



# COMUNE DI BELLUSCO

*Provincia di Monza e della Brianza (MB)*

ORIGINALE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N° 3 del 26/02/2020**

<b>OGGETTO:</b>	<b>DONAZIONE DI N.3 UNITA' IMMOBILIARI AL COMUNE DI BELLUSCO - ACCETTAZIONE.</b>
-----------------	--

Adunanza Straordinaria in Prima convocazione – seduta Pubblica.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle disposizioni in materia sono stati convocati alle ore 19.00 come da avviso (prot. n. 1229 del 21.02.2020) per la seduta odierna tutti i Consiglieri Comunali.

L'anno duemilaventi addì **ventisei**, del mese di **Febbraio** alle ore 19.20 nella sede delle adunanze risultano presenti alla discussione del presente punto all'ordine del giorno i signori:

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
COLOMBO MAURO	X	GASLINI SIMONA	X
INVERNIZZI ROBERTO	X	BRAMBILLA MARINA LUIGