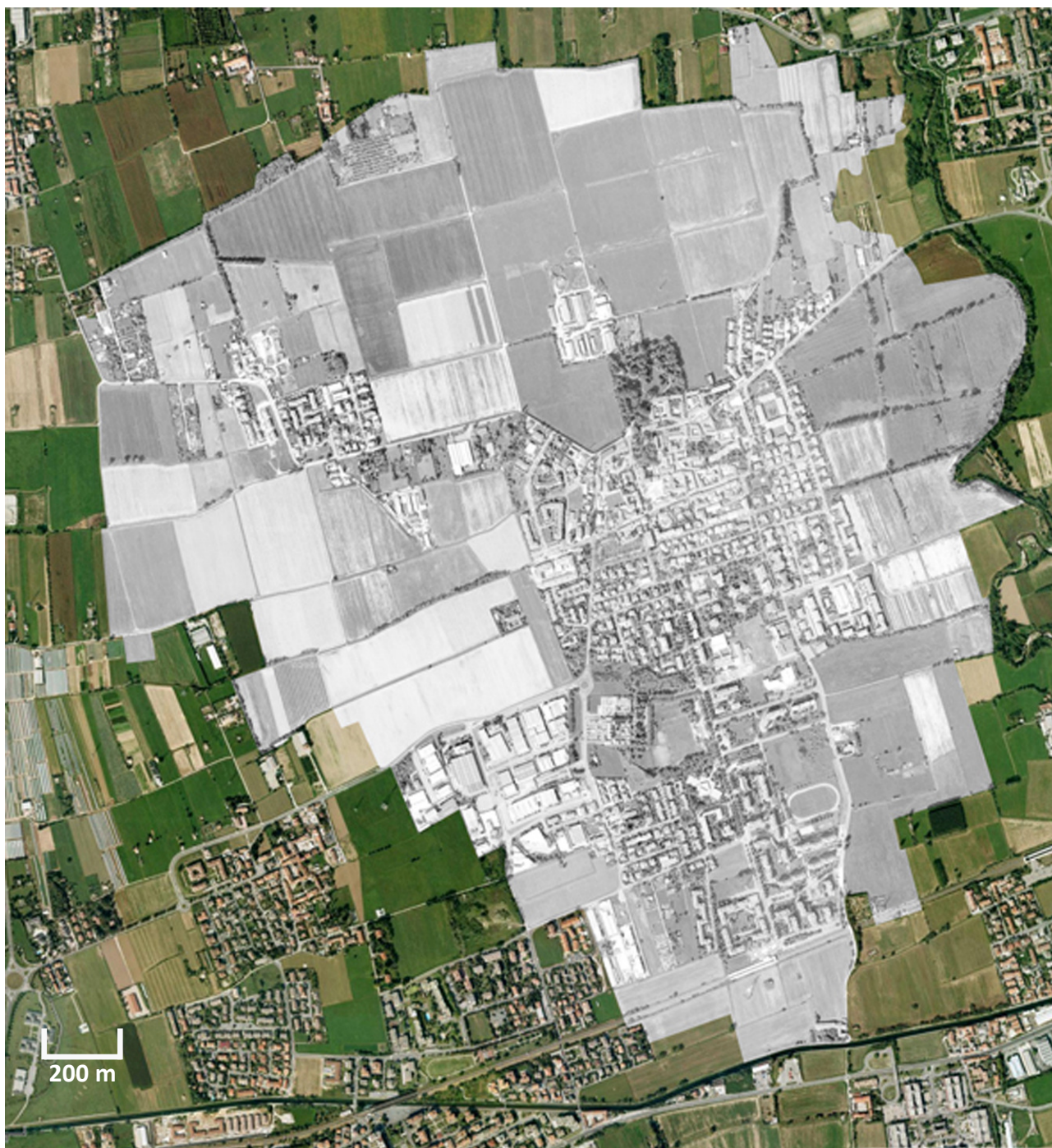


Figura 2. Vista aerea del Comune di Bussero (Google maps 2012).

2.1.2 La storia

Le origini di Bussero, secondo la tradizione locale, vengono fatte risalire ai tempi dei romani, quando il territorio era sotto il controllo del Castrum di Vimercate. All'inizio del '900, infatti, è stato ritrovato un frammento lapideo di un sarcofago con iscrizioni romane. È possibile che già ai tempi dei romani ci fosse qualche edificio, magari per l'accoglienza dei viandanti o una residenza

per contadini, ma non è documentata la presenza di un insediamento che possa essere considerato il primordio di Bussero.

I fatti più certi sull'origine del paese riguardano il ruolo svolto dalla famiglia "da Bussero" nello sviluppo del paese.

dalle origini sino al XVII secolo

Sembra che in questa zona la Chiesa ambrosiana possedesse, tra i secc. IX e XI, un notevole patrimonio fondiario, che venne infeudato nel corso degli anni, dando origine a una classe di vassalli minori (valvassori), che entrò poi a far parte, coi *capitanei* e i *cives*, dell'associazione comunale milanese. Il processo che si svolse nell'ambito della famiglia da Bussero, appare in tal senso esemplare: piccoli beneficiari terrieri, i suoi membri, abitanti dapprima in campagna, entrarono nel ceto cittadino attraverso la carriera ecclesiastica e quella notarile e raggiunsero in breve posizioni di primo piano. Si tratta quasi sempre, comunque, di persone legate alla Chiesa milanese ed al ceto dirigente cittadino. Terre e case di loro proprietà erano situate nella parrocchia di S. Stefano in Brolo (che si trovava nella zona dove era appunto il Brolo arcivescovile, tra la porta Romana e la pusterla Tosa), il che testimonia una persistenza di rapporti con la Chiesa. ⁽¹⁾.

Su questi beni, nel 1145, Goffredo da Bussero (omonimo del cronista del 1222) – e primo della famiglia che sia ricordato, fondò il "Consortium pauperum" di S. Barnaba, da cui ebbe origine l'Ospedale di S. Stefano in Brolo, uno dei più importanti della città, nucleo base, nel 1450, dell'Ospedale Maggiore (*Liber*, col.1, 52 A; *Cronaca, ad annum*, p. 240). Egli morì nel 1153 (*Cronaca, ad annum*, p. 241).

Il secondo personaggio noto della famiglia è "Magister Puteus" o Petrus. Appartiene alla famiglia dei valvassori da Bussero, è canonico di Monza, diacono e poi cardinale, legato di Urbano III in Ungheria. Inoltre egli avrebbe riportato a Milano e donato alla chiesa di S. Stefano *ad Nuxigiam* le reliquie dei ss. Cosma e Damiano (*Liber*, *ibid.*); questa notizia tuttavia non trova conferma né in fonti coeve, né posteriori. Secondo il necrologio della Chiesa monzese, egli sarebbe morto nel 1195.

Un altro Pietro da Bussero, nato intorno al 1133 e morto nel 1203, la cui identificazione ha causato alcune perplessità a causa della quasi omonimia con il precedente, è ordinario della metropolitana, e arciprete della chiesa di S. Maria del Monte di Velate presso Varese, nominato a tale incarico verso il 1168, ossia in un momento particolarmente difficile per la Chiesa di Milano che si trovava in contrasto con quella varesina, legata al territorio del Seprio, apertamente favorevole alla politica imperiale sveva.

Pagano da Bussero, ricordato come *sapiens* dei dieci podestà cittadini, nominati a Milano nell'anno 1212.

Altri membri della famiglia sono documentabili in città fino verso la fine del sec. XIII. ⁽²⁾

Goffredo o Gotifredo da Bussero, nato a Milano l'8 ott. 1220, parroco di Rovello (Rovello Porro - CO) e noto cronista milanese del XII secolo. Goffredo è ricordato nella storia perché ha scritto

¹ Rondinini Soldi G., 1972

² Rondinini Soldi G., 1972

“Cronaca” e “*Liber Notitiæ Sanctorum Mediolani*”, manoscritti fondamentali per la storia di Milano nel ‘200.

È proprio Goffredo (il cronista) che parla dell’esistenza, tra la fine del XIII e l’inizio del XIV sec, di una chiesa dedicata ai SS. Nazaro e Celso in quella che oggi è piazza Vittorio Emanuele, sulle cui rovine è sorta, probabilmente intorno al 1600, la chiesa sconsacrata nel 1888.

Nella seconda metà del XV sec un grande evento segna il futuro di tutta l’area a est della città sforzesca: la realizzazione del Naviglio Martesana.

Il Naviglio, ideato sotto il duca Filippo Maria Visconti, fu costruito grazie a Francesco Sforza e al suo consulente idraulico l’ingegner Berola da Nosate tra il 1457 e il 1460 per la prima parte e collegato definitivamente con la cerchia interna della città di Milano sul finire del secolo. Fu infatti ideato con il proposito di fornire acque alla Bassa e forza motrice per le macine, i torchi d’olio, i filatoi e le cartiere e di permettere il collegamento navigabile con la Valle dell’Adda e la Bergamasca; la sua realizzazione seguiva quella del Naviglio Grande: da qui il termine di “Naviglio Piccolo”.

Il dislivello tra l’inizio del percorso e Milano era di 18 metri, ripartiti sul fondo, ad eccezione di circa due metri superati dall’unica conca, quella dell’albergo/osteria Cassina de Pomm. Cassina de’ Pomm, la conca e i “sabbioni”, cioè le zone dove stazionavano i barconi che trasportavano sabbia e ghiaia che scaricavano vicino a dei silos cilindrici e che d’estate diventavano luoghi di villeggiatura, costituiscono tuttora un manufatto e un luogo suggestivo.

Altra località suggestiva era “El canton Frecc” che vorrebbe dire “logo ombroso e fresco” dove le donne si inginocchiavano a filo d’acqua per lavare i panni. Lungo il corso del naviglio correva una strada detta Alzaia nella quale i cavalli o i buoi ma anche gli uomini trainavano con le funi le barche contro corrente ⁽³⁾.

Il XVIII secolo

Di fatto non c’è nessun dubbio che a partire dagli inizi del ‘700, Bussero fosse un centro agricolo i cui terreni erano suddivisi tra il clero e poche famiglie di nobili:

- i Tieffano proprietari dei terreni a est con dimora nell’attuale villa Redaelli,
- I Corio Gorini proprietari dei terreni a nord con dimora nell’attuale villa Sioli – Legnani,
- i Monti Melzi proprietari dei terreni a sud con dimora in via Naviglio 6/8,
- i Cornacchia proprietari dei terreni a sud est con dimora, probabilmente, nell’attuale piazza Cavour 10.

Nel 1721 si registra una vasta presenza di “moroni” o gelsi per cui si desume la presenza di filande.

³ dal sito naviglilombardi.it → <http://naviglilombardi.it/Articoli/I-5-Navigli/594-II-Naviglio-Martesana.asp>

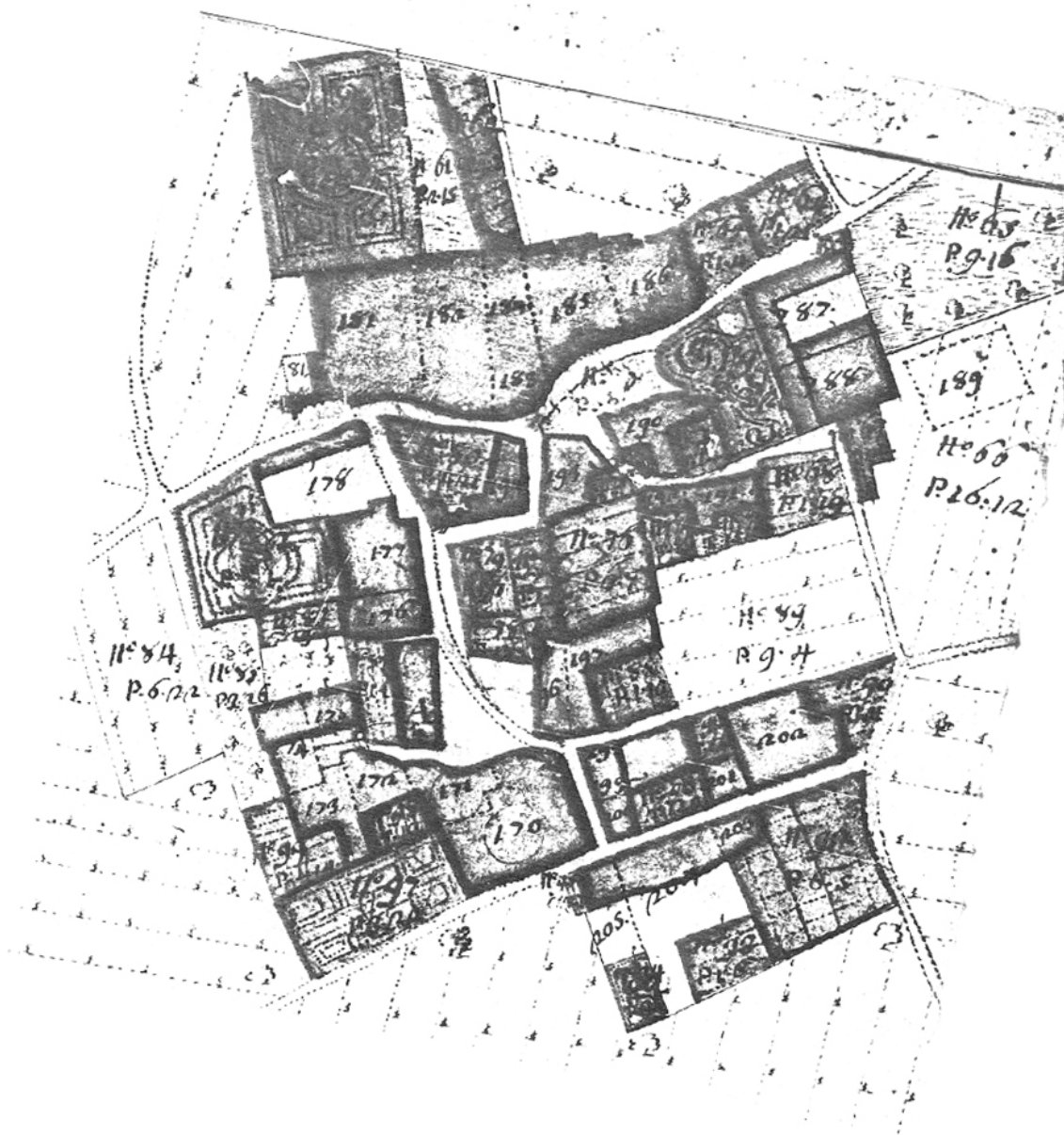


Figura 3. Pianta del centro storico di Bussero del 1721 (catasto Teresiano – Archivio di Stato di Milano).

Nel 1751 Bussero aveva 518 “anime”, era regolato da un consiglio generale, organo deliberativo della comunità, formato dall’assemblea di tutti i capi di casa, convocata dal console stesso in occasione della pubblicazione dei riparti annuali, del rinnovo delle cariche comunitarie ed ogni qualvolta si fossero verificate situazioni di particolare urgenza ed importanza. A tre deputati civili, rappresentanti dei tre maggiori estimati, e tre deputati rurali, nominati dagli stessi tre primi estimati, la comunità delegava invece mansioni di carattere esecutivo: l’amministrazione e conservazione del patrimonio pubblico veniva infatti affidata ai tre deputati rurali, la “vigilanza sopra la giustizia dei pubblici riparti” ai tre civili.

Un cancelliere, residente in loco, ed un esattore, scelto con asta pubblica, completavano l'apparato esecutivo: al cancelliere la comunità raccomandava la compilazione dei riparti annuali e la custodia delle pubbliche scritture e dei libri dei riparti, all'esattore tutte le operazioni connesse alla riscossione dei detti riparti, che avveniva solo dopo che detti riparti fossero stati approvati e firmati dai deputati civili e rurali.

Compiti di polizia locale erano infine attribuiti al console (Risposte ai 45 quesiti, 1751; cart. 3066).

A metà del XVIII secolo il comune, già parte del feudo di Melzo smembrato ed infeudato nel 1698 separatamente dalla regia camera, aveva un podestà feudale residente in Milano a cui la comunità corrispondeva un onorario "a titolo di podestaria di minor magistrato" ed era sottoposto alla giurisdizione "di maggior magistrato" del vicario della Martesana, presso la cui sede di Vimercate il console, tutore dell'ordine pubblico, dopo aver giurato "nelle mani" del podestà di Milano, era tenuto ogni anno a prestare l'ordinario giuramento (Risposte ai 45 quesiti, 1751; cart. 3066).

Nel compartimento territoriale dello stato di Milano (editto 10 giugno 1757) il comune di Bussero risulta inserito nel ducato di Milano, pieve di Gorgonzola.

Nel 1771 il comune contava 602 abitanti (Statistica anime Lombardia, 1771).

Con il successivo compartimento territoriale della Lombardia austriaca (editto 26 settembre 1786 c) Bussero rimase nella pieve di Gorgonzola, inclusa nella provincia di Milano.

In base al nuovo compartimento territoriale per l'anno 1791, il comune di Bussero venne confermato nella pieve di Gorgonzola, compresa nel XV "distretto censuario" della provincia di Milano (Compartimento Lombardia, 1791).

1798 - 1809

Con la legge 26 marzo 1798 di organizzazione del dipartimento d'Olona (legge 6 germinale anno VI a) il comune di Bussero venne inserito nel distretto di Cernusco Asinario.

Anche in seguito alla legge 26 settembre 1798 di ripartizione territoriale dei dipartimenti d'Olona, Alto Po, Serio e Mincio (legge 5 vendemmiale anno VII), Bussero rimase nel dipartimento d'Olona, compreso nel distretto di Pioltello.

Il comune, in forza della legge 13 maggio 1801 di ripartizione territoriale della Repubblica Cisalpina (legge 23 fiorile anno IX), venne poi incluso nel distretto III del dipartimento d'Olona, con capoluogo Monza.

Con l'attivazione del compartimento territoriale del Regno d'Italia (decreto 8 giugno 1805 a) Bussero continuò a far parte del distretto III di Monza, inserito nel cantone IV di Gorgonzola: comune di III classe, contava 630 abitanti.

In seguito al decreto di aggregazione e unione dei comuni del dipartimento d'Olona (decreto 4 novembre 1809 a) il comune di Bussero fu soppresso ed aggregato al comune di Pessano, incluso anch'esso nel distretto III di Monza, prima nel cantone IV e, in seguito, nel V (decreto 8 novembre 1811), con capoluogo Gorgonzola.

1816 - 1859

Con il compartimento territoriale delle province lombarde del regno Lombardo-Veneto (notificazione 12 febbraio 1816) il ricostituito comune di Bussero venne inserito nella provincia di Milano, distretto IX di Gorgonzola.

Il comune, che aveva convocato generale ⁽⁴⁾, rimase nel distretto IX di Gorgonzola anche in seguito al successivo compartimento territoriale delle province lombarde (notificazione 1 luglio 1844).

Nel compartimento territoriale della Lombardia (notificazione 23 giugno 1853) Bussero risulta ancora compreso nella provincia di Milano, distretto IV di Gorgonzola. La sua popolazione ammontava a 1.351 abitanti.

1860 - 1971

In seguito all'unione temporanea delle province lombarde al regno di Sardegna, in base al compartimento territoriale stabilito con la legge 23 ottobre 1859, il comune di Bussero con 1.412 abitanti, retto da un consiglio di quindici membri e da una giunta di due membri, fu incluso nel mandamento XIV di Gorgonzola, circondario I di Milano, provincia di Milano. Alla costituzione nel 1861 del Regno d'Italia, il comune aveva una popolazione residente di 1.550 abitanti (Censimento 1861). In base alla legge sull'ordinamento comunale del 1865 il comune veniva amministrato da un sindaco, da una giunta e da un consiglio.

⁴ Il Convocato generale era un'adunanza a cui intervenivano tutti i capi di famiglia insieme agli organi amministrativi. Oggi l'organo che più si avvicina al Convocato generale è il Consiglio Comunale.



Figura 4. Pianta del centro storico di Bussero del 1865 (catasto Lombardo-Veneto – Archivio di Stato di Milano).

Nel 1867 il comune risultava incluso nello stesso mandamento, circondario e provincia (Circoscrizione amministrativa 1867).

Popolazione residente nel comune: abitanti 1.718 (Censimento 1871); abitanti 1.821 (Censimento 1881); abitanti 1.995 (Censimento 1901); abitanti 2.202 (Censimento 1911); abitanti 2.080 (Censimento 1921).



Figura 5. Pianta del centro storico di Bussero del 1902 (Nuovo catasto – Archivio di Stato di Milano).

Nel 1924 il comune risultava incluso nel circondario di Milano della provincia di Milano. In seguito alla riforma dell'ordinamento comunale disposta nel 1926 il comune veniva amministrato da un podestà. Popolazione residente nel comune: abitanti 2.017 (Censimento 1931); abitanti 2.006 (Censimento 1936). In seguito alla riforma dell'ordinamento comunale disposta nel 1946 il comune di Bussero veniva amministrato da un sindaco, da una giunta e da un consiglio. Popolazione residente nel comune: abitanti 2.240 (Censimento 1951); abitanti 2.503 (Censimento 1961).

Alla fine degli anni '60, il 5 maggio 1968, l'inaugurazione della stazione e della nuova "linea celere dell'Adda" Milano–Gorgonzola segna un passaggio storico del paese: da centro agricolo artigianale, nel giro di un paio di decenni, diventa un paese residenziale.

Nel 1971 il comune di Bussero aveva una superficie di 459 ettari e 2.937 abitanti (Censimento 1971).

1972 - 2012

Nel 1972 i tram percorrenti la "linea celere" furono sostituiti dai treni della linea 2 della metropolitana di Milano.

All'inizio degli anni '70 si ha lo sviluppo urbanistico che trasforma il paese così come lo vediamo oggi. Vengono costruite nuove abitazioni in edilizia convenzionata (legge 167/62). La popolazione passa nel giro di un paio di decenni da 3000 a 7300 ab e successivamente a 8500. Il centro storico perde poco alla volta di importanza, in quanto i "nuovi residenti" svolgono le loro attività lavorative e ricreative fuori da Bussero. Con l'avvento dei centri commerciali, a partire dagli anni '80 il centro storico perde ulteriore interesse in quanto le attività commerciali non sono più attraenti né in termini di servizi offerti né di costi. Oggi nel raggio di 7 km esistono 5 grandi centri commerciali:

- Carosello a Carugate
- Gallerie di Auchan a Vimodrone
- Acquario a Vignate
- La Corte Lombarda a Bellinzago Lombardo
- Le Torri a Vimercate

Per ultimo, ma non ultimo, la biblioteca situata nel centro storico ha perso completamente il suo ruolo di polo di attrazione. I libri sono conservati in scaffalature in una stanza a disposizione del pubblico; La sala di lettura è pressoché inesistente, la sala per gli spettacoli (accoglieva circa 100 persone) non è più a norma e quindi è in disuso.

La perdita di importanza del centro ha raggiunto il suo apice con la perdita del polo culturale della biblioteca. In sostanza nel centro storico oggi si assiste alla scomparsa di ogni attività culturale, produttiva e commerciale; degrado del comparto edilizio e quindi perdita di valore immobiliare.

Il problema del depauperamento culturale, produttivo e commerciale interessa in realtà tutto il paese.

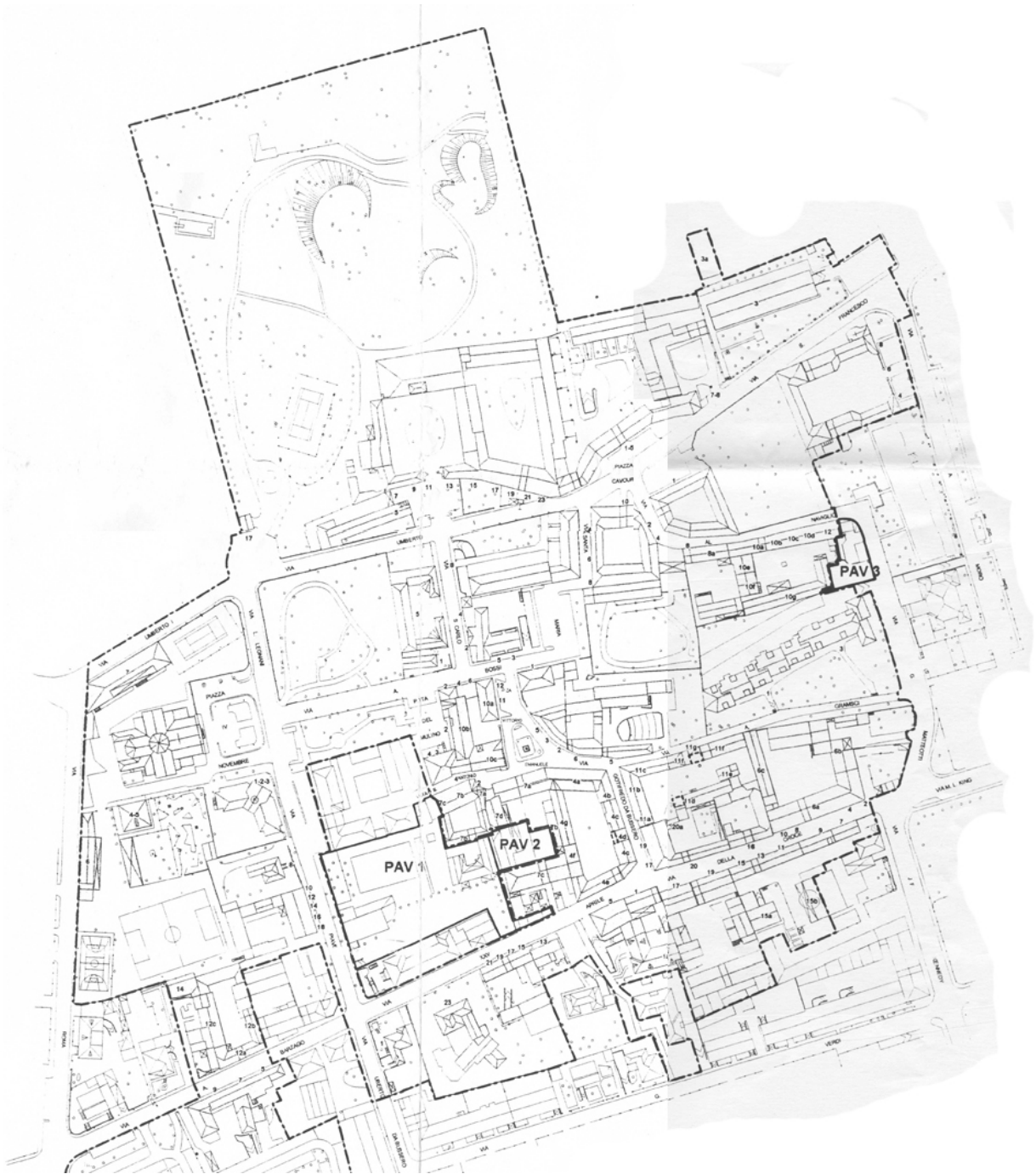


Figura 6. Pianta del centro storico di Bussero del 2003 (Piano Regolatore Generale – Comune di Bussero).

2.1.3 Il censimento della popolazione

L'incremento demografico è pressoché costante dal 1751 al 1961. L'arrivo della metropolitana cui segue un importante piano di espansione residenziale comporta un rapido aumento della popolazione.

fonte	ASMI	ASMI	ASMI	ASMI	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT	ISTAT
anno	1751	1771	1853	1859	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1936	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011	
ab	518	602	1351	1412	1550	1745	1821	1995	2002	2080	2017	2006	2240	2503	2937	4481	7313	8493	8543	

ASMI = Archivio di Stato di Milano

ISTAT = Istituto Nazionale di Statistica

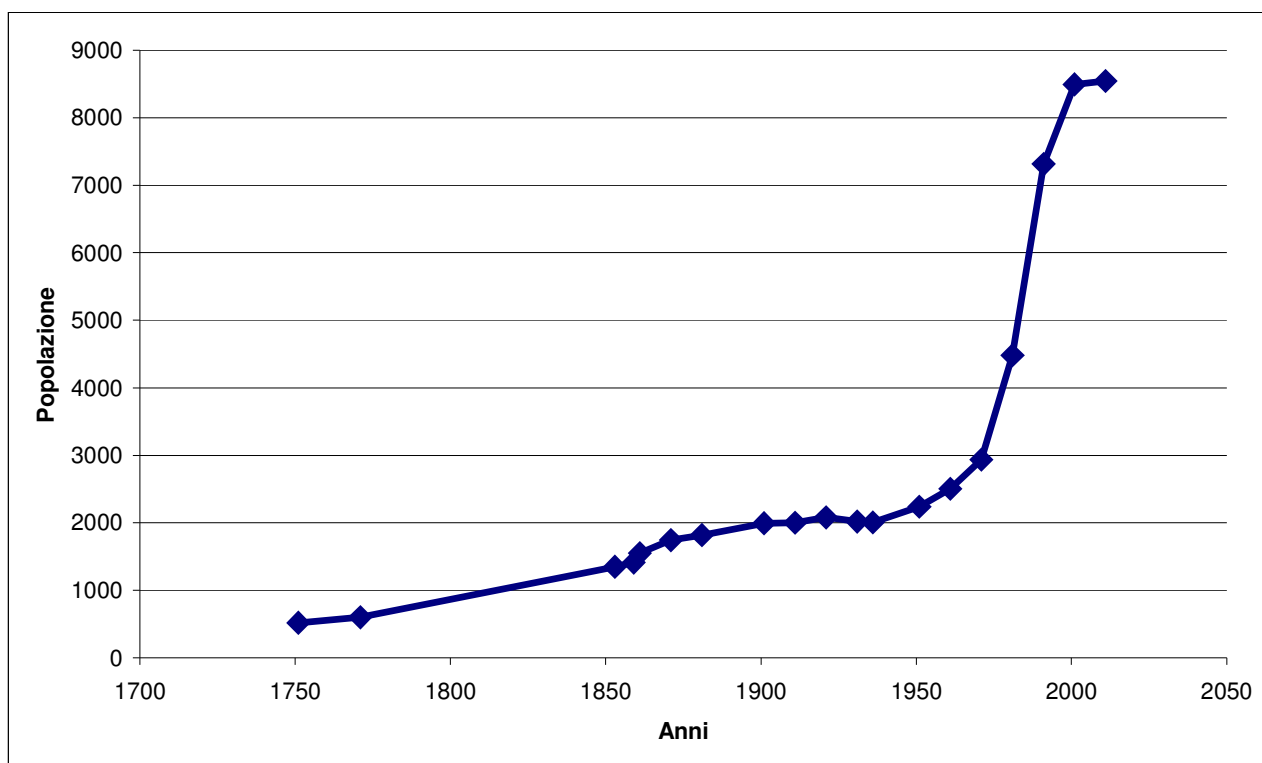


Figura 7. Diagramma degli abitanti in funzione del tempo.

2.1.4 L'evoluzione del centro storico

È ancora leggibile nel centro storico la struttura urbana 700esca, con la sua piazza principale, piazza Vittorio Emanuele allora chiamata via della chiesa, e le sue abitazioni. Di fatto le modifiche

che subisce nei successivi 150 anni riguardano solo alcuni lotti edilizi a sud dell'abitato. Nascono le corti tra piazza Vittorio Emanuele e via XXV Aprile (allora chiamata Strada Comunale che dalla Cassina Nuova mette a Bussero) e a settentrione di via della Croce (nome rimasto invariato).

È alla fine dell'800 che l'impianto urbano del centro storico assume il tracciato che conosciamo oggi.

Vengono realizzate la via Legnani, la via Bossi e la piazza all'incrocio delle due. Il centro del paese, inteso come area di aggregazione delle principali attività, viene spostato nella nuova piazza, oggi chiamata IV Novembre, dove si costruiscono la nuova chiesa parrocchiale, con conseguente sconsacrazione di quella di via della chiesa (via divenuta piazza della vecchia chiesa), e del nuovo edificio comunale che accoglie il municipio, l'asilo d'infanzia, l'appartamento della levatrice,

Nel 1927 la vecchia via delle acque, a nord dell'abitato, viene abbandonata e sostituita con una più larga e rettilinea. L'asse di via San Carlo ruotato di 30 gradi e reso perpendicolare alla Villa Legnani.

Tra il 2008 e il 2010 la sede del Comune viene trasferita nella nuova piazza Diritti dei Bambini, il vecchio Municipio venduto per essere trasformato in appartamenti.

2.1.5 L'ambiente

Il confine orientale è lambito dal torrente Molgora mentre quello meridionale dal naviglio Martesana.

In generale Bussero ha sempre avuto una forte vocazione agricola. Gran parte del territorio (circa 65%) infatti è adibita alla coltura di foraggio per gli animali (bovini e suini) delle 4 aziende agricole presenti sul territorio. Il rimanente territorio è utilizzato per gli insediamenti residenziali (circa 25%) verde pubblico (circa 5%) e servizi pubblici, attività industriali, artigianali e commerciali (5%).

Questi grandi spazi verdi vengono utilizzati dai residenti e da qualche non residente per le attività all'aria aperta come il passeggiare, correre, andare in bicicletta e a cavallo.

2.1.6 Il contesto sociale

Purtroppo le attività culturali oggi non hanno spazi dove poter essere svolte. Ci sono tre compagnie teatrali amatoriali, un coro, varie associazioni che svolgono le loro iniziative prevalentemente fuori dal paese. La biblioteca è utilizzata solo come distributore di libri: gli studenti universitari gravitano sulle strutture dei paesi limitrofi o su quelle di Milano. Le feste del paese sono 4:

- Bussero in Festa → è la festa principale, alla sua 16 edizione; si svolge verso la fine di settembre e dura 14 giorni, coinvolge circa l'80% dei busseresi e un migliaio di persone non busseresi;

- I mercatini di Natale → presenti da un paio di anni, si svolgono in prossimità delle feste natalizie e durano circa due settimane a partire da metà dicembre, coinvolgono circa il 10% della popolazione del paese;
- Sbroja e desfescia → alla sua 11° edizione, si svolge a metà maggio e dura un pomeriggio, interessa circa 3% della popolazione
- Reggae Rock Festival → alla sua undicesima edizione, si svolge in giugno e dura una settimana, interessa circa il 10% della popolazione (in prevalenza giovani) e quasi un migliaio di giovani provenienti di paesi limitrofi.

È interessante rilevare che lo scorso anno è stata condotta un'iniziativa con il FAI per far conoscere le 3 ville di Bussero. In un giorno e mezzo sono stati registrati 3000 visitatori, in prevalenza provenienti da fuori comune, che sono stati, a ragione, ritenuti un successo.

2.1.7 La viabilità

Bussero è collegato ai paesi vicini attraverso strade provinciali. L'unica strada importante è la provinciale 120 che collega la SP13 a Pessano con Bornago con Cernusco sul Naviglio e la statale 11 Padana Superiore. La SP120 è utilizzata, durante i giorni lavorativi da circa 4500 veicoli (⁵).

Il centro storico è ben fornito di parcheggi che consentono di poter accedere a piedi.

⁵ Aggiornamento del Piano Urbano del Traffico di Pessano con Bornago

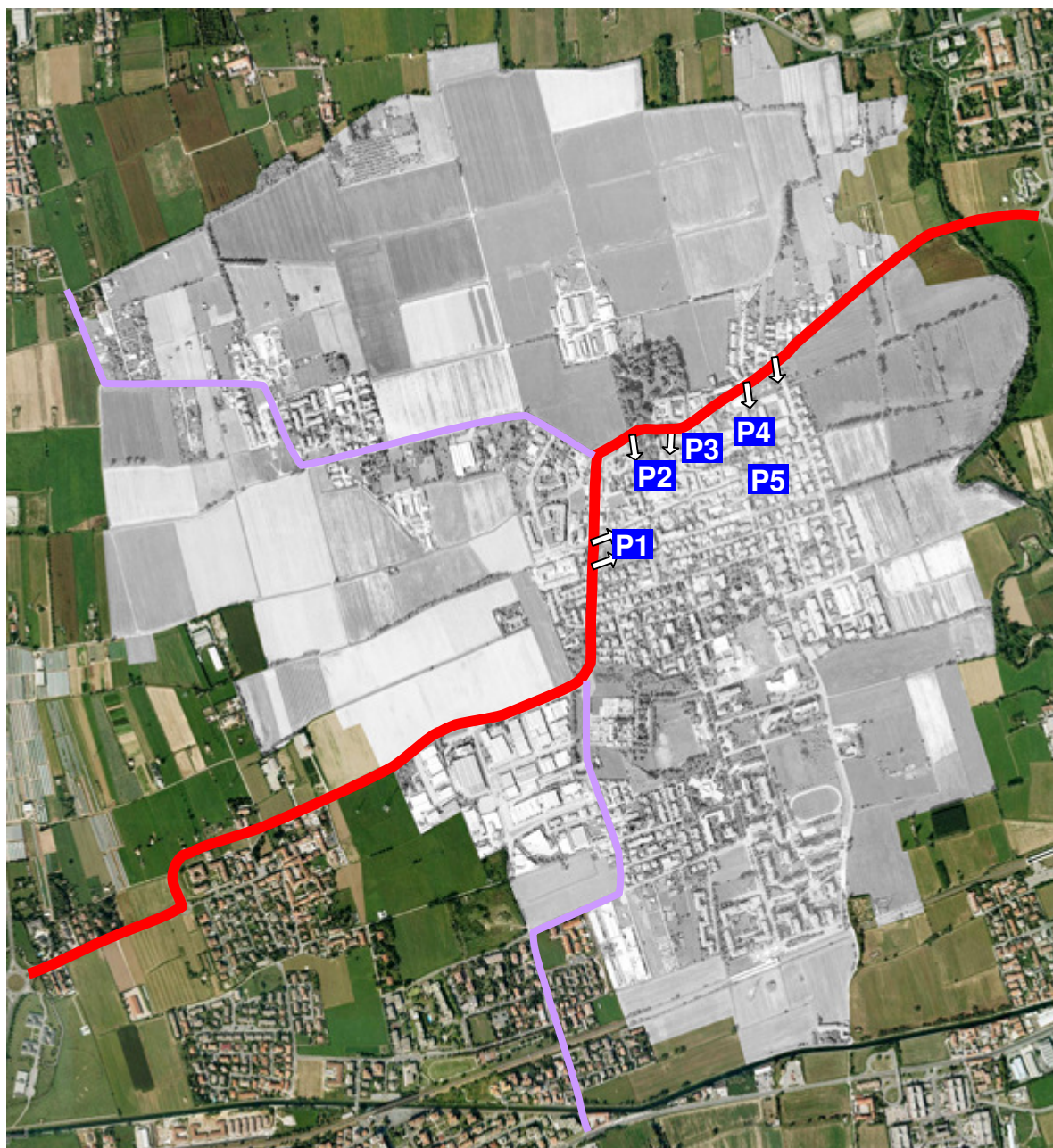


Figura 8. Vista di Bussero con le principali strade di collegamento con i comuni limitrofi e i parcheggi del centro storico.

Legenda

- strada ad alta densità di traffico
- strada a media / bassa densità di traffico
- possibilità di accesso al centro storico
- P1** parcheggio esistente da n posti auto
- P2** parcheggio esistente da n posti auto con possibilità di ampliamento di n posti auto
- P3** parcheggio esistente da n posti auto
- P4** parcheggio esistente da n posti auto
- P5** parcheggio non esistente con possibilità di realizzazione di n posti auto



Figura 9. Particolare con le principali strade di collegamento con i comuni limitrofi e i parcheggi del centro storico.

Legenda

- strada ad alta densità di traffico
- strada a media / bassa densità di traffico
- ⇨ possibilità di accesso al centro storico
- P1 parcheggio esistente da n posti auto
- P2 parcheggio esistente da n posti auto con possibilità di ampliamento di n posti auto
- P3 parcheggio esistente da n posti auto
- P4 parcheggio esistente da n posti auto
- P5 parcheggio non esistente con possibilità di realizzazione di n posti auto

2.1.8 I punti di debolezza del centro storico

I problemi maggiori del centro storico riguardano 5 corti, la biblioteca, la piazza Vittorio Emanuele e, in misura minore, la Villa Casnati.

Purtroppo il vecchio centro '700, via della chiesa oggi Piazza Vittorio Emanuele, ha perso le sue caratteristiche identificative: oggi è una piazza anonima dove qualche ragazzo si ritrova perché è più vicino a casa. Le corti '800esche, che accolgono i discendenti dei vecchi contadini che qui risiedevano, sono fortemente degradate sia dal punto di vista immobiliare, perché prive di sostanziali manutenzioni negli anni, sia da quello sociale e ricreativo.

Le attività culturali legate alla biblioteca e alla villa Casnati sono ridotte al minimo con la conseguenza che nel centro storico si abita e basta.

A questo si deve aggiungere il traffico veicolare di transito da Pessano verso Cernusco alla mattina e viceversa alla sera che costituisce oggi una fonte di disturbo per i residenti.



Figura 10. Particolare del centro storico con indicate le aree soggette agli interventi (Google maps 2012).

2.1.9 I punti di forza del centro storico e dell'ambiente circostante

Paradossalmente una parte di questi punti di debolezza possono essere intesi come punti di forza.

Infatti Le vecchie corti mantengono, a causa della assenza di un sostanziale piano di recupero nel tempo, le caratteristiche del luogo nel quale vivevano i vecchi busseresi. Il flusso di pendolari può essere visto, potenzialmente, come utenti disponibili a servirsi delle attività commerciali e artigianali che possano insediarsi nel centro storico riqualificato.

A questo si può aggiungere la possibilità di creare un sistema di ricezione di utenti alla ricerca di svago in un ambiente campestre, fortemente attivo e vissuto quale quello delle aziende agricole del territorio, facilmente raggiungibile dalla città con mezzi propri o con la metropolitana.

Le aziende agricole sono in grado di incrementare l'attività di produzione di prodotti agroalimentari offrendo il rapporto "dal produttore al consumatore" e quindi alimenti genuini a costi contenuti mancando gli intermediari.

Allargando la scala di opportunità, esiste anche la possibilità di fare del centro storico il punto di partenza per attività culturali nei paesi vicini.

Insomma Bussero nella sua profonda crisi di identità, di mezzi e di attività sembra avere in sé tutte le condizioni per il proprio rilancio.

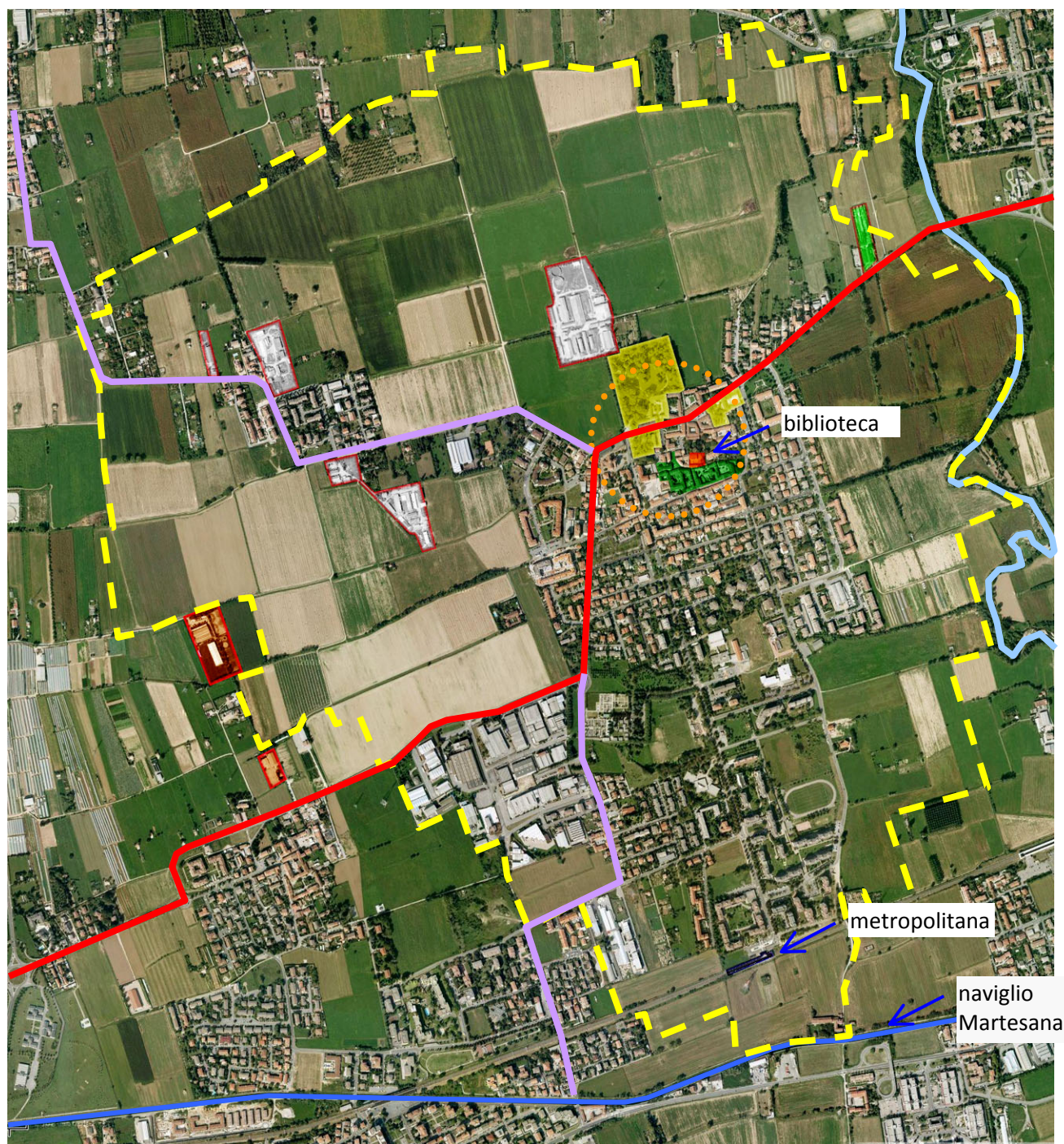


Figura 11. Vista aerea del Comune di Bussero: quadro sinottico delle attrattivit  del paese (Google maps 2012).

Legenda

confine del paese	centro storico
azienda agricola	metropolitana
villa storica con parco	maneggio
biblioteca	SP 120 – ad alta densit� di traffico
parte centro storico oggetto del progetto di valorizzazione	strade a bassa densit� di traffico
vivaio	naviglio Martesana
	torrente Molgora

3 GLI STRUMENTI

3.1 IL MODELLO DI RINASCITA DEI PICCOLI BORGHI

Il problema principale dei piccoli borghi è la progressiva perdita di vitalità culturale ed economica. Questa ha come conseguenza il declino della popolazione residente e dei visitatori, delle attività produttive e commerciali, del valore immobiliare privato e pubblico.

In parole povere: un paese vale se è vivo e vegeto.

Caruso di Spaccaforo nel 2001 ha individuato un modello per la rinascita dei piccoli borghi cioè su comuni con meno di 2000 abitanti. Le linee guida che sono state sviluppate negli anni successivi insieme a PolisMaker: sono stati condotti studi e ricerche su aggregati urbani aventi problematiche simili in ragione delle quali è stato possibile individuare univoche strategie per le loro valorizzazione.

La riqualificazione e la valorizzazione dei piccoli borghi viene affrontata attraverso il recupero dell'identità locale con attenzione oltre che all'urbe, insieme di edifici e infrastrutture, e all'ambiente, insieme di mondo animale e vegetale, anche all'aspetto antropologico del "Genius loci".

"Le caratteristiche socio culturali, architettoniche, paesaggistiche, ..., come ad es., un attrezzo agricolo o un'attività artigianale oppure una chiesetta ovvero un scorcio paesaggistico, ..., evocano emozioni che contribuiscono al "ben essere" dell'individuo e/o dei piccoli gruppi sociali (famiglia, amici, ...)".

È evidente che, nel condurre un progetto di questo tipo, è necessario un approccio olistico perché la sommatoria delle parti/funzioni nel loro insieme è differente da quella ottenuta dagli elementi/prestazioni presi singolarmente.

Affinché si ottenga una valorizzazione dei piccoli borghi si devono condurre delle attività che permettano di aumentare considerevolmente il suo valore olistico.

Per fare ciò Caruso di Spaccaforo e Polismaker hanno proposto un modello di lavoro basato sulle seguenti azioni ⁽⁶⁾.

1. **Tutela di un patrimonio di interesse storico e ambientale minore, tuttavia diffuso, strettamente legato alla memoria dei luoghi.** Lo sviluppo di un'azione di tutela non si deve limitare all'edificio monumentale ma va esteso alle architetture minori contestualizzate nel loro tessuto urbano e/o ambientale. Si deve cioè conservare la valenza paesaggistica legata al "Genius loci".
2. **Contestuale riscoperta di un turismo cosiddetto lento di cui oggi si avverte una domanda a fianco di quello sino ad oggi maggiormente diffuso di lunga distanza.** In antichità chi abitava in una città o in un paese possedeva una dimora agricola in cui si recava o addirittura si trasferiva nel periodo estivo. Questa consuetudine potrebbe essere

⁽⁶⁾ Caruso di Spaccaforo A., Caprio S. (a cura di) "Piccoli Borghi: Processi di rinascita attraverso il recupero delle identità locali", ricerca condotta per conto della Fondazione Provinciale della Comunità Comasca, Politecnico di Milano Polo di Como, 2011.

riscoperta da parte di chi abita in prossimità di piccoli borghi così come da coloro che abitano nelle città o nell'area metropolitana e potrebbe trovare nel turismo fuori porta, magari utilizzando le strutture dei B&B, l'opportunità di escursioni di breve distanza programmabili anche all'ultimo momento. Considerando che alla breve durata del viaggio corrisponde una maggior tempo per il relax.

3. **Collegamento tra turismo lento e turismo cosiddetto culturale, in grado di consentire la lettura del paesaggio in chiave antropologica.** Con opportune azioni di marketing, da parte degli operatori del settore, va incentivata la propensione verso il turismo lento di breve distanza rispetto a quello di media distanza (ad es. verso le colline del chianti, alle ville palladiane del Veneto, ai castelli della Val d'Aosta) o addirittura rispetto al turismo "mordi e fuggi". Promuovere il turismo lento fuori porta consente la conservazione delle aree periurbane che ancora conservano il Genius loci e che rischiano di essere inglobate e annichilite dalla città diffusa priva di identità. In tal senso la nozione di turismo lento può accompagnarsi a quella di turismo culturale.
4. **Sviluppo di attività turistico – ricettive (B&B) e più in generale commerciali.** È una soluzione in grado di contenere il fenomeno di spopolamento in atto nei piccoli borghi, con ricadute sul livello occupazionale specie dei giovani residenti in luogo; a fronte di un investimento non particolarmente oneroso si avrebbero elevati vantaggi per un indotto rappresentato da attività di ristorazione e botteghe rivolte soprattutto alla commercializzazione di prodotti alimentari e artigianali. Ne consegue la possibilità, anche per le nuove generazioni, non soltanto di risiedere in loco lavorando altrove, bensì a vivere con continuità l'habitat d'origine con conseguenze positive sotto il profilo antropologico.

Queste quattro azioni inducono benefici sul borgo e sul territorio.

5. **Valorizzazione patrimoniale dei beni immobili.** La riscoperta della valenza ambientale dei piccoli borghi attraverso la promozione del turismo lento, è di incentivo per la proprietà edilizia nei confronti di un processo di ristrutturazione e restauro degli edifici.
6. **Impiego delle attività produttive locali collegate al settore edilizio.** Il coinvolgimento delle imprese edilizie locali permette di contenere i costi, rispetto agli operatori non locali, dovuti in buona misura all'abbattimento dei costi di trasporto e in un momento di congiuntura negativa per tale comparto rappresenta un incremento delle attività produttive del territorio.
7. **Sviluppo di un nuovo mercato della seconda casa** a portata di un ceto medio nell'attuale momento storico impossibilitato ad accedere all'acquisto in località turistiche inserite nei circuiti tradizionali.
8. **Decongestionamento di località turistiche tradizionali** nei periodi di maggior frequentazione a favore dei piccoli borghi, con la conseguente valorizzazione di una viabilità secondaria alla riscoperta di paesaggi altrimenti suscettivi di una mancata tutela.
9. **Valorizzazione dei prodotti tipici dei luoghi** attraverso l'individuazione di marchi di denominazione di origine controllata.
10. **Allineamento del nostro Paese ad una politica di valorizzazione ambientale** di quella parte di territorio, estranea ai grandi assi di sviluppo turistico, diversamente praticata in altri paesi come la Francia, l'Austria e la Svizzera;

11. **Recupero dell'antropizzazione di aree in fase di abbandono** finalizzato ad incrementare e controllare le conoscenze a disposizione in tema di sicurezza geologica dei siti contenendo e preservando così fenomeni calamitosi attraverso un'attività di presidio.

Il lavoro di Caruso di Spaccaforno e di PolisMaker segnano un punto di partenza per una nuova e moderna concezione di recupero dei piccoli borghi dove l'iniziativa è lasciata in mano alla comunità e coordinata/promossa dalla politica.

Le azioni proposte e la loro articolazione sono così efficaci che permettono la definizione di un modello strategico applicabile anche a centri storici, in area metropolitana, che siano assimilabili, per le problematiche e per caratteristiche culturali ed ambientali, ai piccoli borghi.

Bussero ne è un chiaro esempio.

3.2 CHRISTIAN NORBERG-SCHULZ E IL GENIUS LOCI

Schulz è il padre della fenomenologia dell'ambiente architettonico ed ha studiato il modo con il quale l'architettura si inserisce nel territorio trasformandolo in luogo, sia ambiente o città. Il luogo, inteso come sito con una precisa identità sempre riconoscibile, è definito dall'insieme delle caratteristiche, che possono essere di natura sociale, culturale, architettonica, di linguaggio, ..., strettamente interrelate con l'uomo e le sue abitudini nel "vivere" l'ambiente nel quale si trova.

Secondo Schulz esiste un forte legame psicologico e affettivo tra l'uomo e l'ambiente e l'architettura deve rispettare questo legame, ascoltarlo ed integrarsi con esso. Perché perdere il Genius loci di un luogo significa rendere estraneo l'individuo al suo luogo.

Il Genius loci è contemporaneamente l'identità dell'uomo e della collettività locale alla quale appartiene, cioè l'identità di un luogo, con i suoi caratteri eterni o mutevoli.

Secondo Schulz i modelli architettonici e urbanistici ripetuti su larga scala creano "non luoghi" e portano all'alienazione.

La conservazione del Genius loci è quindi importante per la conservazione dell'identità del luogo e delle persone che li sono nate e/o vivono.



Fotografia 1. Esempio di conservazione del Genius loci (Bergen).



Fotografia 2. Esempio di Genius loci inesistente (L'Aia).



Fotografia 3. Esempio di forte presenza di Genius loci (Venezia).

3.3 LE TECNICHE ECONOMICO - ESTIMATIVE

Il recupero del centro storico così come è indicato da Caruso di Spaccaforno coinvolge fabbricati di proprietà privata e fabbricati, piazze e strade di proprietà pubblica. La riqualificazione di un'area così grande e la valorizzazione dei beni ambientali e culturali comportano dei benefici che possono essere l'aumento del valore di mercato degli immobili così come la soddisfazione di bisogni umani quali ad es. l'aumento del benessere legato al tempo libero.

Esistono differenti modi di intervento per raggiungere gli obiettivi indicati da Caruso di Spaccaforno, con l'aiuto dell'Estimo si valuteranno le diverse possibilità in modo da scegliere quella che soddisfa maggiormente gli attori coinvolti sia direttamente sia indirettamente.

Per individuare la corretta valutazione delle proposte, si fa ricorso alla teoria e alla pratica estimativa sia dei beni per il mercato (Estimo Civile), sia dei beni pubblici ambientali (Estimo Ambientale).

3.3.1 L'Estimo Civile

Per la stima delle operazioni che riguardano i beni privati si fa riferimento al valore di costo per la realizzazione di opere pubbliche nuove e al valore di mercato che il bene immobiliare può assumere a seconda delle trasformazioni che subisce singolarmente e come parte dell'aggregato urbano. I procedimenti a tal fine sono

3.3.1.1 Il valore di mercato

Per la determinazione del valore di mercato si è fatto ricorso alle proposte di compravendita delle agenzie immobiliari di Bussero e dei Paesi confinanti e alla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI del 2° semestre 2011 (la più recente) dell'Agenzia del Territorio.

I valori di mercato delle agenzie immobiliari fanno riferimento alla "superficie commerciale". Il computo della "superficie commerciale" considera:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- 50% delle superfici dei box
- 50% delle superfici dei magazzini

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 30% dei balconi e terrazze scoperti;
- 30% porticati e dei passaggi;
- 15% dei giardini e dei cortili di appartamento,
- 15% delle corti condominiali.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili in vendita presso le Agenzie si è fatto ricorso al **procedimento sintetico diretto comparativo** ⁽⁷⁾.

$$V_x = \frac{(v_a \times S_a) + (v_b \times S_b) + (v_c \times S_c) + \dots + (v_n \times S_n)}{S_a + S_b + S_c + \dots + S_n}$$

con

v_x = il più probabile incognito valore di mercato unitario

$v_a, v_b, v_c, \dots, v_n$ = noti valori di mercato unitari di immobili

$S_a, S_b, S_c, \dots, S_n$ = rispettive superfici commerciali degli immobili

La Stima del valore di mercato di un bene X sarà pertanto

$$V_x = v_x \times S_x$$

I valori riportati dall'OMI fanno riferimento alla "superficie lorda". La "superficie utile lorda" si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle eventuali tramezzature ovvero opere divisorie, comprendendo nella superficie complessiva le eventuali pertinenze coperte e scoperte a servizio, quest'ultime omogeneizzate alla superficie principale.

Sono state individuate quindi 4 tipologie di immobili residenziali con 3 classi di stato di conservazione

Le tipologie:

- abitazione civile → appartamento soggetto a libero mercato in area non degradata
- abitazione economica → appartamento soggetto a mercato convenzionato secondo la legge 167
- abitazione in centro storico → appartamento soggetto a libero mercato in area degradata
- ville e villini

Lo stato di conservazione:

- scadente (S) → richiede interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione
- normale (N) → richiede interventi di manutenzione ordinaria
- ottimo (O) → non ha bisogno di alcun intervento

⁽⁷⁾ Caruso di Spaccaforno A. "Valutazione economica dei progetti nell'arte di costruire" ed. UTET, Torino, 1999

La compravendita degli immobili commerciali a Bussero è tale da non permettere un'indagine significativa e pertanto si assume il valore di mercato pari al 75% di quello residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Agenzia Territorio		Agenzie Immobiliari		
		Min	Max	Min	Max	media
Abitazioni civili	S	€ 1.200	€ 1.500	€ 1.800	€ 2.000	€ 1.900
Abitazioni civili	N	€ 1.500	€ 1.750	€ 2.200	€ 2.400	€ 2.300
Abitazioni civili	O	€ 1.850	€ 2.350	€ 2.800	€ 3.200	€ 3.000
Abitazioni economiche	S	€ 1.000	€ 1.300	€ 1.550	€ 1.850	€ 1.700
Abitazioni economiche	N	€ 1.300	€ 1.500	€ 1.900	€ 2.100	€ 2.000
Abitazioni economiche	O	€ 1.550	€ 1.950	€ 2.300	€ 2.700	€ 2.500
Abitazioni in centro storico	S			€ 1.400	€ 1.600	€ 1.500
Abitazioni in centro storico	N			€ 1.750	€ 1.850	€ 1.800
Abitazioni in centro storico	O			€ 2.150	€ 2.450	€ 2.300
Box	N	€ 850	€ 1.200	€ 1.300	€ 1.700	€ 1.500
Ville e Villini	S	€ 1.300	€ 1.550	€ 1.900	€ 2.100	€ 2.000
Ville e Villini	N	€ 1.550	€ 1.800	€ 2.350	€ 2.450	€ 2.400
Ville e Villini	O	€ 2.050	€ 2.450	€ 3.100	€ 3.300	€ 3.200
commerciale in centro storico	S					€ 1.125
	N					€ 1.500
	O					€ 2.400

3.3.1.2 Il valore di trasformazione

- valore di trasformazione → è il valore di mercato di un edificio suscettibile di una trasformazione. Si ottiene con il seguente algoritmo ⁽⁸⁾:

$$V_t = \frac{(V_m - K_t)}{(1 + r)^n}$$

dove

V_t = valore di trasformazione

V_m = valore di mercato dell'edificio trasformato

$(1 + r)$ = binomio di interesse

r = saggio di remunerazione atteso da parte del promotore (= 15% annuo)

n = numero di anni necessario per il compimento dell'operazione immobiliare (= 2 anni)

K_t = costi di trasformazione

$$K_t = K_{tc} + O_f + O_p + P$$

dove K_{tc}

K_{tc} = costi tecnici di costruzione

O_f = oneri finanziari (= 4%)

O_p = onorari professionali (= 8%)

P = profitto del promotore (= 20%)

I costi tecnici di costruzione sono stati desunti da ricerche di mercato ed emerografiche:

- ristrutturazione edifici storici € 1.368
- demolizione edifici € 30
- edificazione edifici € 1.000
- manutenzione straordinaria strade € 37
- manutenzione straordinaria giardini € 32
- realizzazione di un box interrato € 15.000
- realizzazione di un posto auto interrato € 10.000

- ristrutturazione edifici promossa dal promotore € 800
- manutenzione straordinaria edifici promossa dal promotore € 600

⁽⁸⁾ Caruso di Spaccaferno A. "Valutazione economica dei progetti nell'arte di costruire" ed. UTET, Torino, 1999

• manutenzione ordinaria edifici promossa dal promotore	€ 400
• manutenzione straordinaria piazze e corti promossa dal promotore	€ 185
• manutenzione straordinaria piazze e corti in presenza di parcheggi interrati promossa dal promotore	€ 85
• ristrutturazione edifici promossa dal proprietario	€ 700
• manutenzione straordinaria edifici promossa dal proprietario	€ 500
• manutenzione ordinaria edifici promossa dal proprietario	€ 300
• manutenzione straordinaria piazze e corti promossa dal proprietario	€ 160
• manutenzione straordinaria piazze e corti in presenza di parcheggi interrati promossa dal proprietario	€ 60

3.3.1.3 Valore di costo

Somma delle spese che il promotore deve sostenere per realizzare la trasformazione del bene pubblico ; si è fatto ricorso al costo di trasformazione

$$K_t = K_{ic} + O_f + O_p + P$$

dove K_t

K_t = costi tecnici di costruzione

O_f = oneri finanziari (4%)

O_p = onorari professionali (8%)

P = profitto del promotore (20%)

I costi tecnici di costruzione sono stati desunti da ricerche di mercato ed emerografiche:

• ristrutturazione edifici storici	€ 1.368
• demolizione edifici	€ 30
• edificazione edifici	€ 1.000
• manutenzione straordinaria strade	€ 37
• manutenzione straordinaria giardini	€ 32
• ristrutturazione edifici	€ 800
• manutenzione straordinaria edifici	€ 600
• manutenzione ordinaria edifici	€ 400
• manutenzione straordinaria piazze	€ 185
• manutenzione straordinaria piazze e corti in presenza di parcheggi interrati	€ 85

3.3.1.4 Valore di capitalizzazione

Il valore di un bene immobiliare può essere determinato dal reddito prodotto.

Esso si ottiene con il seguente algoritmo.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

dove

V_m = valore di mercato dell'edificio

R_n = Reddito netto prodotto dal capitale

r = saggio di remunerazione atteso da parte del promotore

3.3.2 L'Estimo Ambientale

Per la stima dei benefici indotti alla collettività ed ai beni privati dalle operazioni che riguardano i beni pubblici si è fatto riferimento al valore sociale

È un criterio che si utilizza per determinare il valore di un bene senza mercato, senza costi di produzione e senza i diritti di proprietà. Rientrano, in genere in questa categoria i beni pubblici, privati di rilevanza pubblica, naturali, culturali. Questi beni, per semplicità, vengono definiti ambientali.

In linea di massima i beni ambientali sono caratterizzati da

- la non escludibilità (nel senso che non è generalmente possibile escludere alcun soggetto economico nell'utilizzo e consumo di tali beni: per esempio non è possibile impedire a nessuno l'ingresso a un parco pubblico, ad un impianto sportivo pubblico, ad un museo, ecc.);
- la non rivalità (nel senso che non può generalmente esistere rivalità o competizione tra differenti soggetti nell'utilizzo e consumo di tali beni. La rivalità nell'utilizzo o consumo di un bene è la causa, infatti, della formazione di un mercato. Non può, per esempio, esistere rivalità o competitività nell'ingresso ad un museo pubblico, ad un litorale marino o fluviale, ecc..);
- l'indivisibilità (nel senso che nella maggior parte dei casi, in special modo per i beni naturali, non ha senso o non è possibile il loro frazionamento per un uso individuale esclusivo: l'aria non è divisibile, un bacino lacustre anche, ecc.);
- l'illimitatezza (nel senso che i beni ambientali, pur limitati nella quantità, sono illimitati nell'utilizzo: i parchi pubblici, un bacino lacustre costituiscono un insieme di beni limitati, anche se il loro utilizzo può essere illimitato);
- la non alienabilità (nel senso che, generalmente, i beni ambientali, per volontà collettiva e per mano del legislatore non possono essere ceduti a privati o, in alcuni casi, pur rimanendo privati l'uso è regolamentato dalla pubblica amministrazione).

L'utilizzo dei beni ambientali può produrre benefici all'utilizzatore (esternalità positive) o danni (esternalità negative). La presenza delle esternalità genera una divergenza tra i costi privati e quelli pubblici che impedisce di stimare il valore (Sirchia 2000).

Venendo a mancare la possibilità di fissare un prezzo i mercati non producono abbastanza "beni non escludibili" e quindi i beni pubblici vengono forniti dallo stato e pagati dai contribuenti attraverso le tasse (Pearce e Mourato, 1998; Navrud e Ready, 2002)

Il valore sociale (V_S) è dato dalla sommatoria del valore d'uso reale (B_{UR}) che esprime l'utilità derivante dall'uso diretto per gli utenti che abitano nell'area in esame, del valore d'esistenza (B_{UI}) che esprime i benefici indotti dalla consapevolezza della pura esistenza di un bene pubblico in assenza del suo utilizzo presente rivolto agli utenti indiretti e quindi a coloro che devono raggiungere l'area in esame ma sono residenti nel comune ed infine il valore d'opzione (B_{UP}) che esprime i benefici potenziale o l'utilità che si potrebbe ritrarre in futuro per gli utenti che devono raggiungere l'area in esame e non sono residenti nel comune.

$$V_S = B_{UD} + B_{UI} + B_{UP}$$

I procedimenti di stima del valore d'uso possono essere espressi in termini monetari o non monetari. Quando sono "non monetari" si ha l'attribuzione di un numero puro (o indice) e si procede attraverso la comparazione degli indici dello stesso tipo per operare un confronto tra diversi beni.

Le tecniche di stima monetaria del valore d'uso possono essere dirette o indirette. Nel primo caso si determina il prezzo ombra del bene ambientale facendo ricorso a mercati correlati al bene in esame, ovvero facendo ricorso alla simulazione di un loro mercato. Per esempio il valore d'uso di una piazza riqualificata si può determinare come differenza tra il valore degli immobili che vi si affacciano in presenza o in assenza dell'intervento di riqualificazione della piazza (tecnica dei prezzi edonici). Un'altra tecnica per la ricerca del prezzo ombra può essere l'analisi del comportamento, effettuata attraverso questionari e/o interviste, condotte nei confronti di utenti diretti o potenziali (tecnica dei prezzi di trasporto). Quando non si può ricorrere all'analisi dei mercati correlati si può ricorrere alla simulazione del mercato di un bene. ciò può avvenire attraverso il confronto con il mercato di servizi similari, per es. la stima del valore sociale di un ospedale pubblico correlata con quella di un ospedale privato (analisi di contingenza) o "forzando" dei potenziali utenti a formulare un'ipotesi di costo del servizio che sarebbero disposti a sostenere (tecnica del costo opportunità).

Le tecniche valutative indirette ottengono il valore del bene ambientale dalla differenza tra due valori in presenza ed in assenza di politiche ambientali. Tali tecniche, utilizzate meno frequentemente rispetto a quelle dirette, fanno ricorso a ad analisi di "eventi ipotetici" ad esempio per stimare i danni ambientali diffusi come ad es. il danno causato dai gas di scarico automobilistico.

3.3.2.1 La tecnica di Stima dei prezzi edonici

Il valore d'uso sociale è stato calcolato facendo ricorso alla tecnica dei prezzi edonici

$$V_{ur} = \Delta V_m \times SCLP$$

V_{ur} = Valore d'uso reale

ΔV_m = incremento del valore commerciale di compravendita

SCLP = Superficie Commerciale Lorda Ponderata

3.3.2.2 La tecnica di Stima dei prezzi di trasporto

Per calcolare il valore di esistenza si è fatto ricorso alla tecnica di stima del tempo libero e dei trasporti

$$V_e = \frac{V_{e_{set}} \times n_{set}}{r}$$

V_e = Valore sociale d'esistenza

$V_{e_{set}}$ = Valore sociale d'esistenza settimanale

n_{set} = settimane di usufrutto in un anno

r = saggio di sconto sociale assunto uguale a 2%

$$V_{e_{set}} = prs \times [(ore_s + ore_t) \times val_{tl} + cst_t + cst_v]$$

prs = utenti che usufruiscono del bene in una settimana

ore_s = tempo di usufrutto settimanale da parte di un utente

ore_t = tempo di trasporto per raggiungere il bene e ritorno

val_{tl} = valore del tempo libero assunto uguale a 3 €/h

cst_t = costi sostenuti per il trasporto

cst_v = costi vari sostenuti durante l'usufrutto del bene (gadget, bevande, catering ...)

Per determinare i tempi di trasporto e i relativi costi, gli utenti sono stati suddivisi in 5 fasce. Il tempo necessario per raggiungere il bene e tornare indietro è la media ottenuta da 3 località di ciascuna fascia calcolato con un navigatore. Il costo del trasporto in auto è stato calcolato considerando un costo di 30 €cents al km diviso per due passeggeri x auto.

tipologia	provenienza	distanza media (km)	tempo A/R (ore)	costo trasp A/R (€)	mezzo
B	Bussero	0	0	0	
C	paesi confinanti	4	0,17	1,2	auto
I	paesi intermedi	10	0,50	3,0	auto
L	paesi lontani	16	0,83	4,8	auto
M	Milano	26	1,33	7,80	auto
M	Milano	26	2	5	ATM

4 IL PROGETTO

Fare rinascere il centro storico di Bussero significa recuperare i valori del passato e proiettarli nel futuro. Tale obiettivo si raggiunge con un percorso di lavoro che parte dalle corti e a queste torna.

A Bussero, in passato, le corti hanno caratterizzato il centro dell'attività del paese ed erano il luogo dove si svolgeva la maggior parte della vita sociali. Nella corte, infatti durante il giorno si sbrigavano le faccende domestiche e i lavori di artigianato. La sera ci si ritrovava per condividere il periodo di rilassamento dopo la giornata di lavoro: era il momento di socialità più importante della giornata. Nei momenti di festa (battesimi, matrimoni, celebrazioni religiose, ...) la corte ospitava grandi tavolate per pranzi o cene collettivi.

In futuro potrebbe tornare ad essere un centro di aggregazione dove si ritrovano non solo i residenti nella corte e in generale di Bussero, ma anche i visitatori provenienti dai comuni limitrofi e da Milano. Potrebbe diventare il luogo di accoglienza per i visitatori che trovano in Bussero un "agriturismo diffuso" a pochi minuti da Milano e nel suo centro un "centro di ricezione diffuso".

4.1 IL MODELLO DI RINASCITA DEL CENTRO STORICO DI BUSSERO.

Il modello sul quale si basa la rinascita del centro storico di Bussero è quello proposto da Caruso di Spaccaforno e da Polismaker.

Il progetto si articola in due direzioni:

- recupero del patrimonio di interesse storico e ambientale minore diffuso, strettamente legato alla memoria dei luoghi
- inserimento di Bussero nei percorsi di turismo lento e culturale e sviluppo dell'attività turistico – ricettive (B&B) e più in generale commerciali in grado di invertire il fenomeno di spopolamento in atto.

4.1.1 Recupero del patrimonio storico – ambientale

La storia di Bussero è legata alle vicende di Milano così come quella della maggior parte dei paesi dell'Hinterland. Quello che contraddistingue la condizione di Bussero dagli altri comuni è la preservazione della struttura urbanistica antica, delle ottocentesche corti, della cultura e delle testimonianze storiche.

Ben si presta quindi alla realizzazione di un progetto di recupero e alla tutela del patrimonio di interesse storico e ambientale minore legato alla memoria dei luoghi. In particolare la vecchia piazza della chiesa che è stata per qualche secolo la piazza principale e le corti dove si svolgevano le attività quotidiane, artigianali e le feste.

L'intervento urbanistico interessa 5 corti con gli edifici prospicienti, una piazza, alcune strade, l'attuale biblioteca e villa Casnati. Vi sono pertanto sia proprietà pubbliche che private.



Figura 12. Centro storico di Bussero. il tratteggio verde indicata l'area oggetto dell'intervento, in arancione la biblioteca, in giallo le ville storiche con i loro parchi.

La valorizzazione di queste aree può essere condotta con un elevato vantaggio che, oltre a soddisfare i proprietari e gli operatori edili, porta grande giovamento alla collettività in termini di riqualificazione dei beni pubblici (tra cui la biblioteca), rivitalizzazione delle attività culturali e commerciali.

Il piano d'intervento recupererà ed ottimizzerà gli edifici prospicienti le corti migliorando le attuali abitazioni, creando nuovi appartamenti e negozi dalla trasformazione dei magazzini, degli antichi fienili. Saranno aperti /ripristinati passaggi tra le corti e tra queste e le strade contigue in modo da creare una successione di nuove piazze pedonali per lo slow-foot

La corte cambia il suo ruolo. Oggi è uno spazio aperto per l'accesso alle abitazioni e il parcheggio delle auto. Diventerà una piazza, che consenta sempre l'accesso alle abitazioni, ma che accolga anche esercizi commerciali, laboratori artigianali, strutture ricettive (B&B): ambienti collegati tra loro dove possono essere svolte attività commerciali, ricettive, culturali e ricreative. Sotto alla piazza Vittorio Emanuele e sotto alle corti sarà realizzato un parcheggio interrato, con diversi punti

di accesso pedonale, con posti auto e box in quanto l'area soprastante sarà esclusivamente ciclopedonale.

Di conseguenza diventa importante ridisegnare il sistema di accesso, di percorrenza e di sosta in modo da facilitare le diverse attività.

La biblioteca insieme alla piazza Vittorio Emanuele diventano un unico centro di aggregazione e punto di riferimento per le attività culturali per le persone di tutte le età.



Figura 13. Pianta dell'area oggetto dell'intervento: in rosso la proprietà pubblica, in azzurro quella privata.



Figura 14. Pianta dell'area oggetto dell'intervento: in azzurro sono indicati i passaggi esistenti, in giallo quelli da realizzare.

4.1.2 Avviamento del turismo lento e culturale

I tre punti di forza del paese sono il contesto ambientale, legato al paesaggio agricolo, ai grandi spazi di verde pubblico e dei parchi; il contesto urbanistico e architettonico del centro con le sue tre ville settecentesche e le vecchie corti; le tradizioni popolari ancora vive negli anziani.

Non è esclusa la possibilità di una centro sanitario, dove si riuniscano i medici di base e dove si erogino anche servizi di diagnostica di base.

Dal centro saranno realizzati percorsi sicuri per raggiungere le attività agricole del paese a piedi con un servizio di bike-sharing. Sul territorio i privati attueranno iniziative culturali e di svago in particolare per il turismo di fine settimana proveniente da Milano e dalle città circostanti.

La villa Casnati

La villa con le sue tre sale decorate e la porzione di parco si presta facilmente a diventare il centro di ricezione del turismo di Bussero. Può coordinare infatti l'attività di B&B dalla registrazione dei clienti all'erogazione della prima colazione. Può coordinare anche la promozione del territorio busserese inteso come un "agriturismo diffuso", sia con azioni di marketing verso i paesi dell'area metropolitana, sia fornendo informazioni sulle iniziative che si possono svolgere sul territorio:

- visite e attività in cascina a contatto con gli animali,
- visite alle ville storiche,
- maneggi
- ristoranti, pizzerie e trattorie
- prodotti gastronomici locali
- feste
- rappresentazioni teatrali
- manifestazioni culturali
- tornei
- percorsi storici nell'area della Martesana (percorso rinascimentale, percorso neoclassico, ...)
- navigazione del Naviglio

Alla villa Casnati farà riferimento il servizio navetta elettrica da/per la metropolitana e il servizio di bike sharing



Fotografia 4. tempo libero a cavallo.



Fotografia 5. Attività in cascina.



Fotografia 6. Attività in cascina.



Fotografia 7. Pet therapy.



Fotografia 8. Bike sharing.

Il Centro Culturale

La biblioteca viene rifatta completamente e, unitamente alla piazza Vittorio Emanuele, diventa un unico Centro Culturale. Qui si troveranno spazi per le iniziative culturali:

- servizi bibliotecari rinnovati con ampliamento dell'offerta bibliografica sia cartacea sia digitale
- sala lettura/studio ampia, aperta sul giardino, con servizi per gli studenti con collegamenti alle università
- sala per rappresentazioni teatrali per 100/150 persone
- salette per gli incontri delle associazioni o dei cittadini
- servizio di prestito di giochi da tavolo (dama, scacchi, carte, ...) da fare nelle piazze delle corti

Gli edifici delle corti

Vengono tutti sottoposti a operazioni di manutenzione e ristrutturazione ponendo particolare attenzione alla conservazione del Genius loci: ad es le finiture non possono essere in materie plastiche, i serramenti devono essere in legno, dove possibile vengono recuperati i porticati e valorizzati i mattoni a vista,

Le nuove abitazioni potranno accogliere, unitamente alla Villa Casnati, il concetto di albergo diffuso o semplicemente di B&B. La ristorazione sarà convenzionata con gli esercizi già presenti sul territorio.



Fotografia 9. La corte con il suo Genius loci.

Le piazze delle corti

Gli spazi aperti delle corti, pur garantendo l'accesso ai mezzi di pronto intervento, saranno trasformati in piazze ad accesso ciclo-pedonale dove si potranno realizzare iniziative legate al tempo libero e fare acquisti. Tutte le piazze saranno collegate tra loro e con le strade contigue ed avranno l'accesso al parcheggio interrato.

Nelle piazze l'arredo sarà tale da favorire il conviviale intrattenimento e i giochi da tavolo.



Fotografia 10. tempo libero in piazza.

Il parcheggio interrato

Il parcheggio interrato avrà 20 posti auto per gli utenti dei negozi sotto alla piazza Vittorio Emanuele e i box sotto alle corti.

Le attività commerciali

Nelle piazze si troveranno piccoli negozi di prodotti locali e botteghe artigianali. Essi saranno accessoriati in modo semplice al fine di essere in linea con il Genius loci della piazza e nel contempo permettano l'avvio dell'attività con un investimento minimo. I prodotti saranno promossi dalla costituenda Azienda del Turismo con sede nella villa Casnati.

I potenziali clienti potranno essere:

- residenti a Bussero,
- pendolari che, alla mattina e alla sera, percorrono la provinciale che attraversa il paese
- forestieri che vengono a Bussero per il tempo libero.



Fotografia 11. Negozietto di prodotti locali: dal produttore al consumatore.



Fotografia 12. Bottega artigiana.



Fotografia 13. Bottega artigiana.

4.2 STIMA DELL'OPERAZIONE DI RINASCITA DEL CENTRO STORICO DI BUSSERO

La stima viene eseguita suddivisa in 8 lotti per semplicità di gestione:

1. Villa Casnati
2. Biblioteca Comunale – Piazza Vittorio Emanuele
3. Strade → vicolo Sant'Antonio, via Goffredo da Bussero, via Gramsci
4. Corte A → piazza Vittorio Emanuele 7, via XXV Aprile 6, via XXV Aprile 8
5. Corte B → via XXV Aprile 4
6. Corte C → via Goffredo da Bussero 11
7. Corte D → via Croce 20, via Goffredo da Bussero 15, via Goffredo da Bussero 17, via Goffredo da Bussero 19
8. corte E → via Croce 6

La superficie fondiaria oggetto dell'intervento è:

no. lotto	descrizione	sup. fondiaria	proprietà
1	Villa Casnati	1164	pubblico
2	Biblioteca + piazza	2803	pubblico
3	Strade	1192	pubblico
	Totale Pubblico	5159	
4	Corte A	1770	privato
5	Corte B	1733	privato
6	Corte C	1604	privato
7	Corte D	873	privato
8	Corte E	1899	privato
	Totale Privato	7879	
	Totale	13038	

Sono state classificate le tipologie presenti nei vari lotti:

- **servizi pubblici** → quali sedi per associazioni, biblioteca, sale per assemblee ecc.
- **strade**
- **piazze**
- **appartamenti**
- **portici**, passaggi (pedonali carrabili), scale comuni, ...
- **commerciali**
- **box**
- **magazzini**
- **corti**, cortili e giardini

e quindi misurati.

La parte pubblica

	Villa Casnati		Biblioteca Comunale, Piazza Vittorio Emanuele		Strade → vicolo Sant'Antonio, via Goffredo da Bussero, via Gramsci	
	prima (mq)	dopo (mq)	prima (mq)	dopo (mq)	prima (mq)	dopo (mq)
servizi	1144	1144	509	1000	0	0
strade	0	0	0	0	1192	1192
piazze	0	0	979	979	0	0
appartamenti	0	0	137	0	0	0
portici	0	0	142	0	0	0
commerciali	0	0	0	0	0	0
box	0	0	0	0	0	0
magazzini	0	0	67	0	0	0
corti	527	527	1363	1363	0	0
totale	1671	1671	3197	3342	1192	1192

La parte privata

	Corte A		Corte B		Corte C		Corte D		Corte E	
	prima (mq)	dopo (mq)	prima (mq)	dopo (mq)	prima (mq)	dopo (mq)	prima (mq)	dopo (mq)	prima (mq)	dopo (mq)
servizi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
strade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
piazze	0	360	0	682	0	827	0	220	0	792
appartamenti	1133	1276	1395	1739	887	1401	458	650	1685	1946
portici	176	176	342	357	0	67	57	16	412	337
commerciali	52	341	0	168	0	86	397	320	0	208
box	334	0	227	0	307	0	0	0	49	0
magazzini	115	0	242	0	204	0	53	0	170	0
cortili	375	369	0	0	0	0	120	120	0	0
corti	336	0	694	0	835	0	242	0	792	0
totale	2521	2522	2900	2946	2233	2381	1327	1326	3108	3283

Riepilogo dell'intero intervento

	prima (mq)	dopo (mq)
servizi	1653	2144
strade	1192	1192
piazze	979	3860
appartamenti	5695	7012
portici	1129	953
commerciali	449	1123
box	917	0
magazzini	851	0
cortili	495	489
corti	4789	1890
totale	18149	18663

4.2.1 L'intervento nel privato e nel pubblico

Nella valutazione dell'impatto economico sulla trasformazione dei lotti sono stati simulati i 5 scenari ragionevolmente possibili, al fine di dimostrare che quello proposto è il migliore sotto tutti gli aspetti:

1. stato di fatto
2. riqualificazione in proprio senza modificare le destinazioni d'uso
3. riqualificazione in proprio modificando le destinazioni d'uso secondo il modello di rinascita del centro storico
4. riqualificazione da parte di un operatore modificando le destinazioni d'uso secondo il modello di rinascita del centro storico senza acquisto degli immobili
5. riqualificazione da parte di un operatore modificando le destinazioni d'uso secondo il modello di rinascita del centro storico con acquisto degli immobili

Nel condurre questi scenari si è considerato il valore commerciale dell'immobile pari a:

- 1500€ al mq nello stato di fatto;
- 2300 € al mq riqualificato dai proprietari, in quanto migliora lo stato di conservazione ma resta in un ambiente degradato
- 3000 € al mq riqualificato da un promotore, in quanto oltre a migliorare lo stato di conservazione dei singoli edifici si ottiene un plusvalore dato dall'esecuzione contemporanea degli interventi, unitamente alla riqualificazione dei beni pubblici e, quindi, di tutta l'area.

Scenario 1

La prima possibilità che viene presa in esame è il mantenimento dello stato di fatto del patrimonio immobiliare. Chiaramente questo scenario non è una soluzione in quanto non risolvendo il problema del degrado immobiliare, urbanistico e culturale non consente il miglioramento del contesto nel quale sviluppare la valorizzazione culturale e ricettiva.

La superficie commerciale lorda ponderata degli immobili, al netto delle corti e dei portici del piano terra, è di 6836 mq e il valore di mercato unitario degli immobili è di 1.500 € al mq.

Il valore di mercato complessivo attuale è di 10,25 milioni. Non sono previsti interventi e quindi non ci sono spese.

Il valore sociale della Villa Casnati è di 1,78 milioni, quello della biblioteca e piazza attigua è di 0,45 milioni mentre quello del centro storico è di 0,36 milioni.

Il valore sociale complessivo è di 2,59 mil.

Scenario 2

Gli immobili vengono sottoposti ad interventi di riqualificazione condotti dai singoli proprietari. È ragionevole pensare che la completa operazione possa durare diversi anni, sino a 10. In ragione del fatto che manca una strategia univoca, gli immobili potranno tornare in buono stato di conservazione e l'area urbana sarà mediamente riqualificata. Non sono previsti interventi di riqualificazione del patrimonio pubblico e culturale.

Il valore di mercato unitario degli immobili sarà di 2.300 € al mq.

privati				
valore di trasformazione	superficie commerciale lorda ponderata	valore di mercato complessivo dopo l'intervento	spese	plusvalenza
11,30 mil.	6836 mq	15,72 mil.	3,97 mil.	1,50 mil.

La **plusvalenza** è = $15,72 - 10,25 - 3,97 = 1,50$ mil.

Il **saggio di redditività dell'operazione per i proprietari** è = $1,50 / (3,97+10,25) = 10,55$ %

Il valore sociale della Villa Casnati è di 1,78 milioni, quello della biblioteca e piazza attigua è di 0,45 milioni mentre quello del centro storico è di 0,36 milioni. Non si hanno benefici per la collettività.

Il valore sociale complessivo è di 2,59 mil.

Scenario 3

Gli immobili vengono sottoposti ad interventi di riqualificazione condotti dai singoli proprietari. Rispetto allo scenario precedente si ha il cambiamento di destinazione d'uso delle parti di servizio oggi adibite a magazzini, box degradati, porticati/ex fienili che vengono trasformate in appartamenti e/o negozi.

Le corti diventano piazze ciclo-pedonali comunicanti tra loro e con le strade attigue. Vengono quindi cedute al Comune in cambio degli oneri di urbanizzazione. Viene realizzato un parcheggio interrato sotto alle corti con 20 posti auto per le attività commerciali e 90 box per i proprietari degli appartamenti.

La superficie commerciale lorda ponderata degli immobili, al netto delle corti e dei portici del piano terra, diventa di 7927 mq e il valore di mercato unitario degli immobili sarà di 2.300 € al mq.

privati				
valore di trasformazione	superficie commerciale lorda ponderata	valore di mercato complessivo dopo l'intervento	spese	plusvalenza
11,81 mil.	7927 mq	22,07 mil.	7,68 mil.	4,13 mil.

La **plusvalenza** è = $22,07 - 10,25 - 7,68 = 4,13$ mil ⁽⁹⁾.

Il **saggio di redditività dell'operazione per i proprietari** è = $4,13 / (7,68+10,25) = 23,04$ %

La Pubblica Amministrazione acquisisce 5 piazze per una superficie complessiva di 3.833 mq e 20 posti auto interrati.

Pubblico				
valore di costo polo culturale	valore di costo manutenzione strade	valore di costo manutenzione corti	valore di costo di costruzione di 20 posti auto interrati	vantaggio economico
		0,37 mil.	0,22 mil.	0,59 mil.

La **Pubblica Amministrazione risparmia spese** per $0,37 + 0,22 = 0,59$ mil.

e rinuncia alla riscossione degli oneri concessori di 0,49 mil.

Il **vantaggio economico per la Pubblica Amministrazione** è = $0,59 - 0,49 = 0,1$ mil.

Il centro storico così riqualificato ha nuove attività commerciali dove vendere prodotti artigianali e agroalimentari locali. Inoltre si presta all'apertura diffusa di attività di B&B attirati dal centro riqualificato e dalla possibilità di svolgere attività all'aria aperta nel territorio busserese implementabili con gite culturali nei comuni vicini, ma sempre con base di partenza Bussero.

Il valore sociale del Centro Storico così riqualificato è di 20,78 milioni di euro.

Il valore sociale della Villa Casnati diventando il polo di ricezione dell'attività di B&B del centro storico e dell'agriturismo diffuso è di 2,00 milioni di euro. Se questo ruolo viene assunto dalla biblioteca il valore sociale del Centro Culturale passa a 0,45 milioni di euro.

Il valore sociale complessivo è di 23,23 mil.

⁽⁹⁾ Alcuni risultati possono avere decimali diversi da quelli riportati a causa degli arrotondamenti.

Scenario 4

Gli immobili vengono sottoposti ad interventi di riqualificazione condotti da un promotore che si fa carico dell'impegno economico di riqualificare le 5 corti, il polo culturale, le strade e realizzare un parcheggio sotterraneo con 188 box e 20 posti auto. In cambio ottiene 30% della superficie lorda commerciale ponderata della proprietà privata, trasforma parte degli attuali box e magazzini in appartamenti e negozi e vende i box interrati. Gli attuali proprietari di box, ricavati da vecchi magazzini o fienili, hanno l'opzione di acquistare un box interrato nuovo a prezzo di costo. Il Comune esenta dagli oneri concessori il promotore, e riceve in cambio la riqualificazione del Polo culturale e delle strade, i posti auto interrati e le aree comuni delle corti riqualificate e trasformate in piazze.

La superficie commerciale lorda ponderata degli immobili, al netto delle corti e dei portici del piano terra, diventerà di 7927 mq e il valore di mercato unitario degli immobili sarà di 3.000 € al mq.

privati (ipotesi senza acquisto di box)				
valore di trasformazione	superficie commerciale lorda ponderata	valore di mercato complessivo dopo l'intervento	spese	plusvalenza
12,91 mil.	4785 mq	14,36 mil.	0,61 mil.	3,49 mil.

La **plusvalenza per i privati senza acquisto di box** è = $14,36 - 10,25 - 0,61 = 3,49$ mil.

Il **saggio di redditività dell'operazione per i proprietari** è = $3,49 / (0,61 + 10,25) = 32,17$ %

privati (ipotesi con acquisto di 28 box) ⁽¹⁰⁾				
valore di trasformazione	superficie commerciale lorda ponderata	valore di mercato complessivo dopo l'intervento	spese	plusvalenza
12,912 mil.	4785 mq	15,06 mil.	1,08 mil.	3,72 mil.

La **plusvalenza per i privati con l'acquisto di box** è = $15,06 - 10,25 - 1,08 = 3,72$ mil.

Il **saggio di redditività dell'operazione per i proprietari** è $3,72 / (1,08 + 10,25) = 32,85$ %

⁽¹⁰⁾ Oggi, nelle 5 corti, sono presenti box per 28 automobili.

La Pubblica Amministrazione aumenta la volumetria del Centro Culturale di 438 mc; acquisisce 5 piazze per una superficie complessiva di 3.833 mq e 20 posti auto interrati. Il Centro Culturale viene completamente rinnovato ed eseguita la manutenzione delle strade e delle piazze.

Pubblico				
valore di costo polo culturale	valore di costo manutenzione strade	valore di costo manutenzione corti	valore di costo di costruzione di 20 posti auto interrati	vantaggio economico
1,39 mil.	0,05 mil.	0,48 mil.	0,22 mil.	2,15 mil.

La **Pubblica Amministrazione risparmia spese** per $1,39 + 0,05 + 0,48 + 0,22 = 2,15$ mil.

e rinuncia alla riscossione degli oneri concessori di 0,57 mil.

Il **vantaggio economico per la Pubblica Amministrazione** è $= 2,15 - 0,57 = 1,58$ mil.

promotore						
superficie commerciale e lorda ponderata	valore di mercato complessivo dopo	costi di trasformazione Privato	costi di trasformazione Pubblico	costi di trasformazione parcheggio	costi di trasformazione totale	utile
3142 mq	13,43 mil	6,71 mil.	1,44 mil.	3,39 mil.	11,55 mil.	1,88 mil.

Il costo totale di trasformazione è $= 6,71 + 1,44 + 3,39 = 11,55$

L'utile per il promotore è $= 13,43 - 11,55 = 1,88$ mil.

Il **saggio di redditività dell'operazione per il promotore** è $= 1,880 / 11,55 = 16,25$ %

Il centro storico così riqualificato ha nuove attività commerciali dove vendere prodotti artigianali e agroalimentari locali. Inoltre si presta all'apertura diffusa di attività di B&B attirati dal centro riqualificato e dalla possibilità di svolgere attività all'aria aperta nel territorio busserese implementabili con gite culturali nei comuni vicini, ma sempre con base di partenza Bussero.

La riqualificazione eseguita da un promotore, e quindi con un'azione ben coordinata eseguita in un paio di anni, la riqualificazione del Centro Culturale e delle strade con la valorizzazione del Genius loci resa più forte dalla permanenza degli attuali residenti, aumenta considerevolmente il valore sociale del Centro Storico che così riqualificato è di 33,24 milioni di euro. Infatti al valore di esistenza, misura dei benefici degli utenti indiretti, pari a 29,49 mil. si aggiunge il valore edonico, misura dei benefici degli utenti diretti, pari a 3,75 mil.

Il valore sociale della Villa Casnati, diventato il polo di ricezione dell'attività di B&B del centro storico e dell'agriturismo diffuso, è di 5,98 milioni di euro. Rispetto ad oggi non c'è un miglioramento dei benefici degli utenti diretti.

Il valore sociale del Centro Culturale riqualificato diventa di 8,71 milioni di euro. Valore di esistenza uguale a 7,17 milioni + valore edonico uguale a 1,53 mil. La biblioteca, infatti trovandosi più vicina alle piazze pedonali, si presta meglio, che la Villa Casnati, a erogare i servizi necessari a svolgere le attività culturali e ricreative nell'area pedonale.

Il valore sociale complessivo è di 47,93 mil.

Scenario 5

Gli immobili vengono acquistati dal promotore al valore di trasformazione. Sono quindi sottoposti ad interventi di riqualificazione unitamente alla Villa Casnati, al Centro Culturale e alle strade; viene realizzato il parcheggio interrato con 20 posti auto e 158 box.

Il Comune esenta dagli oneri concessori il promotore, e riceve in cambio la riqualificazione della Villa Casnati, del Polo culturale e delle strade, i posti auto interrati e le aree comuni delle corti riqualificate e trasformate in piazze.

La superficie commerciale lorda ponderata degli immobili, al netto delle corti e dei portici del piano terra, diventerà di 7927 mq e il valore di mercato unitario degli immobili sarà di 3.000 € al mq.

L'operazione di acquisto delle proprietà private, la loro riqualificazione e vendita non può più essere eseguita in due anni bensì in tre visto anche il momento congiunturale sfavorevole per il mercato immobiliare.

In assenza di azioni correttive il valore di trasformazione degli edifici delle corti diventa così estremamente svantaggioso per gli attuali proprietari. Infatti da un valore di mercato nello stato di fatto di 10,52 milioni si passa a 8,30 milioni

Si sceglie quindi di ridurre il coefficiente del profitto lordo ordinario del promotore (P) dal 20% all'11%. In questo modo il valore di trasformazione diventa 11,67 milioni. Il minor profitto del promotore viene compensato dalla vendita dei box.

privati			
valore attuale	valore di trasformazione	spese (trasloco)	plusvalenza
10,25 mil.	11,67 mil.	0,14 mil.	1,28 mil.

La **plusvalenza per i privati** è = $11,67 - 10,25 - 0,14 = 1,31$ mil.

Il **saggio di redditività dell'operazione per i proprietari** è = $1,31 / (0,14 + 10,25) = 12,27$ %

La Pubblica Amministrazione aumenta la volumetria del Centro Culturale di 438 mc; acquisisce 5 piazze per una superficie complessiva di 3.833 mq e 20 posti auto interrati. La Villa Casnati viene trasformata in un centro di ricezione di albergo diffuso e Il Centro Culturale viene completamente rinnovato ed eseguita la manutenzione delle strade e delle piazze.

pubblico					
valore di costo polo culturale	Valore della Villa Casnati	valore di costo manutenzione strade	valore di costo manutenzione corti	valore di costo di costruzione di 20 posti auto interrati	vantaggio economico
1,39 mil.	1,38 mil.	0,05 mil.	0,48 mil.	0,22 mil.	3,53 mil.

La **Pubblica Amministrazione risparmia spese** per $1,39 + 1,73 + 0,05 + 0,48 + 0,22 = 3,53$ mil.

e rinuncia alla riscossione degli oneri concessori di 0,54 mil.

Il vantaggio economico per la Pubblica Amministrazione è = $3,53 - 0,54 = 2,99$ mil.

promotore (entrate)			
superficie commerciale lorda ponderata	valore di mercato complessivo dopo	valore di mercato parcheggio	totale
7927 mq	23,78 mil	3,95 mil.	27,73 mil.

promotore (uscite)				
acquisto immobili	costi di trasformazione privato	costi di trasformazione pubblico	costi di trasformazione parcheggio	totale
11,67 mil.	6,31 mil.	2,83 mil.	2,89 mil.	23,69 mil.

Il costo totale di trasformazione è = $6,31+2,83+2,89 = 12,03$

L'utile per il promotore è = $27,73 - 11,67 - 12,03 = 4,04$ mil.

Il saggio di redditività dell'operazione per il promotore è = $4,04 / (11,67+12,03) = 17,04$ %

Rispetto allo scenario 4 c'è il vantaggio di avere la riqualificazione sia della Villa Casnati sia del Centro Culturale. Lo svantaggio è che il trasferimento della popolazione locale sostituita da nuovi residenti impoverisce il Genius loci delle corti con conseguente perdita di attrattività.

Il valore sociale del Centro Storico che così riqualificato è di 23,59 milioni di euro. Infatti al valore di esistenza, misura dei benefici degli utenti indiretti, pari a 19,84 mil. si aggiunge il valore edonico, misura dei benefici degli utenti diretti, pari a 3,75 mil.

Il valore sociale della Villa Casnati diventato il polo principale dell'albergo diffuso, di ricezione dell'attività di B&B del centro storico e dell'agriturismo diffuso è di 7,22 milioni di euro.

Il valore sociale del Centro Culturale diventa di 8,56 milioni di euro. Valore di esistenza uguale a 7,03 milioni + valore edonico uguale a 1,53 mil. La biblioteca, infatti trovandosi più vicina alle piazze pedonali, si presta meglio, che la Villa Casnati, a erogare i servizi necessari a svolgere le attività culturali e ricreative nell'area pedonale.

Il valore sociale complessivo è di 39,36 mil.

5 Conclusioni

5.1 SINTESI CONCLUSIVE

Nel formulare gli scenari si sono cercate soluzioni che potessero apportare benefici a tutti gli interlocutori in modo proporzionale al disagio e/o al rischio d'investimento corso. Nel momento in cui si formula una proposta d'intervento il valore degli immobili e quello sociale, infatti, cambiano.

	valore di mercato iniziale	valore di mercato finale	spese dell'operazione	plusvalenza dell'operazione	saggio di redditività operazione
	(mil.)	(mil.)	(mil.)	(mil.)	
Scenario 1	10,25	10,25	0	0	0
Scenario 2	10,25	15,72	3,97	1,50	10,55 %
Scenario 3	10,25	22,07	7,68	4,13	23,04 %
Scenario 4	10,25	28,48	12,63	5,60	24,47 %
Scenario 5	10,25	27,73	23,83	5,31	15,59 %

Tabella 1. Elenco dei valori patrimoniali dell'operazione e bilancio economico degli interventi.

Lo scenario 4 risulta quello che aumenta maggiormente il valore del comparto edilizio, pur non richiedendo il sostegno della spesa più elevata, ed ha il saggio di redditività più alto.

	proprietà				promotore				Amm. Pubb.
	plus	minus	plusval.	saggio redd.	plus	minus	plusval.	saggio redd.	plus ⁽¹¹⁾
	(mil.)	(mil.)	(mil.)		(mil.)	(mil.)	(mil.)		(mil.)
Scenario 1	0	0	0	-	0	0	0	-	0
Scenario 2	5,47	3,97	1,05	10,55 %	0	0	0	-	0
Scenario 3	11,81	7,68	4,13	23,04 %	0	0	0	-	0,59
Scenario 4	4,80	1,08	3,72	32,85 %	13,43	11,55	1,88	16,25 %	2,15
Scenario 5	11,67	10,39	1,28	12,27 %	27,73	23,69	4,04	17,04 %	3,53

Tabella 2. Ripartizione dei vantaggi e delle perdite.

Entreando nel dettaglio dei vantaggi e degli svantaggi si vede che, per il proprietario, è decisamente più vantaggioso lo scenario 4. Questo beneficio tiene conto del fatto che il proprietario privato deve sobbarcarsi il disagio di trasferirsi fuori casa per 2 anni e cedere il 30% delle proprietà.

⁽¹¹⁾ I vantaggi dell'Amministrazione Pubblica sono quelli di ricevere beni e servizi sostenere spese.

Il saggio di remunerazione del 16 / 17% è accettabile considerato il fatto che la congiuntura del mercato è sfavorevole e che i valori di mercato degli immobili sono scesi da 3200 a 3000 € al mq.

Anche per il promotore lo scenario 4 è il più vantaggioso, infatti sebbene il saggio di redditività sia inferiore di circa un punto, si deve considerare che l'operazione dello scenario 4 dura 2 anni mentre quella dello scenario 5 dura 1 anno in più perché il promotore deve vendere tutti gli immobili a differenza di quanto accade nello scenario 4.

La stima del valore sociale si è mostrata particolarmente utile per comprendere le dinamiche di valorizzazione dei beni pubblici ed ambientali.

	Corti	Centro Culturale	villa Casnati	totale	spese dell'operazione
	(mil.)	(mil.)	(mil.)	(mil.)	(mil.)
Scenario 1	0,36	0,45	1,78	2,59	0
Scenario 2	0,36	0,45	1,78	2,59	3,97
Scenario 3	20,78	0,45	2,00	23,23	7,68
Scenario 4	33,24	8,70	5,98	47,93	12,63
Scenario 5	23,59	8,56	7,22	39,36	23,83

Tabella 3. Stima del valore sociale in funzione dello scenario proposto.

È interessante osservare come la manutenzione degli edifici e delle corti non porti alla variazione del valore sociale. Si conferma quanto detto nel capitolo 1 che il problema della biblioteca è serio e non riguarda solo il contesto urbano degradato. La villa Casnati, per contro, ha un valore già oggi elevato. Gli interventi di ristrutturazione su questi due edifici, che sono pressoché simili negli importi ($\approx 1,5$ milioni se eseguiti dal promotore), sono maggiormente utili per la biblioteca che per la villa Casnati. La prima ha un incremento di valore sociale di 8 milioni contro i 1,3 della seconda.

Infatti il valore della villa aumenta a 5,98 mil per il solo effetto dell'intervento del promotore sulle corti e sulla biblioteca.

Anche in questo caso si può affermare che il miglior rapporto costi benefici lo si ha con lo scenario 4.

5.2 VALUTAZIONI CONCLUSIVE

I fatti mostrano che gli scenari 2 e 3 sono già di per sé “vantaggiosi”: se ancora non si è innescato autonomamente uno di questi significa che ci possono essere due ordini di problemi:

- economici → è possibile che chi vive in alloggi da 1500 € non abbia risorse per fare investimenti di medio lungo termine e questo può essere maggiormente vero nella situazione attuale di congiuntura sfavorevole
- sociali → non si riesce a trovare un accordo tra le parti perché manca una figura di riferimento

Ecco allora che la figura del promotore immobiliare potrebbe avere una valenza strategica in quanto è in grado di assumersi l'onere di investimento a medio termine (due/tre anni) e quello di figura di riferimento: “non si deve più trattare con il vicino con il quale possono esserci anche dinamiche emotive e sociali ma con una persona terza dove l'approccio è solo di natura economica”.

Il promotore sarebbe invogliato ad assumersi l'onere per un saggio di remunerazione atteso del 16/17% che, visto il momento di congiuntura sfavorevole, è ritenuto interessante e, a fronte del quale potrebbe trovare un'amministrazione pubblica ben disposta nello svolgere le procedure burocratiche.

Il promotore dovendo scegliere se spendere subito 12,63 milioni e avere, dopo due anni, un utile di 1,9 milioni oppure spendere subito il doppio per avere il doppio degli utili in due/tre anni ... è probabile che decida per l'opzione di minor rischio e quindi la prima (che corrisponde allo scenario 4).

L'operazione, nel suo complesso, non genererebbe il vantaggio economico valutato se non fossero attivate le iniziative di sviluppo del turismo lento e culturale e attivate le iniziative di B&B così come proposte da Caruso di Spaccaforno. Iniziative che potrebbero suscitare l'interesse degli utenti se e solo se fosse mantenuto il Genius loci.

Tali iniziative dovrebbero essere condotte dai privati ma promosse e magari coadiuvate dall'Amministrazione pubblica.

L'Amministrazione Pubblica, proprietaria del Centro Culturale, della villa Casnati e, successivamente, delle corti divenute piazze, contribuirebbe promuovendo e coadiuvando il turismo lento e culturale ovvero favorendo un'associazione senza scopo di lucro che se occupi.

In conclusione

Possiamo affermare che questo studio ha permesso di raggiungere tre obiettivi.

Il primo è quello di aver individuato, tra quelle possibili, la migliore modalità d'intervento per il recupero del centro storico di Bussero, risultata essere quella dello scenario 4.

Il secondo è l'aver dimostrato la validità delle linee guida indicate da Caruso di Spaccaforno per la valorizzazione dei piccoli borghi.

Il terzo è l'aver dimostrato che tale modello è valido anche per i centri storici di paesi inseriti nell'area metropolitana di una grande città che abbiano le stesse problematiche dei piccoli borghi.

6 Allegati

**6.1 TABELLE CON I CALCOLI DEI VALORI DI TRASFORMAZIONE V_T E DEI VALORI DI COSTO DEL
PARCHEGGIO INTERRATO**

Corte A – Corte A piazza Vittorio Emanuele 7, via XXV Aprile 6, via XXV Aprile 8

Scenario 1 (stato di fatto)

civico	destin.	SL (mq)	SLCP (mq)	Vm (€)
A	app	314,4	314,4	471.600
A	box	26,2	13,1	19.650
A	comm	52,4	39,3	58.950
B	app	113,5	113,5	170.250
C	app	705	705,0	1.057.500
D	mag	115,2	57,6	86.400
D	box	115,2	57,6	86.400
D	cortile	99	14,9	22.275
6/8	box	192,3	96,2	144.225
6/8	giardini	276	41,4	62.100
	totale	2009	1453	2.179.350
A	port	131	39,3	
C	portico	45	13,5	
	totale	176	53	
7	corte	300	45,0	
6/8	corte	36	5,4	
	totale	336	50	
	Totale Corte A	2521	1556	2.179.350

Il Vm della Corte A nello stato di fatto è di 2.179.350 €

Scenario 2 (manutenzione straordinaria)

civico	destin.	SL (mq)	SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)
A	app	314,4	314,4	723.120	525.532	500	157.200	12.576	6.791
A	box	26,2	13,1	30.130	21.897	500	6.550	524	283
A	comm	52,4	39,3	90.390	65.691	500	19.650	1.572	849
B	app	113,5	113,5	261.050	189.720	500	56.750	4.540	2.452
C	app	705	705,0	1.621.500	1.178.435	500	352.500	28.200	15.228
D	mag	115,2	57,6	132.480	96.281	500	28.800	2.304	1.244
D	box	115,2	57,6	132.480	96.281	500	28.800	2.304	1.244
D	cortile	99	14,9	34.155	24.822	500	7.425	594	321
6/8	box	192,3	96,2	221.145	160.718	500	48.075	3.846	2.077
6/8	giardini	276	41,4	95.220	69.202	500	20.700	1.656	894
	totale	2009	1453	3.341.670	2.428.578		726.450	58.116	31.383
A	port	131	39,3			500	19.650	1.572	849
C	portico	45	13,5			500	6.750	540	292
	totale	176	53				26.400	2.112	1.140
7	corte	300	45,0			60	18.000	1.440	778
6/8	corte	36	5,4			60	2.160	173	93
	totale	336	50				20.160	1.613	871
Totale Corte A		2521	1556	3.341.670	2.378.293		773.010	61.841	33.394
Il Vt corretto della Corte A è di 2.378.293 €									

Scenario 3 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita in proprio)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Ov (€)	Of (€)
A	app	314,4	manu stra	314,4	723.120	525.532	500	157.200	12.576		6.791
A	app	26,2	ristr	26,2	60.260	38.135	700	18.340	1.467		792
A	comm	52,4	manu stra	39,3	90.390	65.691	500	19.650	1.572		849
B	comm	113,5	ristr	85,1	195.788	123.903	700	59.588	4.767		2.574
C	app	705	manu stra	705,0	1.621.500	1.178.435	500	352.500	28.200		15.228
D	app	115,2	ristr	115,2	264.960	167.678	700	80.640	6.451		3.484
D	app	115,2	ristr	115,2	264.960	167.678	700	80.640	6.451		3.484
D	cortile	99	manu stra	14,9	34.155	24.822	500	7.425	594		321
6/8	comm	174,85	ristr	131,1	301.616	190.876	700	91.796	7.344		3.966
6/8	giardini	270	manu stra	40,5	93.150	67.697	500	20.250	1.620		875
	totale	1985,8		1587	3.649.899	2.550.447		888.029	71.042		38.363
A	port	131	manu stra	39,3			500	19.650	1.572		849
C	portico	45	manu stra	13,5			500	6.750	540		292
	totale	176		53				26.400	2.112		1.140
	corte	300	manu stra	45,0			60	18.000	1.440		778
6/8	pass	60	manu ord	9,0			60	3.600	288		156
	totale	360		54				21.600	1.728		933
Totale Corte A		2522		1694	3.649.899	2.412.453		936.029	74.882	123.200	40.436
Il Vt corretto della Corte A è di 2.412.453 €											

(segue)

(segue)

Scenario 3 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita in proprio)

	destin.		nu.	Vm (€)		C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)		Of (€)
	posti auto		3	48.000		10.000	30.000	2.400		1.296
	box		23	575.000		15.000	345.000	27.600		14.904
	totale			623.000			375.000	30.000		16.200

Scenario 4 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con permuta di abitazione)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Ov (€)	Of (€)
A	app	314,4	manu stra	314,4	943.200	552.983	600	188.640	15.091		8.149
A	app	26,2	ristr	26,2	78.600	41.632	800	20.960	1.677		905
A	comm	52,4	manu stra	39,3	117.900	69.123	600	23.580	1.886		1.019
B	comm	113,5	ristr	85,1	255.375	135.263	800	68.100	5.448		2.942
C	app	705	manu stra	705,0	2.115.000	1.239.990	600	423.000	33.840		18.274
D	app	115,2	ristr	115,2	345.600	183.052	800	92.160	7.373		3.981
D	app	115,2	ristr	115,2	345.600	183.052	800	92.160	7.373		3.981
D	cortile	99	manu stra	14,9	44.550	26.119	600	8.910	713		385
6/8	comm	174,85	ristr	131,1	393.413	208.376	800	104.910	8.393		4.532
6/8	giardini	270	manu stra	40,5	121.500	71.233	600	24.300	1.944		1.050
	totale	1985,8		1587	4.760.738	2.710.822		1.046.720	83.738		45.218
A	port	131	manu stra	39,3			600	23.580	1.886		1.019
C	portico	45	manu stra	13,5			600	8.100	648		350
	totale	176		53				31.680	2.534		1.369
	corte	300	manu stra	45,0			85	25.500	2.040		1.102
6/8	pass	60	manu ord	9,0			85	5.100	408		220
	totale	360		54				30.600	2.448		1.322
Totale Corte A		2522		1694	4.760.738	2.571.122		1.109.000	88.720	81.200	47.909
Il Vt corretto della Corte A è di 2.571.122 €											

(segue)

(segue)

Scenario 4 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con permuta di abitazione)

	destin.		nu.	Vm (€)		C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)		Of (€)
	posti auto		6	96.000		10.000	60.000	4.800		2.592
	box		42	1.050.000		15.000	630.000	50.400		27.216
	totale			1.146.000			690.000	55.200		29.808

Scenario 5 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con acquisto di abitazione)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)	P (€)
A	app	314,4	manu stra	314,4	943.200	474.531	600	188.640	15.091	8.149	103.752
A	app	26,2	ristr	26,2	78.600	35.094	800	20.960	1.677	905	8.646
A	comm	52,4	manu stra	39,3	117.900	59.316	600	23.580	1.886	1.019	12.969
B	comm	113,5	ristr	85,1	255.375	114.022	800	68.100	5.448	2.942	28.091
C	app	705	manu stra	705,0	2.115.000	1.064.073	600	423.000	33.840	18.274	232.650
D	app	115,2	ristr	115,2	345.600	154.306	800	92.160	7.373	3.981	38.016
D	app	115,2	ristr	115,2	345.600	154.306	800	92.160	7.373	3.981	38.016
D	cortile	99	manu stra	14,9	44.550	22.413	600	8.910	713	385	4.901
6/8	comm	174,85	ristr	131,1	393.413	175.654	800	104.910	8.393	4.532	43.275
6/8	giardini	270	manu stra	40,5	121.500	61.128	600	24.300	1.944	1.050	13.365
	totale	1985,8		1587	4.760.738	2.314.843		1.046.720	83.738	45.218	523.681
A	port	131	manu stra	39,3			600	23.580	1.886	1.019	2.913
C	portico	45	manu stra	13,5			600	8.100	648	350	1.001
	totale	176		53				31.680	2.534	1.369	3.914
	corte	300	manu stra	45,0			85	25.500	2.040	1.102	3.151
6/8	pass	60	manu ord	9,0			85	5.100	408	220	630
	totale	360		54				30.600	2.448	1.322	3.781
Totale Corte A		2522		1694	4.760.738	2.352.211		1.109.000	88.720	47.909	531.376
Il Vt corretto della Corte A è di 2.352.211 €											

(segue)

(segue)

Scenario 5 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con acquisto di abitazione)

	destin.		nu.	Vm (€)		C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)	
	posti auto		6	96.000		10.000	60.000	4.800	2.592	
	box		32	800.000		15.000	480.000	38.400	20.736	
	totale			896.000			540.000	43.200	23.328	

Corte B – via XXV Aprile 4

Scenario 1 (stato di fatto)

civico	destin.	SL (mq)	SLCP (mq)	Vm (€)
A	app	253,00	253,0	379.500
B	app	164,80	164,8	247.200
C	mag	116,80	58,4	87.600
C	box	116,80	58,4	87.600
D	box	34,80	17,4	26.100
D'	mag	124,80	62,4	93.600
D'	box	41,60	20,8	31.200
E	app	267,75	267,8	401.625
F	app	223,42	223,4	335.130
F	box	33,38	16,7	25.035
G	app	486,00	486,0	729.000
	totale	1863	1629	2.443.590
A	port	253,00	75,9	
E	pass	89,25	26,8	
	totale	342	103	
	corte	694,02	104,1	
	totale	694	104	
	Totale Corte B	2899	1836	2.443.590

Il Vm della Corte B nello stato di fatto è di 2.443.590 €

Scenario 2 (manutenzione straordinaria)

civico	destin.	SL (mq)	SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)
A	app	253,00	253,0	581.900	422.899	500	126.500	10.120	5.465
B	app	164,80	164,8	379.040	311.066	300	49.440	3.955	2.136
C	mag	116,80	58,4	134.320	97.618	500	29.200	2.336	1.261
C	box	116,80	58,4	134.320	97.618	500	29.200	2.336	1.261
D	box	34,80	17,4	40.020	29.085	500	8.700	696	376
D'	mag	124,80	62,4	143.520	104.304	500	31.200	2.496	1.348
D'	box	41,60	20,8	47.840	34.768	500	10.400	832	449
E	app	267,75	267,8	615.825	447.554	500	133.875	10.710	5.783
F	app	223,42	223,4	513.866	373.455	500	111.710	8.937	4.826
F	box	33,38	16,7	38.387	27.898	500	8.345	668	361
G	app	486,00	486,0	1.117.800	812.368	500	243.000	19.440	10.498
	totale	1863	1629	3.746.838	2.758.633		781.570	62.526	33.764
A	port	253,00	75,9			500	37.950	3.036	1.639
E	pass	89,25	26,8			500	13.388	1.071	578
	totale	342	103				51.338	4.107	2.218
	corte	694,02	104,1			60	41.641	3.331	1.799
	totale	694	104				41.641	3.331	1.799
	Totale Corte B	2899	1836	3.746.838	2.658.216		874.549	69.964	37.781
Il Vt corretto della Corte B è di 2.658.216 €									

Scenario 3 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita in proprio)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Ov (€)	Of (€)
A	app	253,00	manu stra	253,0	581.900	422.899	500	126.500	10.120		5.465
B	app	164,80	manu ord	164,8	379.040	311.066	300	49.440	3.955		2.136
C	app	116,80	ristr	116,8	268.640	170.007	700	81.760	6.541		3.532
C	app	48,00	ristr	48,0	110.400	69.866	700	33.600	2.688		1.452
C	comm	68,80	ristr	51,6	118.680	75.106	700	36.120	2.890		1.560
D	comm	32,00	ristr	24,0	55.200	34.933	700	16.800	1.344		726
D	app	46,40	costr	46,4	106.720	52.503	1.000	46.400	3.712		2.004
D'	app	83,20	ristr	83,2	191.360	121.101	700	58.240	4.659		2.516
D'	app	48,00	ristr	48,0	110.400	69.866	700	33.600	2.688		1.452
D'	comm	35,20	ristr	26,4	60.720	38.426	700	18.480	1.478		798
E	app	235,55	manu stra	235,6	541.765	393.731	500	117.775	9.422		5.088
E	comm	32,20	ristr	24,2	55.545	35.151	700	16.905	1.352		730
F	app	223,42	manu stra	223,4	513.866	373.455	500	111.710	8.937		4.826
F	app	33,38	ristr	33,4	76.774	48.586	700	23.366	1.869		1.009
G	app	486,00	manu stra	486,0	1.117.800	812.368	500	243.000	19.440		10.498
	totale	1907		1865	4.288.810	3.029.064		1.013.696	81.096		43.792

(segue)

(segue)

Scenario 3 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita in proprio)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Ov (€)	Of (€)
A	port	253,00	manu stra	75,9			500	37.950	3.036		1.639
E	pass	89,25	manu stra	26,8			500	13.388	1.071		578
E	pass	14,40	ristr	4,3			700	3.024	242		131
	totale	357		107				54.362	4.349		2.348
	corte	682,42	manu stra	102,4			60	40.945	3.276		1.769
	totale	682		102				40.945	3.276		1.769
Totale Corte B		2946		2074	4.288.810	2.821.517		1.109.003	88.720	149.600	47.909
Il Vt corretto della Corte B è di 2.821.517 €											

	destin.			nu.	Vm (€)		C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)		Of (€)
	posti auto			3	48.000		10.000	30.000	2.400		1.296
	box			23	575.000		15.000	345.000	27.600		14.904
	totale				623.000			375.000	30.000		16.200

Scenario 4 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con permuta di abitazione)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Ov (€)	Of (€)
A	app	253,00	manu stra	253,0	759.000	444.989	600	151.800	12.144		6.558
B	app	164,80	manu ord	164,8	494.400	317.852	400	65.920	5.274		2.848
C	app	116,80	ristr	116,8	350.400	185.594	800	93.440	7.475		4.037
C	app	48,00	ristr	48,0	144.000	76.272	800	38.400	3.072		1.659
C	comm	68,80	ristr	51,6	154.800	81.992	800	41.280	3.302		1.783
D	comm	32,00	ristr	24,0	72.000	38.136	800	19.200	1.536		829
D	app	46,40	costr	46,4	139.200	65.848	1.000	46.400	3.712		2.004
D'	app	83,20	ristr	83,2	249.600	132.204	800	66.560	5.325		2.875
D'	app	48,00	ristr	48,0	144.000	76.272	800	38.400	3.072		1.659
D'	comm	35,20	ristr	26,4	79.200	41.949	800	21.120	1.690		912
E	app	235,55	manu stra	235,6	706.650	414.297	600	141.330	11.306		6.105
E	comm	32,20	ristr	24,2	72.450	38.374	800	19.320	1.546		835
F	app	223,42	manu stra	223,4	670.260	392.962	600	134.052	10.724		5.791
F	app	33,38	ristr	33,4	100.140	53.041	800	26.704	2.136		1.154
G	app	486,00	manu stra	486,0	1.458.000	854.801	600	291.600	23.328		12.597
	totale	1907		1865	5.594.100	3.214.582		1.195.526	95.642		51.647

(segue)

(segue)

Scenario 4 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con permuta di abitazione)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Ov (€)	Of (€)
A	port	253,00	manu stra	75,9			600	45.540	3.643		1.967
E	pass	89,25	manu stra	26,8			600	16.065	1.285		694
E	pass	14,40	ristr	4,3			800	3.456	276		149
	totale	357		107				65.061	5.205		2.811
	corte	682,42	manu stra	102,4			85	58.006	4.640		2.506
	totale	682		102				58.006	4.640		2.506
Totale Corte B		2946		2074	5.594.100	3.110.062		1.318.593	105.487	98.600	56.963
Il Vt corretto della Corte B è di 3.110.062 €											

	destin.			nu.	Vm (€)		C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)		Of (€)
	posti auto			6	96.000		10.000	60.000	4.800		2.592
	box			42	1.050.000		15.000	630.000	50.400		27.216
	totale				1.146.000			690.000	55.200		29.808

Scenario 5 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con acquisto di abitazione)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)	P (€)
A	app	253,00	manu stra	253,0	759.000	381.859	600	151.800	12.144	6.558	83.490
B	app	164,80	manu ord	164,8	494.400	276.729	400	65.920	5.274	2.848	54.384
C	app	116,80	ristr	116,8	350.400	156.449	800	93.440	7.475	4.037	38.544
C	app	48,00	ristr	48,0	144.000	64.294	800	38.400	3.072	1.659	15.840
C	comm	68,80	ristr	51,6	154.800	69.116	800	41.280	3.302	1.783	17.028
D	comm	32,00	ristr	24,0	72.000	32.147	800	19.200	1.536	829	7.920
D	app	46,40	costr	46,4	139.200	54.270	1.000	46.400	3.712	2.004	15.312
D'	app	83,20	ristr	83,2	249.600	111.443	800	66.560	5.325	2.875	27.456
D'	app	48,00	ristr	48,0	144.000	64.294	800	38.400	3.072	1.659	15.840
D'	comm	35,20	ristr	26,4	79.200	35.362	800	21.120	1.690	912	8.712
E	app	235,55	manu stra	235,6	706.650	355.521	600	141.330	11.306	6.105	77.732
E	comm	32,20	ristr	24,2	72.450	32.348	800	19.320	1.546	835	7.970
F	app	223,42	manu stra	223,4	670.260	337.213	600	134.052	10.724	5.791	73.729
F	app	33,38	ristr	33,4	100.140	44.711	800	26.704	2.136	1.154	11.015
G	app	486,00	manu stra	486,0	1.458.000	733.531	600	291.600	23.328	12.597	160.380
	totale	1907		1865	5.594.100	2.749.289		1.195.526	95.642	51.647	615.351

(segue)

(segue)

Scenario 5 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con acquisto di abitazione)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Ov (€)	Of (€)
A	port	253,00	manu stra	75,9			600	45.540	3.643	1.967	5.627
E	pass	89,25	manu stra	26,8			600	16.065	1.285	694	1.985
E	pass	14,40	ristr	4,3			800	3.456	276	149	427
	totale	357		107				65.061	5.205	2.811	8.038
	corte	682,42	manu stra	102,4			85	58.006	4.640	2.506	7.167
	totale	682		102				58.006	4.640	2.506	7.167
Totale Corte B		2946		2074	5.594.100	2.745.412		1.318.593	105.487	56.963	630.556
Il Vt corretto della Corte B è di 2.745.412 €											

	destin.			nu.	Vm (€)		C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)	
	posti auto			3	48.000		10.000	30.000	2.400	1.296	
	box			38	950.000		15.000	570.000	45.600	24.624	
	totale				998.000			600.000	48.000	25.920	

Corte C – via Goffredo da Bussero 11

Scenario 1 (stato di fatto)

civico	destin.	SL (mq)	SLCP (mq)	Vm (€)
A e B	app	411,84	411,8	617.760
C	mag	119,04	59,5	89.280
C	box	119,04	59,5	89.280
D'	app	286,70	286,7	430.050
E	app	119,48	119,5	179.220
F'	box	120,75	60,4	90.563
F''	app	69,00	69,0	103.500
F'''	mag	66,96	33,5	50.220
F'''	box	66,96	33,5	50.220
G	mag	17,92	9,0	13.440
	totale	1398	1142	1.713.533
	corte	808,80	121,3	
	corte	26,68	4,0	
	totale	835	125	
	Totale Corte C	2233	1268	1.713.533

Il Vm della Corte C nello stato di fatto è di 1.713.533 €

Scenario 2 (manutenzione straordinaria)

civico	destin.	SL (mq)	SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)
A e B	app	411,84	411,8	947.232	777.364	300	123.552	9.884	5.337
C	mag	119,04	59,5	136.896	99.490	500	29.760	2.381	1.286
C	box	119,04	59,5	136.896	99.490	500	29.760	2.381	1.286
D'	app	286,70	286,7	659.410	541.157	300	86.010	6.881	3.716
E	app	119,48	119,5	274.804	199.715	500	59.740	4.779	2.581
F'	box	120,75	60,4	138.863	100.919	500	30.188	2.415	1.304
F''	app	69,00	69,0	158.700	115.336	500	34.500	2.760	1.490
F'''	mag	66,96	33,5	77.004	55.963	500	16.740	1.339	723
F'''	box	66,96	33,5	77.004	55.963	500	16.740	1.339	723
G	mag	17,92	9,0	20.608	19.525	30	269	22	12
	totale	1398	1142	2.627.417	2.064.923		427.258	34.181	18.458
	corte	808,80	121,3			60	48.528	3.882	2.096
	corte	26,68	4,0			60	1.601	128	69
	totale	835	125				50.129	4.010	2.166
	Totale Corte C	2233	1268	2.627.417	2.010.784		477.387	38.191	20.623
Il Vt corretto della Corte C è di 2.010.784 €									

Scenario 3 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita in proprio)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Ov (€)	Of (€)
A e B	app	411,84	manu ord	411,8	947.232	777.364	300	123.552	9.884		5.337
C	app	119,04	ristr	119,0	273.792	173.267	700	83.328	6.666		3.600
C	app	59,52	ristr	59,5	136.896	86.634	700	41.664	3.333		1.800
C	comm	59,52	ristr	44,6	102.672	64.975	700	31.248	2.500		1.350
D'	app	286,70	manu ord	286,7	659.410	541.157	300	86.010	6.881		3.716
D''	app	26,68	costr	26,7	61.364	30.189	1.000	26.680	2.134		1.153
D''	comm	26,68	costr	20,0	46.023	22.642	1.000	20.010	1.601		864
E	app	119,48	man stra	119,5	274.804	199.715	500	59.740	4.779		2.581
F'	app	120,75	costr	120,8	277.725	136.633	1.000	120.750	9.660		5.216
F'	app	120,75	ristr	120,8	277.725	175.756	700	84.525	6.762		3.651
F''	app	69,00	manu stra	69,0	158.700	115.336	500	34.500	2.760		1.490
F'''				0,0			700				
F'''	app	66,96	ristr	67,0	154.008	97.463	700	46.872	3.750		2.025
	totale	1487		1465	3.370.351	2.421.133		758.879	60.710		32.784
	area bre	66,96	ristr	20,1			700	14.062	1.125		607
	totale	67		20				14.062	1.125		607
	corte	808,80	manu stra	121,3			60	48.528	3.882		2.096
	pass	17,92	demol	2,7			60	1.075	86		46
	totale	827		124				49.603	3.968		2.143
	Totale Corte C	2381		1609	3.370.351	2.284.683		822.544	65.804	96.800	35.534

Il Vt corretto della Corte C è di 2.284.683 €

(segue)

(segue)

Scenario 3 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita in proprio)

	destin.		nu.	Vm (€)		C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)		Of (€)
	posti auto		2	32.000		10.000	20.000	1.600		864
	box		18	450.000		15.000	270.000	21.600		11.664
	totale			482.000			290.000	23.200		12.528

Scenario 4 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con permuta di abitazione)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Ov (€)	Of (€)
A e B	app	411,84	manu ord	411,8	1.235.520	794.320	400	164.736	13.179		7.117
C	app	119,04	ristr	119,0	357.120	189.153	800	95.232	7.619		4.114
C	app	59,52	ristr	59,5	178.560	94.577	800	47.616	3.809		2.057
C	comm	59,52	ristr	44,6	133.920	70.933	800	35.712	2.857		1.543
D'	app	286,70	manu ord	286,7	860.100	552.961	400	114.680	9.174		4.954
D''	app	26,68	costr	26,7	80.040	37.862	1.000	26.680	2.134		1.153
D''	comm	26,68	costr	20,0	60.030	28.397	1.000	20.010	1.601		864
E	app	119,48	man stra	119,5	358.440	210.147	600	71.688	5.735		3.097
F'	app	120,75	costr	120,8	362.250	171.360	1.000	120.750	9.660		5.216
F'	app	120,75	ristr	120,8	362.250	191.871	800	96.600	7.728		4.173
F''	app	69,00	manu stra	69,0	207.000	121.361	600	41.400	3.312		1.788
F'''	app	66,96	ristr	67,0	200.880	106.399	800	53.568	4.285		2.314
	totale	1487		1465	4.396.110	2.569.341		888.672	71.094		38.391
	area bre	66,96	ristr	20,1			800	16.070	1.286		694
	totale	67		20				16.070	1.286		694
	corte	808,80	manu stra	121,3			85	68.748	5.500		2.970
	pass	17,92	demol	2,7			85	1.523	122		66
	totale	827		124				70.271	5.622		3.036
Totale Corte C		2381		1609	4.396.110	2.427.807		975.014	78.001	63.800	42.121
Il Vt corretto della Corte C è di 2.427.807 €											

(segue)

(segue)

Scenario 4 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con permuta di abitazione)

	destin.		nu.	Vm (€)		C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)		Of (€)
	posti auto		2	32.000		10.000	20.000	1.600		864
	box		0			15.000				
	totale			32.000			20.000	1.600		864

Scenario 5 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con acquisto di abitazione)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)	P (€)
A e B	app	411,84	manu ord	411,8	1.235.520	691.555	400	164.736	13.179	7.117	135.907
C	app	119,04	ristr	119,0	357.120	159.450	800	95.232	7.619	4.114	39.283
C	app	59,52	ristr	59,5	178.560	79.725	800	47.616	3.809	2.057	19.642
C	comm	59,52	ristr	44,6	133.920	59.794	800	35.712	2.857	1.543	14.731
D'	app	286,70	manu ord	286,7	860.100	481.422	400	114.680	9.174	4.954	94.611
D''	app	26,68	costr	26,7	80.040	31.205	1.000	26.680	2.134	1.153	8.804
D''	comm	26,68	costr	20,0	60.030	23.404	1.000	20.010	1.601	864	6.603
E	app	119,48	man stra	119,5	358.440	180.334	600	71.688	5.735	3.097	39.428
F'	app	120,75	costr	120,8	362.250	141.230	1.000	120.750	9.660	5.216	39.848
F'	app	120,75	ristr	120,8	362.250	161.740	800	96.600	7.728	4.173	39.848
F''	app	69,00	manu stra	69,0	207.000	104.143	600	41.400	3.312	1.788	22.770
F'''	app	66,96	ristr	67,0	200.880	89.690	800	53.568	4.285	2.314	22.097
	totale	1487		1465	4.396.110	2.203.691		888.672	71.094	38.391	483.572
	area break	66,96	ristr	20,1			800	16.070	1.286	694	1.986
	totale	67		20				16.070	1.286	694	1.986
	corte	808,80	manu stra	121,3			85	68.748	5.500	2.970	8.494
	pass	17,92	demol	2,7			85	1.523	122	66	188
	totale	827		124				70.271	5.622	3.036	8.682
	Totale Corte C	2381		1609	4.396.110	2.212.675		975.014	78.001	42.121	494.240
Il Vt corretto della Corte C è di 2.212.675 €											

(segue)

(segue)

Scenario 5 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con acquisto di abitazione)

	destin.		nu.	Vm (€)		C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)	
	posti auto		2	32.000		10.000	20.000	1.600	864	
	box		48	1.200.000		15.000	720.000	57.600	31.104	
	totale			1.232.000			740.000	59.200	31.968	

Corte D – via Croce 20, via Gotifredo da Bussero 15, via Gotifredo da Bussero 17, via Gotifredo da Bussero 19

Scenario 1 (stato di fatto)

civico	destin.	SL (mq)	SLCP (mq)	Vm (€)
15-19	app	261,6	261,6	392.400
15-19	comm	261,6	196,2	294.300
20	app	135,2	135,2	202.800
20	comm	135,2	101,4	152.100
20°	app	5,4	5,4	8.100
20''	mag	16	8,0	12.000
20'''	app	56,1	56,1	84.150
20''''	port	56,64	17,0	25.488
20''''	cortile	120,32	18,0	27.072
20''''	mag	36,52	18,3	27.390
	totale	1085	817	1.225.800
	corte	241,56	36,2	
	totale	242	36	
	Totale Corte D	1326	853	1.225.800

Il Vm della Corte B nello stato di fatto è di 1.225.800 €

Scenario 2 (manutenzione straordinaria)

civico	destin.	SL (mq)	SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)
15-19	app	261,6	261,6	601.680	437.274	500	130.800	10.464	5.651
15-19	comm	261,6	196,2	451.260	327.956	500	98.100	7.848	4.238
20	app	135,2	135,2	310.960	225.992	500	67.600	5.408	2.920
20	comm	135,2	101,4	233.220	169.494	500	50.700	4.056	2.190
20°	app	5,4	5,4	12.420	9.026	500	2.700	216	117
20''	mag	16	8,0	18.400	17.433	30	240	19	10
20'''	app	56,1	56,1	129.030	105.891	300	16.830	1.346	727
20''''	port	56,64	17,0	39.082	32.073	300	5.098	408	220
20''''	cortile	120,32	18,0	41.510	34.066	300	5.414	433	234
20''''	mag	36,52	18,3	41.998	30.522	500	9.130	730	394
	totale	1085	817	1.879.560	1.389.728		386.612	30.929	16.702
	corte	241,56	36,2			60	14.494	1.159	626
	totale	242	36			60	14.494	1.159	626
	Totale Corte D	1326	853	1.879.560	1.374.075		401.106	32.088	17.328
Il Vt corretto della Corte D è di 1.374.075 €									

Scenario 3 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita in proprio)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Ov (€)	Of (€)
15-19	app	261,6	manu stra	261,6	601.680	437.274	500	130.800	10.464		5.651
15-19	comm	261,6	ristr	196,2	451.260	285.577	700	137.340	10.987		5.933
20	app	135,2	manu stra	135,2	310.960	225.992	500	67.600	5.408		2.920
20	app	135,2	manu stra	135,2	310.960	225.992	500	67.600	5.408		2.920
20°	app	5,4	ristr	5,4	12.420	7.860	700	3.780	302		163
20'''	app	56,1	manu ord	56,1	129.030	105.891	300	16.830	1.346		727
20''''	app	56,64	manu ord	56,6	130.272	106.910	300	16.992	1.359		734
20''''	cortile	120,32	manu ord	18,2	41.787	34.293	300	5.450	436		235
20''''	comm	58,12	ristr	43,6	100.257	63.447	700	30.513	2.441		1.318
	totale	1090		908	2.088.626	1.493.236		476.905	38.152		20.602
	pass	16	dem	4,8			500	2.400	192		104
	totale	16		4,8				2.400	192		104
	corte	219,96	manu stra	33,0			60	13.198	1.056		570
	totale	220		33,0				13.198	1.056		570
	Totale Corte D	1326		946	2.088.626	1.439.468		492.503	39.400	52.800	21.276
Il Vt corretto della Corte D è di 1.439.468 €											

(segue)

(segue)

Scenario 3 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita in proprio)

	destin.		nu.	Vm (€)		C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)		Of (€)
	posti auto		5	80.000		10.000	50.000	4.000		2.160
	box		8	200.000		15.000	120.000	9.600		5.184
	totale			280.000			170.000	13.600		7.344

Scenario 4 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con permuta di abitazione)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Ov (€)	Of (€)
15-19	app	261,6	manu stra	261,6	784.800	460.115	600	156.960	12.557		6.781
15-19	comm	261,6	ristr	196,2	588.600	311.760	800	156.960	12.557		6.781
20	app	135,2	manu stra	135,2	405.600	237.797	600	81.120	6.490		3.504
20	app	135,2	manu stra	135,2	405.600	237.797	600	81.120	6.490		3.504
20a	app	5,4	ristr	5,4	16.200	8.581	800	4.320	346		187
20a''	app	56,1	manu ord	56,1	168.300	108.201	400	22.440	1.795		969
20a'''	app	56,64	manu ord	56,6	169.920	109.242	400	22.656	1.812		979
20a''''	cortile	120,32	manu ord	18,2	54.505	35.041	400	7.267	581		314
20a''''	comm	58,12	ristr	43,6	130.770	69.264	800	34.872	2.790		1.506
	totale	1090		908	2.724.295	1.577.797		567.715	45.417		24.525
	pass	16	dem	4,8			600	2.880	230		124
	totale	16		4,8				2.880	230		124
	corte	219,96	manu stra	33,0			85	18.697	1.496		808
	totale	220		33,0				18.697	1.496		808
	Totale Corte D	1326		946	2.724.295	1.559.472		589.292	47.143	34.800	25.457
Il Vt corretto della Corte D è di 1.559.472 €											

(segue)

(segue)

Scenario 4 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con permuta di abitazione)

	destin.		nu.	Vm (€)		C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)	
	posti auto		5	80.000		10.000	50.000	4.000	2.160	
	box		54	1.350.000		15.000	810.000	64.800	34.992	
	totale			1.430.000			860.000	68.800	37.152	

Scenario 5 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con acquisto di abitazione)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)	P (€)
15-19	app	261,6	manu stra	261,6	784.800	394.839	600	156.960	12.557	6.781	86.328
15-19	comm	261,6	ristr	196,2	588.600	262.803	800	156.960	12.557	6.781	64.746
20	app	135,2	manu stra	135,2	405.600	204.061	600	81.120	6.490	3.504	44.616
20	app	135,2	manu stra	135,2	405.600	204.061	600	81.120	6.490	3.504	44.616
20°	app	5,4	ristr	5,4	16.200	7.233	800	4.320	346	187	1.782
20'''	app	56,1	manu ord	56,1	168.300	94.202	400	22.440	1.795	969	18.513
20''''	app	56,64	manu ord	56,6	169.920	95.109	400	22.656	1.812	979	18.691
20''''	cortile	120,32	manu ord	18,2	54.505	30.508	400	7.267	581	314	5.996
20''''	comm	58,12	ristr	43,6	130.770	58.387	800	34.872	2.790	1.506	14.385
	totale	1090		908	2.724.295	1.351.202		567.715	45.417	24.525	299.672
	pass	16	dem	4,8			600	2.880	230	124	356
	totale	16		4,8				2.880	230	124	356
	corte	219,96	manu stra	33,0			85	18.697	1.496	808	2.310
	totale	220		33,0				18.697	1.496	808	2.310
	Totale Corte D	1326		946	2.724.295	1.387.538		589.292	47.143	25.457	302.338
Il Vt corretto della Corte D è di 1.387.538 €											

(segue)

(segue)

Scenario 5 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con acquisto di abitazione)

	destin.		nu.	Vm (€)		C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)	
	posti auto		5	80.000		10.000	50.000	4.000	2.160	
	box		48	1.200.000		15.000	720.000	57.600	31.104	
	totale			1.280.000			770.000	61.600	33.264	

Corte E – via Croce 6

Scenario 1 (stato di fatto)

civico	destin.	SL (mq)	SLCP (mq)	Vm (€)
A	app	624,45	624,5	936.675
B	app	225,40	225,4	338.100
C	app	121,59	121,6	182.385
C	mag	170,23	85,1	127.673
C	box	48,64	24,3	36.480
D	app	306,36	306,4	459.540
E	app	407,37	407,4	611.055
	totale	1904	1795	2.691.908
A	port	208,15	62,4	93.668
C	port	145,91	43,8	65.660
E	port	58,20	17,5	26.190
	totale	412	124	185.517
	corte	791,84	118,8	178.164
	totale	792	118,8	178.164
	Totale Corte E	3018	2037	2.691.908

Il Vm della Corte E nello stato di fatto è di 2.691.908 €

Scenario 2 (manutenzione straordinaria)

civico	destin.	SL (mq)	SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)
A	app	624,45	624,5	1.436.235	1.043.792	500	312.225	24.978	13.488
B	app	225,40	225,4	518.420	376.765	500	112.700	9.016	4.869
C	app	121,59	121,6	279.657	203.242	500	60.795	4.864	2.626
C	mag	170,23	85,1	195.765	142.273	500	42.558	3.405	1.838
C	box	48,64	24,3	55.936	40.652	500	12.160	973	525
D	app	306,36	306,4	704.628	512.093	500	153.180	12.254	6.617
E	app	407,37	407,4	936.951	680.935	500	203.685	16.295	8.799
	totale	1904	1795	4.127.592	2.999.751		897.303	71.784	38.763
A	port	208,15	62,4			500	31.223	2.498	1.349
C	port	145,91	43,8			500	21.887	1.751	945
E	port	58,20	17,5			500	8.730	698	377
	totale	412	124				61.839	4.947	2.671
	corte	791,84	118,8			60	47.510	3.801	2.052
	totale	792	119				47.510	3.801	2.052
Totale Corte E		3018	2037	4.127.592	2.881.654		1.006.652	80.532	43.487
Il Vt corretto della Corte B è di 2.881.654 €									

Scenario 3 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita in proprio)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Ov (€)	Of (€)
A	app	416,30	man stra	416,3	957.490	695.861	500	208.150	16.652		8.992
A	comm	208,15	ristr	156,1	359.059	227.228	700	109.279	8.742		4.721
B	app	225,40	man stra	225,4	518.420	376.765	500	112.700	9.016		4.869
C	5 villette schiera	526,93	ristr	526,9	1.211.939	766.967	700	368.851	29.508		15.934
C	app	121,59	ristr	121,6	279.657	176.979	700	85.113	6.809		3.677
D	app	306,36	man stra	306,4	704.628	512.093	500	153.180	12.254		6.617
E	app	349,20	ristr	349,2	803.160	508.274	700	244.440	19.555		10.560
	totale	2154		2102	4.834.353	3.264.166		1.281.713	102.537		55.370
A	port	208,15	man stra	62,4			500	31.223	2.498		1.349
C	port/pass	12,00	ristr	3,6			700	2.520	202		109
E	port	116,40	ristr	34,9			700	24.444	1.956		1.056
	totale	337		101				58.187	4.655		2.514
	corte	791,84	man stra	118,8			60	47.510	3.801		2.052
	totale	792		119				47.510	3.801		2.052
Totale Corte E		3282		2322	5.498.353	3.020.783		1.387.410	110.993	184.800	59.936
Il Vt corretto della Corte E è di 3.020.783 €											

(segue)

(segue)

Scenario 3 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita in proprio)

	destin.		nu.	Vm (€)		C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)		Of (€)
	posti auto		4	64.000		10.000	40.000	3.200		1.728
	box		24	600.000		15.000	360.000	28.800		15.552
	totale			664.000			400.000	32.000		17.280

Scenario 4 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con permuta di abitazione)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Ov (€)	Of (€)
A	app	416,30	man stra	416,3	1.248.900	732.210	600	249.780	19.982		10.790
A	comm	208,15	ristr	156,1	468.338	248.061	800	124.890	9.991		5.395
B	app	225,40	man stra	225,4	676.200	396.445	600	135.240	10.819		5.842
C	5 villette schiera	526,93	ristr	526,9	1.580.790	837.287	800	421.544	33.724		18.211
C	app	121,59	ristr	121,6	364.770	193.205	800	97.272	7.782		4.202
D	app	306,36	man stra	306,4	919.080	538.841	600	183.816	14.705		7.941
E	app	349,20	ristr	349,2	1.047.600	554.875	800	279.360	22.349		12.068
	totale	2154		2102	6.305.678	3.500.925		1.491.902	119.352		64.450
A	port	208,15	man stra	62,4			600	37.467	2.997		1.619
C	port/pass	12,00	ristr	3,6			800	2.880	230		124
E	port	116,40	ristr	34,9			800	27.936	2.235		1.207
	totale	337		101				68.283	5.463		2.950
	corte	791,84	man stra	118,8			85	67.306	5.385		2.908
	totale	792		119				67.306	5.385		2.908
Totale Corte E		3282		2322	6.305.678	3.255.561		1.627.491	130.199	121.800	70.308
Il Vt corretto della Corte E è di 3.255.561 €											

(segue)

(segue)

Scenario 4 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con permuta di abitazione)

	destin.		nu.	Vm (€)		C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)		Of (€)
	posti auto		6	96.000		10.000	60.000	4.800		2.592
	box		42	1.050.000		15.000	630.000	50.400		27.216
	totale			1.146.000			690.000	55.200		29.808

Scenario 5 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con acquisto di abitazione)

civico	destin.	SL (mq)		SLCP (mq)	Vm (€)	Vt (€)	C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)	P (€)
A	app	416,30	man stra	416,3	1.248.900	628.331	600	249.780	19.982	10.790	137.379
A	comm	208,15	ristr	156,1	468.338	209.107	800	124.890	9.991	5.395	51.517
B	app	225,40	man stra	225,4	676.200	340.201	600	135.240	10.819	5.842	74.382
C	5 villette schiera	526,93	ristr	526,9	1.580.790	705.803	800	421.544	33.724	18.211	173.887
C	app	121,59	ristr	121,6	364.770	162.865	800	97.272	7.782	4.202	40.125
D	app	306,36	man stra	306,4	919.080	462.396	600	183.816	14.705	7.941	101.099
E	app	349,20	ristr	349,2	1.047.600	467.741	800	279.360	22.349	12.068	115.236
	totale	2154		2102	6.305.678	2.976.445		1.491.902	119.352	64.450	693.625
A	port	208,15	man stra	62,4			600	37.467	2.997	1.619	4.629
C	port/pass	12,00	ristr	3,6			800	2.880	230	124	356
E	port	116,40	ristr	34,9			800	27.936	2.235	1.207	3.452
	totale	337		101				68.283	5.463	2.950	8.437
	corte	791,84	man stra	118,8			85	67.306	5.385	2.908	8.316
	totale	792		119				67.306	5.385	2.908	8.316
Totale Corte E		3282		2322	6.305.678	2.969.934		1.627.491	130.199	70.308	710.377
Il Vt corretto della Corte B è di 2.969.934 €											

Scenario 5 (trasformazione della destinazione d'uso eseguita da un promotore con acquisto di abitazione)

	destin.		nu.	Vm (€)		C.U. (€)	Ktc (€)	Op (€)	Of (€)	
	posti auto		4	64.000		10.000	40.000	3.200	1.728	
	box		40	1.000.000		15.000	600.000	48.000	25.920	
	totale			1.064.000			640.000	51.200	27.648	

Tabelle riepilogative dei valori del comparto immobiliare

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
operazione		in proprio	in proprio	con promotore	con promotore
	valore mercato attuale	valore di trasformazione	valore di trasformazione	valore di trasformazione	valore di trasformazione
valore unitario	€ 1.500	€ 2.300	€ 2.500	€ 3.000	€ 3.000
Villa Casnati					
Centro Culturale					
Strade					
Corte A	€ 2.179.350	€ 2.378.293	€ 2.380.145	€ 2.596.528	€ 2.352.211
Corte B	€ 2.443.590	€ 2.658.216	€ 2.782.287	€ 3.035.506	€ 2.745.412
Corte C	€ 1.713.533	€ 2.010.784	€ 2.259.298	€ 2.447.769	€ 2.212.675
Corte D	€ 1.225.800	€ 1.374.075	€ 1.425.622	€ 1.533.159	€ 1.387.538
Corte E	€ 2.691.908	€ 2.881.654	€ 2.972.321	€ 3.293.670	€ 2.969.934
Totale	€ 10.254.180	€ 11.303.023	€ 11.819.673	€ 12.906.633	€ 11.667.769

Tabella 4. Valori dei lotti in previsione dei 5 scenari.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
operazione		in proprio	in proprio	con promotore	con promotore
	valore mercato attuale	valore di mercato	valore di mercato	valore di mercato	valore di mercato
valore unitario	€ 1.500	€ 2.300	€ 2.500	€ 3.000	€ 3.000
Villa Casnati					
Centro Culturale					
Strade					
Corte A	€ 2.179.350	€ 3.341.670	€ 4.392.281	€ 5.810.738	€ 5.560.738
Corte B	€ 2.443.590	€ 3.746.838	€ 5.236.750	€ 6.694.100	€ 6.544.100
Corte C	€ 1.713.533	€ 2.627.417	€ 4.113.425	€ 5.746.110	€ 5.596.110
Corte D	€ 1.225.800	€ 1.879.560	€ 2.470.246	€ 2.724.295	€ 2.724.295
Corte E	€ 2.691.908	€ 4.127.592	€ 5.854.731	€ 7.505.678	€ 7.305.678
Totale	€ 10.254.180	€ 15.723.076	€ 22.067.433	€ 28.480.920	€ 27.730.920

Tabella 5. Valori di mercato dei lotti in previsione dei 5 scenari.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
operazione		in proprio	in proprio	con promotore	con promotore
spese	del privato	del privato	del privato	del privato	del privato
Corte A		€ 868.245	€ 1.528.355	€ 308.528	€ 28.000
Corte B		€ 982.293	€ 1.816.432	€ 267.536	€ 34.000
Corte C		€ 536.201	€ 1.346.409	€ 265.280	€ 22.000
Corte D		€ 450.522	€ 796.923	€ 52.800	€ 12.000
Corte E		€ 1.130.671	€ 2.192.419	€ 184.800	€ 42.000
Totale		€ 3.967.932	€ 7.680.539	€ 1.078.944	€ 138.000

Tabella 6. Valori delle spese previste per i privati in funzione dei 5 scenari.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
operazione		in proprio	in proprio	con promotore	con promotore
guadagno	del privato	del privato	del privato	del privato	del privato
Corte A		€ 294.075	€ 684.576	€ 838.212	€ 144.861
Corte B		€ 320.955	€ 976.728	€ 884.900	€ 267.822
Corte C		€ 377.683	€ 1.053.483	€ 670.133	€ 477.143
Corte D		€ 203.238	€ 447.522	€ 437.520	€ 149.738
Corte E		€ 305.013	€ 970.405	€ 891.963	€ 236.026
Totale		€ 1.500.964	€ 4.132.715	€ 3.722.728	€ 1.275.589

Tabella 7. Valori dei guadagni previsti per i privati in funzione dei 5 scenari.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
operazione		in proprio	in proprio	con promotore	con promotore
saggio di remunerazione	del privato	del privato	del privato	del privato	del privato
Corte A	0,00%	33,87%	18,46%	33,69%	6,56%
Corte B	0,00%	32,67%	22,93%	32,64%	10,81%
Corte C	0,00%	70,44%	34,43%	33,87%	27,49%
Corte D	0,00%	45,11%	22,12%	34,22%	12,10%
Corte E	0,00%	26,98%	19,87%	31,01%	8,63%
Totale	0,00%	10,55%	23,04%	32,85%	12,27%

Tabella 8. Valori dei saggi di remunerazione previsti per i privati in funzione dei 5 scenari.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
trasformazione		in proprio	in proprio	con promotore	con promotore
spese	del promotore	del promotore	del promotore	del promotore	del promotore
Villa Casnati					€ 1.382.951
Centro Culturale				€ 1.619.515	€ 1.619.515
Strade				€ 49.521	€ 49.521
Corte A				€ 2.034.445	€ 4.136.975
Corte B				€ 2.320.955	€ 4.866.679
Corte C				€ 2.068.727	€ 4.116.515
Corte D				€ 696.693	€ 2.049.430
Corte E				€ 2.758.502	€ 5.471.852
Totale				€ 11.548.359	€ 23.693.439

Tabella 9. Valori delle spese previste per il promotore immobiliare in funzione dei 5 scenari.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
trasformazione		in proprio	in proprio	con promotore	con promotore
guadagno	del promotore	del promotore	del promotore	del promotore	del promotore
Villa Casnati					-€ 1.382.951
Centro Culturale				-€ 1.619.515	-€ 1.619.515
Strade				-€ 49.521	-€ 49.521
Corte A				€ 450.203	€ 1.423.762
Corte B				€ 777.119	€ 1.677.421
Corte C				€ 1.028.437	€ 1.479.595
Corte D				€ 311.482	€ 674.865
Corte E				€ 978.505	€ 1.833.825
Totale				€ 1.876.709	€ 4.037.481

Tabella 10. Valori dei guadagni previsti per il promotore immobiliare in funzione dei 5 scenari.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
trasformazione		in proprio	in proprio	con promotore	con promotore
saggio di remun.	del promotore	del promotore	del promotore	del promotore	del promotore
Villa Casnati	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-100,00%
Centro Culturale	0,00%	0,00%	0,00%	-100,00%	-100,00%
Strade	0,00%	0,00%	0,00%	-100,00%	-100,00%
Corte A	0,00%	0,00%	0,00%	22,13%	34,42%
Corte B	0,00%	0,00%	0,00%	33,48%	34,47%
Corte C	0,00%	0,00%	0,00%	49,71%	35,94%
Corte D	0,00%	0,00%	0,00%	44,71%	32,93%
Corte E	0,00%	0,00%	0,00%	35,47%	33,51%
Totale	0,00%	0,00%	0,00%	16,25%	17,04%

Tabella 11. Valori dei saggi di remunerazione previsti il promotore immobiliare in funzione dei 5 scenari.

6.2 CALCOLO DEL VALORE SOCIALE

Il valore sociale è stato calcolato come la somma del valore edonico e del valore di esistenza

Per determinare i tempi di trasporto e ritorno e i relativi costi gli utenti sono stati suddivisi in 5 fasce. Il tempo necessario per raggiungere il bene e tornare indietro è la media ottenuta da 3 località di ciascuna fascia calcolato con un navigatore. Il costo del trasporto in auto è stato calcolato considerando un costo di 30 €cents al km diviso per due passeggeri x auto.

tipologia	provenienza	distanza media (km)	tempo A/R (ore)	costo trasp A/R (€)	mezzo
B	Bussero	0	0	0	
C	paesi confinanti	4	0,17	1,2	auto
I	paesi intermedi	10	0,50	3,0	auto
L	paesi lontani	16	0,83	4,8	auto
M	Milano	26	1,33	7,80	auto
M	Milano	26	2	5	ATM

6.2.1 Villa Casnati

La valorizzazione della Villa Casnati si ritiene non induca benefici agli utenti diretti e di conseguenza, rimanendo inalterato il valore di mercato tra prima e dopo l'intervento, **il valore sociale è uguale al valore di esistenza.**

Scenario 1 e 2

La villa viene utilizzata dai gruppi politici che si riuniscono in una stanza un giorno alla settimana per il periodo di attività politica. Le tre sale al piano terra, insieme alla porzione di parco attiguo, vengono utilizzate per ricevimenti (feste, matrimoni, presentazioni libri, ...) con o senza catering. Villa Casnati, Villa Sioli Legnani e Villa Redaelli nel 2011 sono state inserite in un programma di visite con un'affluenza di 3000 visitatori in due giorni. Al termine della visita ciascuna persona ha acquistato 3 € di prodotti gastronomici in una piccola fiera di paese.

	tipol	prs	ore _s	ore _t	cst _t	cst _v	set	V _e
partiti politici	B	25	1.5	0	0	0	36	€ 202.500
ricevimenti x busseresi	B	50	2	0	0		2	€ 30.000
ricevimenti x non busseresi	M	50	2	0,5	3		2	€ 52.500
ricev. x buss. con catering	B	50	3	0	0	15	2	€ 120.000
ricev. x non buss. con catering	L	50	3	0,83	4,8	15	2	€ 156.450
visita x busseresi	B	1500	0,5	0	0	3	1	€ 337.500
visita x non busseresi	L	1500	0,5	0,83	4,8	3	1	€ 884.250
VALORE DI ESISTENZA								€ 1.783.200

Tabella 12. Valori di esistenza calcolati per gli utenti della villa Casnati secondo gli scenari 1 e 2.

Scenario 3

La riqualificazione del centro storico da parte dei proprietari apre la possibilità alla creazione di B&B in un'area interessante anche per la possibilità di nuove iniziative in aree pedonali. La villa può diventare il punto di ricezione del B&B e un punto di informazione turistica attivando così anche la promozione del territorio inteso come un diffuso agriturismo dove svolgere attività all'aria aperta. Attività che si aggiungono a quelle già esistenti.

	tipol	prs	ore _s	ore _t	cst _t	cst _v	set	V _e
partiti politici	B	25	1.5	0	0	0	36	€ 202.500
ricevimenti x busseresi	B	50	2	0	0		2	€ 30.000
ricevimenti x non busseresi	M	50	2	0,5	3		2	€ 52.500
ricev. x buss. con catering	B	50	3	0	0	15	2	€ 120.000
ricev. x non buss. con catering	L	50	3	0,83	4,8	15	2	€ 156.450
visita x busseresi	B	1500	0,5	0	0	3	1	€ 337.500
visita x non busseresi	L	1500	0,5	0,83	4,8	3	1	€ 884.250
ricezione agriturismo diffuso	I-L-M	50	0,5				48	€ 180.000
ricezione B&B	M	10	0,5				48	€ 36.000
VALORE DI ESISTENZA								€ 1.999.200

Tabella 13. Valori di esistenza calcolati per gli utenti della villa Casnati secondo lo scenario 3.

Scenario 4

La riqualificazione del Centro Storico e del Centro Culturale aumenta il flusso di utenti e di conseguenza il valore della villa.

La sistemazione della Villa non fornisce vantaggi agli utenti diretti in quanto l'esterno è ad oggi in buono stato e quindi non viene modificato il valore edonico del bene.

	tipol	prs	ore _s	ore _t	cst _t	cst _v	set	V _e
partiti politici	B	25	1.5	0	0	0	36	€ 202.500
ricevimenti x busseresi	B	50	2	0	0		24	€ 360.000
ricevimenti x non busseresi	M	50	2	0,5	3		24	€ 630.000
ricev. x buss. con catering	B	50	3	0	0	15	24	€ 1.440.000
ricev. x non buss. con catering	L	50	3	0,83	4,8	15	24	€ 1.877.400
visita x busseresi	B	1500	0,5	0	0	3	1	€ 337.500
visita x non busseresi	L	1500	0,5	0,83	4,8	3	1	€ 884.250
ricezione agriturismo diffuso	I-L-M	50	0,5				48	€ 180.000
ricezione albergo diffuso	M	20	0,5				48	€ 72.000
VALORE DI ESISTENZA								€ 5.983.650

Tabella 14. Valori di esistenza calcolati per gli utenti della villa Casnati secondo lo scenario 4.

Scenario 5

La riqualificazione della Villa Casnati, si realizza con la trasformazione della Villa in un centro ricettivo dell'albergo diffuso. In questo caso la villa avrà le tre sale restaurate e i locali accessori trasformati in stanze per B&B, servizi ed un punto di informazione turistica. Quest'ultimo permetterebbe la promozione del territorio inteso come un agriturismo diffuso dove svolgere attività all'aria aperta. Attività che si aggiungono a quelle già esistenti.

La riqualificazione del centro storico da parte di un promotore che rileva le proprietà e provochi così l'abbandono del centro storico da parte dei residenti "storici" provoca una perdita di fascino, di "Genius loci" rendendo il centro meno interessante.

	tipol	prs	ore _s	ore _t	cst _t	cst _v	set	V _e
partiti politici	B	25	1.5	0	0	0	36	€ 202.500
ricevimenti x busseresi	B	50	2	0	0		18	€ 270.000
ricevimenti x non busseresi	M	50	2	0,5	3		18	€ 472.500
ricev. x buss. con catering	B	50	3	0	0	15	18	€ 1.080.000
ricev. x non buss. con catering	L	50	3	0,83	4,8	15	18	€ 1.408.050
visita x busseresi	B	1500	0,5	0	0	3	1	€ 337.500
visita x non busseresi	L	1500	0,5	0,83	4,8	3	1	€ 884.250
ricezione agriturismo diffuso	I-L-M	50	0,5				48	€ 180.000
B&B	M	10	0,5			95	48	€ 2.316.000
ricezione albergo diffuso	M	18	0,5				48	€ 64.800
VALORE DI ESISTENZA								€ 7.215.600

Tabella 15. Valori di esistenza calcolati per gli utenti della villa Casnati secondo lo scenario 5.

6.2.2 Centro Culturale (Biblioteca e Piazza Vittorio Emanuele)

Scenario 1 e 2

La biblioteca oggi è composta al piano terra, del corpo di fabbrica settentrionale, da una sala consultazione/prestito e da un stanza di lettura. Al primo piano da una sala conferenze/teatrino per 100 persone inutilizzata perché non a norma con le strutture. Nel corpo di fabbrica meridionale al piano terra c'è un appartamento di 3 locali dove si riuniscono alcune associazioni al primo piano un appartamento adibito ad abitazione sociale. La piazza è frequentata nelle sere d'estate da un piccolo gruppo di studenti delle medie inferiori e superiori.

	tipol	prs	ore _s	ore _t	cst _t	cst _v	set	V _e
biblioteca	B	50	0,5				52	€ 195.000
associazioni	B	10	1.5				48	€ 108.000
manifestazioni x busseresi	B							€ 0
manifest. x non busseresi	C							€ 0
piazza	B	10	1				48	€ 144.000
VALORE DI ESISTENZA								€ 447.000

Tabella 16. Valori di esistenza calcolati per gli utenti del Centro Culturale secondo gli scenari 1 e 2.

Scenario 3

Nulla cambia rispetto agli scenari precedenti.

	tipol	prs	ore _s	ore _t	cst _t	cst _v	set	V _e
biblioteca	B	50	0,5				52	€ 195.000
associazioni	B	10	1.5				48	€ 108.000
manifestazioni x busseresi	B							€ 0
manifest. x non busseresi	C							€ 0
piazza	B	10	1				48	€ 144.000
VALORE DI ESISTENZA								€ 447.000

Tabella 17. Valori di esistenza calcolati per gli utenti del Centro Culturale secondo lo scenario 3.

Scenario 4

La biblioteca e la piazza Vittorio Emanuele insieme riqualificate, diventano un unico Centro Culturale. Oltre alle attività proprie del Centro Culturale possono essere coordinate attività culturali e ricreative nelle piazze pedonali delle corti.

	tipol	prs	ore _s	ore _t	cst _t	cst _v	set	V _e
biblioteca	B	250	1				52	€ 1.950.000
associazioni	B	20	1.5				48	€ 216.000
manifestazioni x busseresi	B	100	2				26	€ 780.000
manifest. x non busseresi	C	100	2	0,17	1,20		26	€ 1.002.300
coord. temp. lib. x busseresi	B	100	0,08				48	€ 57.600
coord. temp. lib. x non buss.	C	100	0,08	0,17	1,20		48	€ 468.000
piazza	B	250	1,5				48	€ 2.700.000
VALORE DI ESISTENZA								€ 7.173.900

Tabella 18. Valori di esistenza calcolati per gli utenti del Centro Culturale secondo lo scenario 4.

La riqualificazione della piazza e della piazza e della biblioteca nel loro complesso induce dei benefici agli utenti diretti in termini di aumento del valore immobiliare.

	Vm _{oggi}	Vm _{dom}	ΔVm ⁽¹²⁾	SLCP	V _e
p.zza V. Emanuele + vic S. Antonio	€ 2.300	€ 2.800	€ 250	3.998	€ 999.500
via Gramsci	€ 2.800	€ 3.000	€ 100	5.318	€ 531.800
VALORE EDONICO					€ 1.531.300

Tabella 19. Valori edonici calcolati per gli utenti del Centro Culturale secondo lo scenario 4.

VALORE DI ESISTENZA	€ 7.173.900
VALORE EDONICO	€ 1.531.300
VALORE SOCIALE	€ 8.705.200

Tabella 20. Valore sociale del Centro Culturale secondo lo scenario 4.

⁽¹²⁾ L'aumento del valore di mercato tiene conto sia degli effetti sia della riqualificazione del Centro Culturale sia del Centro Storico. I benefici vanno quindi divisi in parti uguali tra i due valori edonici.

Scenario 5

La perdita del fattore umano nelle corti, a seguito dell'allontanamento degli attuali residenti, depaupera il Genius loci con modesta influenza sul valore sociale del Centro Culturale.

	tipol	prs	ore _s	ore _t	cst _t	cst _v	set	V _e
biblioteca	B	250	1				52	€ 1.950.000
associazioni	B	20	1.5				48	€ 216.000
manifestazioni x busseresi	B	100	2				26	€ 780.000
manifest. x non busseresi	C	100	2	0,17	1,20		26	€ 1.002.300
coord. temp. lib. x busseresi	B	75	0,08				48	€ 43.200
coord. temp. lib. x non buss.	C	75	0,08	0,17	1,20		48	€ 351.000
piazza	B	250	1,5				48	€ 2.700.000
VALORE DI ESISTENZA								€ 7.042.500

Tabella 21. Valori di esistenza calcolati per gli utenti del Centro Culturale secondo lo scenario 5.

La riqualificazione della piazza e della piazza e della biblioteca nel loro complesso induce dei benefici agli utenti diretti in termini di aumento del valore immobiliare.

	Vm _{oggi}	Vm _{dom}	ΔVm ⁽¹³⁾	SLCP	V _e
p.zza V. Emanuele + vic S. Antonio	€ 2.300	€ 2.800	€ 250	3.998	€ 999.500
via Gramsci	€ 2.800	€ 3.000	€ 100	5.318	€ 531.800
VALORE EDONICO					€ 1.531.300

Tabella 22. Valori edonici calcolati per gli utenti del Centro Culturale secondo lo scenario 5.

VALORE DI ESISTENZA	€ 7.042.500
VALORE EDONICO	€ 1.531.300
VALORE SOCIALE	€ 8.573.800

Tabella 23. Valore sociale del Centro Culturale secondo lo scenario 5.

⁽¹³⁾ L'aumento del valore di mercato tiene conto sia degli effetti sia della riqualificazione del Centro Culturale sia del Centro Storico. I benefici vanno quindi divisi in parti uguali tra i due valori edonici.

6.2.3 Centro Storico

Scenario 1 e 2

Il centro storico è degradato e non c'è nessun tipo di attrattiva. La manutenzione condotta dai singoli proprietari non porta significativi benefici agli utenti diretti, indiretti e potenziali. Il valore sociale è di 360.000 €.

	tipol	prs	ore _s	ore _t	cst _t	cst _v	set	V _e
busseresi in tempo libero	B	100	0,5				48	€ 360.000
VALORE DI ESISTENZA								€ 360.000

Tabella 24. Valori di esistenza calcolati per gli utenti del Centro Storico secondo gli scenari 1 e 2.

Scenario 3

La riqualificazione delle corti con l'apertura di attività commerciali, la trasformazione degli spazi aperti in piazze e l'inizio di attività di B&B genera una serie di benefici per gli utenti indiretti. Il valore sociale è di 20,8 milioni di €.

	tipol	prs	ore _s	ore _t	cst _t	cst _v	set	V _e
busseresi in tempo libero	B	250	0,5				48	€ 900.000
busseresi che acquistano	B	200	0,5			10	52	€ 5.980.000
pendolari che acquistano	C	200	0,5			10	52	€ 5.980.000
visitatori agriturismo diffuso	I-L-M	50	0,5	0,5	3	10	48	€ 1.920.000
B&B	M	10	1	2	5	95	48	€ 6.000.000
VALORE DI ESISTENZA								€ 20.780.000

Tabella 25. Valori di esistenza calcolati per gli utenti del Centro Storico secondo lo scenario 3.

Scenario 4

La realizzazione del Centro Culturale favorisce l'attività di tempo libero nelle piazze.

	tipol	prs	ore _s	ore _t	cst _t	cst _v	set	V _e
busseresi in tempo libero	B	250	2				48	€ 3.600.000
non busseresi in tempo libero	C	250	2	0,17	1,20	2	48	€ 5.826.000
busseresi che acquistano	B	200	0.5			10	52	€ 5.980.000
pendolari che acquistano	C	200	0,5			10	52	€ 5.980.000
visitatori agriturismo diffuso	I-L-M	50	1	0,5	3	10	48	€ 2.100.000
B&B	M	10	1	2	5	95	48	€ 6.000.000
VALORE DI ESISTENZA								€ 29.486.000

Tabella 26. Valori di esistenza calcolati per gli utenti del Centro Storico secondo lo scenario 4.

La riqualificazione delle corti induce dei benefici agli utenti diretti in termini di aumento del valore immobiliare.

	Vm _{oggi}	Vm _{dom}	ΔVm (¹⁴)	SLCP	V _e
p.zza V. Emanuele + vic S. Antonio	€ 2.300	€ 2.800	€ 250	3.998	€ 999.500
via Gramsci	€ 2.800	€ 3.000	€ 100	5.318	€ 531.800
via Croce 6	€ 2.300	€ 2.800	€ 500	667	€ 333.500
via Croce n. dispari + via XXV Aprile	€ 1.500	€ 2.300	€ 800	2.362	€ 1.889.600
VALORE EDONICO					€ 3.754.400

Tabella 27. Valori edonici calcolati per gli utenti del Centro Storico secondo lo scenario 4.

VALORE DI ESISTENZA	€ 29.486.000
VALORE EDONICO	€ 3.754.400
VALORE SOCIALE	€ 33.240.400

Tabella 28. Valore sociale del Centro Storico secondo lo scenario 4.

⁽¹⁴⁾ L'aumento del valore di mercato, per p.zza Vittorio Emanuele vic. S. Antonio e via Gramsci, tiene conto sia degli effetti sia della riqualificazione del Centro Storico sia del Centro Culturale. I benefici vanno quindi divisi in parti uguali tra i due valori edonici.

Scenario 5

La perdita del fattore umano nelle corti, a seguito dell'allontanamento degli attuali residenti, depaupera il Genius loci con discreta influenza sul valore sociale delle corti. In particolare ne risente l'attività di affitta camere in quanto è legata all'attività degli attuali residenti che vogliono arrotondare le loro entrate.

	tipol	prs	ore _s	ore _t	cst _t	cst _v	set	V _e
busseresi in tempo libero	B	180	2				48	€ 2.592.000
non busseresi in tempo libero	C	180	2	0,17	1,20	2	48	€ 4.194.720
busseresi che acquistano	B	150	0,5			10	52	€ 4.485.000
pendolari che acquistano	C	150	0,5			10	52	€ 4.485.000
visitatori agriturismo diffuso	I-L-M	40	1	0,5	3	10	48	€ 1.680.000
attività di affittacamere	M	4	1	2	5	95	48	€ 2.400.000
VALORE DI ESISTENZA								€ 19.836.720

Tabella 29. Valori di esistenza calcolati per gli utenti del Centro Storico secondo lo scenario 5.

La riqualificazione delle corti induce dei benefici agli utenti diretti in termini di aumento del valore immobiliare.

	Vm _{oggi}	Vm _{dom}	ΔVm ⁽¹⁵⁾	SLCP	V _e
p.zza V. Emanuele + vic S. Antonio	€ 2.300	€ 2.800	€ 250	3.998	€ 999.500
via Gramsci	€ 2.800	€ 3.000	€ 100	5.318	€ 531.800
via Croce 6	€ 2.300	€ 2.800	€ 500	667	€ 333.500
via Croce n. dispari + via XXV Aprile	€ 1.500	€ 2.300	€ 800	2.362	€ 1.889.600
VALORE EDONICO					€ 3.754.400

Tabella 30. Valori edonici calcolati per gli utenti del Centro Storico secondo lo scenario 5.

VALORE DI ESISTENZA	€ 19.836.720
VALORE EDONICO	€ 3.754.400
VALORE SOCIALE	€ 23.591.120

Tabella 31. Valore sociale del Centro Storico secondo lo scenario 5.

⁽¹⁵⁾ L'aumento del valore di mercato, per p.zza Vittorio Emanuele vic. S. Antonio e via Gramsci, tiene conto sia degli effetti sia della riqualificazione del Centro Storico sia del Centro Culturale. I benefici vanno quindi divisi in parti uguali tra i due valori edonici.

6.3 CALCOLO DEGLI ONERI PER IL COMUNE

Se prima dell'intervento di ristrutturazione (scenari 1 e 2) la superficie delle residenze è di 5558 mq e quella delle attività commerciali è di 317 mq, dopo l'intervento di riqualificazione con cambiamento d'uso (scenari 3, 4 e 5) le superfici delle residenze e delle attività commerciali aumentano rispettivamente di 1573 e 674 mq. Inoltre viene costruito un parcheggio interrato.

Secondo il Decreto Ministeriale del 2 aprile 1968, l'area oggetto della riqualificazione è classificata come Zona A. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono rispettivamente di 2,74 e 14,37 €/mc.

Il costo di costruzione viene calcolato in via forfettaria pari al 5% del reale costo sostenuto per eseguire la trasformazione degli edifici delle corti

Gli oneri che il Comune di Bussero chiede per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono riportati nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 28 febbraio 2011.

	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
no. box/posti auto	110	208	178
superficie residenze	1573	1573	1573
volumetria residenze	4719	4719	4719
superficie att. comm.	674	674	674
volumetria att. comm.	2021	2021	2021
Importo dei lavori	€ 5.773.979	€ 6.688.898	€ 6.311.698

	€/m	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
OOUU 1° parch	€ 181,59	€ 19.975	€ 37.771	€ 32.323
OOUU 2° parch	€ 125,54	€ 13.809	€ 26.112	€ 22.346
OOUU 1° resid	€ 2,74	€ 12.931	€ 12.931	€ 12.931
OOUU 2° resid	€ 14,37	€ 67.818	€ 67.818	€ 67.818
OOUU 1° comm	€ 26,49	€ 53.548	€ 53.548	€ 53.548
OOUU 2° comm	€ 18,31	€ 37.013	€ 37.013	€ 37.013
costo costruzione	5%	€ 288.699	€ 334.445	€ 315.585
		€ 493.796	€ 569.642	€ 541.569

Tabella 32. Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

7 Bibliografia

- 1751 *Risposte ai Quarantacinque quesiti della Real Giunta del Censimento*, Milano, Archivio di Stato di Milano, Catasto, cartt. 3059-3074 (distretti censuari della provincia di Milano) .
- 1757 *Editto portante il comparto territoriale dello Stato di Milano*, Milano 10 giugno 1757, Archivio di Stato di Milano, Catasto, Codice Censuario.
- 1786 *Editto per il compartimento territoriale della Lombardia austriaca*, Milano 26 settembre 1786, Archivio di Stato di Milano.
- 1798 *Ripartizione in distretti e comuni del dipartimento dell'Olona*, Milano 26 marzo 1798, Direttorio esecutivo, in *"Raccolta delle leggi, proclami, ordini ed avvisi pubblicati in Milano nell'anno VI Repubblicano"*, Milano, tomo V, pp. 3-4.
- 1805 *Decreto sull'Amministrazione pubblica, e sul Comparto territoriale del Regno*, Milano 8 giugno 1805, Napoleone, Imperatore dei francesi e Re d'Italia, in *"Bollettino delle leggi del Regno d'Italia. Parte prima. Dal 1 Gennaio al 30 Giugno 1805"*, Milano, pp. 141-304.
- 1809 *Aggregazione e unione dei comuni del dipartimento d'Olona*, 4 novembre 1809, Eugenio Napoleone di Francia, Vice Re d'Italia, Arcicancelliere di Stato dell'Impero Francese, Principe di Venezia, e luogotenente di S. M. I. e Re per il comando in capo dell'Armata d'Italia, Archivio di Stato di Milano, Censo p.m., cart. 764.
- 1811 *Concentrazione e unione dei comuni del dipartimento d'Olona*, Milano 8 novembre 1811, Eugenio Napoleone di Francia, Vice Re d'Italia, Principe di Venezia, Arcicancelliere di Stato dell'Impero Francese, Archivio di Stato di Milano, Censo p.m., cart. 764.
- 1816 *Compartimento territoriale della Lombardia da attivarsi col 1° maggio*, Milano 12 febbraio 1816, Imperiale regio governo di Milano, in *"Atti del governo di Lombardia. Parte prima. Dal 1° gennaio al 30 giugno 1816"*, Milano, pp. 62-176.
- 1844 *Pubblicazione del compartimento territoriale delle provincie lombarde rettificato a seconda delle variazioni sopravvenute dopo il febbraio 1816*, Milano 1 luglio 1844, Imperiale Regio Governo, in *"Raccolta degli atti dei Governi di Milano e di Venezia e delle disposizioni generali emanate dalle diverse autorità in oggetti sì amministrativi che giudiziari divisa in due parti. Volume II. Parte prima. Patenti e notificazioni pubblicate dal 1° luglio al 31 dicembre 1844"*, Milano, pp. 83-127.
- 1853 *Compartimento territoriale della Lombardia*, Milano 23 giugno 1853, Luogotenenza Lombarda, in *"Bollettino provinciale degli atti di Governo per la Lombardia"*, Parte II, Volume unico, Milano, pp. 207-293.

Andreoli et al.

1998 "La valutazione economica dei beni culturali: il metodo della *Contingent Valuation*", in *Economia dell'arte*, a cura di W. Santagata, Torino.

Arrow, K., R. Solow, E. Leamer, P. Portney, R. Radner and H. Schuman

1993 *Natural Resource Damage Assessments under the Oil Pollution Act of 1990*, in "Federal Register" 58: 4601-4614.

Avrami, E.; Mason, R.; de la Torre, M.

2000 *Values and Heritage Conservation*, research report, The Getty Conservation Institute, Los Angeles.

Bravi, M.

2000 "Metodo del costo di viaggio", in *La valutazione economica dei beni culturali*, a cura di G. Sirchia, Roma.

Bravi M., G. Sirchia, and Scarpa R

1998 *Measuring WTP for Cultural Services in Italian Museums: a Discrete Choice Contingent Valuation Analysis*, X International Conference of ACEI, Barcelona, Spa in.

Bravi, M.; Scarpa, R.

2000 "Metodo di valutazione contingente", in *La valutazione economica dei beni culturali*, a cura di G. Sirchia, Roma.

Brown, T., and R. Gregory

1999 "Why the WTA-WTP Disparity Matters", in *Ecological Economics* 28: 323-35.

Capelle, P.

s.d. *Méthode(s) d'Evaluation Contingente: d'un fond théorique consensuel au débat sur la forme*,

Carson R.T., R.T. Michell, M.B. Conaway, and S. Navrud

1997 *Contingent Valuation of the Benefits of Conserving the Fez Medina, Quantification of Non-Moroccan's Willingness to Pay*, Harvard University of Graduate School of Design, Unit of Housing and Urbanization, Cambridge, MA, USA.

Carson, R.; J. Wright, N. Carson, A. Alberini and N. Flores

1995 *A Bibliography of Contingent Valuation Studies and Papers*, Natural Resource Damage Assessment, Inc, La Jolla, CA.

Caruso di Spaccaforno A.

1999 *Valutazione economica dei progetti nell'arte di costruire*, ed. UTET, Torino

2002 *Città costruita-qualità del vivere. Desideri, valori, regole*, (cura di Caruso di Spaccaforno A.) Marietti 1820, Genova-Milano

2007 *Estimo territoriale operativo*, (cura di Caruso di Spaccaforno A.) UTET Università, Torino,

2007 *Architettura della città. Qualità del vivere. Percorsi, speranze, partecipazione*, (cura di Caruso di Spaccaforno A.) Marietti 1820, Genova-Milano

Caruso di Spaccaforno A., Caprio S.

2011 *Piccoli Borghi: Processi di rinascita attraverso il recupero delle identità locali*, Caruso di Spaccaforno A (a cura di), ricerca condotta per conto della Fondazione Provinciale della Comunità Comasca, Politecnico di Milano Polo di Como

Causi, M.

1994 *Valutazione Economia dei beni culturali: un esame critico*, in *Rapporto sull'economia della cultura in Italia. 1980-1990*, a cura di C. Bodo, Presidenza del Consiglio dei Ministri, Roma.

Causi M. Mazzanti M. Montini M.

2002 *A Survey Study on Visitors of the Frescos' Restoration Centre at S. Francis Cathedral in Assisi. An Analysis of Individual WTP and Visitor's Preferences*, Biennial Conference of the International Association of Cultural Economics, Rotterdam, 13-16 Giugno 2002.

Clawson, M; Knetsch, J.

1966 *The Economic of Outdoor Recreation*, John Hopkins University Press, Baltimore.

Comune di Pessano con Bornago

2004 *"Aggiornamento del Piano Urbano del Traffico di Pessano con Bornago"*, Sez II Analisi conoscitiva,

Cooperativa Archivistica e Bibliotecaria – Milano

2003 *Bussero, istituzioni civili* in <http://www.lombardiabeniculturali.it/istituzioni/toponimi/8000081/>

Corradino, C.

1993 *Un'applicazione del travel cost method al Castello di Rivoli"*, in *Rivista dell'Estimo e del Territorio – Genio Rurale*, n. 10.

2000 *Metodo del costo di viaggio. Da Clawson-Knetsch ai modelli multi-sito, multi-attributo"*, in *La valutazione economica dei beni culturali*, a cura di G. Sirchia, Roma.

Corradino, C; Sirchia G.

2000 *Stima della funzione ricreativa del castello di Rivoli*, in *La valutazione economica dei beni culturali*, a cura di G. Sirchia, Roma.

Creigh-Tyte S. Dawe G. Stock T.

2000 *The White Book. Option appraisal for Expenditure Decisions*, technical paper n.2, Department for Culture, Media and Sport, Finance Division, London, www.culture.gov.uk.

Creigh-Tyte S. Selwood S.

1998 *Museums in the UK: Some Evidence on Scale and Activities*, *Journal of Cultural Economics*, vol. 22, nn. 2-3, pp.151-65.

Cuccia T., and Signorello G.

2000 *A Contingent Valuation Study of Willingness to Pay for Visiting the Baroque City of Noto (Italy)*, XI International Conference of ACEI, Minneapolis, USA.

Davis R.K.

1964 *The value of Bird Game Hunting in a Private Forest*, Transactions of the Twenty-Ninth North American Wildlife and Natural Resource Conference, 9, pp. 393-403.

EPA – United States Environmental Protection Agency

2000 *Guidelines for Preparing Economic Analyses*, US EPA, september 2000.

Epstein, R.A.

2002 *The Regrettable Necessity of Contingent Valuation*, paper prepared for the Conference: *The Contingent Valuation of Culture*, Chicago, 2002.

Ford, D.

1989 *The effect of Historic District Designation on Single -Family Home Prices*, American Real Estate and Urban Economics Association Journal, 17 (3), pp. 353-362.

Foster V.; Mourato S.

2000 *Valuing the Multiple Impacts of Pesticide Use in the UK: A Contingent Ranking Approach*, Journal of Agricultural Economics, vol. 51, n.1, p.1-21.

Frey, B.S.

1997 *The evaluation of cultural heritage: some critical issues*, in Economic Perspectives on Cultural Heritage, ed. M Hutter, e I. Rizzo, pp. 31-49, London.

Frey, B.S.; Pommerhene, W.W.

1991 *Muse e mercati*, Il Mulino

Giaccaria, S.

2000 *Il parco e il castello di Racconigi: stima della disponibilità a pagare per alternative progettuali*, in *La valutazione economica dei beni culturali*, a cura di G. Sirchia, Roma.

Green P.E. Srinivasan V.

1990 *Conjoint Analysis in Marketing: new developments with Implications for Research and Practice*, Journal of Marketing, pp. 3-19.

Grosclaude P. and N.C. Soguel

1994 *Valuing Damage to Historic Buildings Using a Contingent Market: A Case Study of Road Traffic Externalities*, Journal of Environmental Planning and Management, 3, pp. 279-87.

Hansen, T.B.

1997 *The Willingness-To-Pay for the Royal Theatre in Copenhagen as a Public Good*, in Journal of Cultural Economics

Hett, T.; Mourato, S.

2000 *Sustainable Management of Machu Picchu: a Stated Preference Approach*, paper presentato alla *Conference on Sustainability, Tourism and the Environment*, Dublino.

Hutter, M.

2002 *How modern Societies maintain Cultural Values by financing Cultural Goods*, paper prepared for the Conference: *The Contingent Valuation of Culture*, Chicago, 2002.

Klamer, A.

1996 *The Value of the Culture: on the Relationship Between Economics and Arts*, (ed.), Amsterdam.

2002a *On the Economics of Art, Culture and Values*, <http://www.klamer.nl/art.htm>.

2002b *A pragmatic View of Values in Economics*, <http://www.klamer.nl/pragmatic.htm>.

Klamer, A.; Zuidhof, P.W.

1999 "The Values of Cultural Heritage: Merging Economic and Cultural Appraisal", in *Economics And Heritage Conservation*, Research Report, The Getty Conservation Institute, Los Angeles.

Krinski I. Robb A.L.

1986 *On Approximating the Statistical Properties of Reported Elasticities*, in *The Review of Economics and Statistics*, vol. 68, n.4, pp. 715-719.

Krutilla, J.V.

1967 *Conservation Reconsidered*, American Economic Review.

Lancaster, K.

1966 *A New Approach to Consumer Theory*, in *Journal of Political Economy*, 84, pp. 132-157.

Maddison, D.; Foster, T.

2001 *Valuing Congestion Costs in the British Museum*, paper presentato alla *Economic Valuation of Cultural Heritage Conference* al Department of Economics, University College, Londra.

Maggi M.

1994 *Il valore dei beni culturali: un'applicazione empirica*, in Brosio G. (ed.): *Economia dei Beni culturali*, Torino.

Maresca Compagna, A.; Cabasino, E.

1998 *Per una gestione manageriale dei musei italiani. Atti del corso per direttori di musei statali*, Roma.

Martin F.

1994 *Determining the Size of Museums Subsidies*, *Journal of Cultural Economics*, vol. 18, n.4, pp. 255-70.

Mazzanti, M.

2002a *Cultural Heritage as multi-dimensional, multi-value and multi-attribute economic good: toward a new framework for economic analysis and valuation*, in *The Journal of Socio - Economics*, 31, 529-558.

2002b *Note sull'economia dei beni culturali. La valutazione economica, i mercati, il ruolo dello stato e i processi di innovazione istituzionale*, dispense del corso di Economia Politica, Scienza della comunicazione, Università di Bologna, A.A. 2001-2002.

2003 *Metodi e strumenti di analisi per la valutazione economica del patrimonio culturale*, Franco Angeli,

Mitchell, R.C.; Carson, R.T.

1989 *Using Surveys to Value Public Goods: The Contingent Valuation Method*, Resources for the Future, Washington, D.C..

Morey, E.; Rossmann, K.G.

1999 *Combining Random Parameters and Classic Heterogeneity to Estimate the Benefits of Decreasing Acid Deposition Injuries to Marble Monuments in Washington D.C.*, mimeo.

Morey E.; Rossmann, K.; Chestnut, L; Ragland, S.

1997 *Valuing Acid Deposition Injuries to Cultural Resources*, Center for Economic Analysis, University of Colorado, Boulder.

Mourato, S.

1997 *Effects of Air Pollution on Cultural Heritage: A Survey of Economic Valuation Studies*, report for the United Nations Economic Commission for Europe, Task Force on Economic Aspects of Abatement Strategies.

Mourato, S.; Mazzanti, M.

2002 *Economic Valuation of Cultural Heritage: Evidence and Prospects*, in *Assessing the Values of Cultural Heritage*, research report, the Getty Conservation Institute, Los Angeles.

Navrud S., P-E. Pederson, and J. Strand

1992 *Valuing Our Cultural Heritage: A Contingent Valuation Survey*, Center for Research in Economics and Business Administration, University of Oslo, Norway.

Navrud S. and R. Ready (eds.)

1993 *Report of the NOAA Panel on Contingent Valuation*, Resources for the Future, Washington, DC

2002 *Valuing Cultural Heritage Applying Environmental Valuation Techniques to Historic Buildings, Monuments and Artifacts*, Edward Elgar Publishing, Cheltenham, UK. NOAA

Noonan, D.

2002 *Contingent Valuation Studies in the Arts and Culture: An Annotated Bibliography*, Cultural Policy Center, University of Chicago.

Pagiola, S.

1996 *Economic Analysis of Investments in Cultural Heritage: Insights from Environmental Economics*, Environment Department, World Bank.

Papandrea, F.

2002 *Contingent Valuation and Cultural Policies: Some Challenges and a Case Study*, paper prepared for the Conference: "The Contingent Valuation of Culture", Chicago, 2002.

Pearce D.W.

1993 *Economic Values and the Natural World*, Earthscan, London

Pearce, D. W.; Mourato, S.

1998 *The Economic of Cultural Heritage – World Bank Support to Cultural Heritage Preservation in MNA Region*, Centre for Social and Economic Research on the Global Environment (CSERGE), University College London.

Quinn, P.

2002 *Is CVM an appropriate evaluation methodology to support national public policy and decision-making in the contemporary arts?*, paper prepared for the Conference: *The Contingent Valuation of Culture*, Chicago, 2002.

Ricci, A.

1996 *I mali dell'abbondanza, considerazioni impolitiche sui beni culturali*, Lithos, Roma.

Riganti, P.; Scarpa, R.

1998 *Categorical Nesting and Information Effects on WTP Estimates for the Conservation of Cultural Heritage in Campi Flegrei*, in Richard C. Bishop and D. Romano (eds.) *Environmental Resource Valuation : Applications of the Contingent Valuation Method in Italy*, Boston, Kluwer Academic Publishers.

Roche H.

1998 *Teatro Colon. The Willingness to Pay for a Mixed Public Good*, Economic Department, Universidad de la Republica, Uruguay.

Rondinini Soldi G.

1972 *Bussero, Goffredo da*, in *Dizionario Biografico degli Italiani*, Ed Treccani, Volume 15

Rushton, M.

2002 *Contingent Valuation and the Public Interest in Privately Owned Cultural Property*, paper prepared for the Conference: *The Contingent Valuation of Culture*, Chicago, 2002.

Sackman, H.

1975 *Delphi Critique: Expert Opinion, Forecasting and Group Process*, D.C. Heath, Lexington, MA

Santagata, W.

1992 *Le preferenze individuali come base di un sistema informativo per l'offerta di beni pubblici. Il problema della loro misurazione*, in *Economia dell'informazione ed economia pubblica*, a cura di G. Muraro, Il Mulino, Bologna.

2000 *Beni culturali (Valutazione economica)*, in *Enciclopedia Italiana, Treccani*, Appendice

Santagata, W.; Signorello G.

2000 *Contingent valuation of a cultural public good and policy design: the case of 'Napoli Musei Aperti'*, in *Journal of Cultural Economics*, 24: 181-204.

Schaeffer, P; Millerick, C.

1991 *The Impact of Historic District Designation on Property Values: An Empirical Study*, *Economic Development Quarterly*, 5 (4), pp. 301-312.

Schulz Christian Norberg

1979 *Genius loci. Paesaggio Ambiente Architettura*, Electa, Milano.

Seaman, B.A.

2002 *CVM VS. Economic Impact: Substitutes Or Complements?*, paper prepared for the Conference: *The Contingent Valuation of Culture*, Chicago, 2002.

Sirchia, G.

2000a *I beni culturali come beni economici: le teorie di riferimento*, in *La valutazione economica dei beni culturali*, a cura di G. Sirchia, Roma.

2000b *La valutazione dei beni culturali*, in *La valutazione economica dei beni culturali*, a cura di G. Sirchia, Roma.

Smith V.K., X. Zhang, and R.B. Pamquist

1997 *Marine Debris, Beach Quality, and Non-Market Value*, *Environmental and Resource Economics*, 10, pp. 223-247.

Throsby D.

1995 *Culture, Economics and Sustainability*, in *Journal of Cultural Economics*, 19, pp. 199-206.

1997 *Seven Questions in the Economics of Cultural Heritage*, in *Economic Perspectives on Cultural Heritage*, ed M. Hutter e I. Rizzo, New York.

2000 *Economic and Cultural Value in the Work of Creative Artists*, in *Values and Heritage Conservation*, Research Report, The Getty Conservation Institute, Los Angeles.

2002 *Determining the value of cultural goods: How much (or how little) does contingent valuation tell us?*, paper prepared for the Conference: *The Contingent Valuation of Culture*, Chicago, 2002.

Throsby C.D. and G.A. Withers

1986 *Strategic Bias and Demand for Public Goods*, in *Journal of Public Economics*, 31, pp. 307-327.

Turner. R.K.

1999 *Economic Values in Environmental Valuation*, in Bateman and Willis (ed.) *Valuing Environmental Preference*, Oxford University Press, Oxford.

Varian

1993 *Microeconomia*, III edizione, Cafoscarina, Venezia.

Whitehead J., C.M. Chambers and P.E. Chambers

1998 *Contingent Valuation of Quasi-Public Goods: Validity, Reliability, and Application to Valuing a Historic Site*, *Public Finance Review*, 26, pp.137-154.

Willis, K. G.; Riganti, P. and G. D. Garrod.

2000 *Contingent Valuation Method to Derive a Price Structure to Maximise Revenue from Admission of Visitors to the Bosco di Capodimonte*, report to Soprintendenza Per I Beni Ambientali e Architettonici di Napoli e Provincia di Napoli, Centre for Research in Environmental Appraisal and Management, Newcastle.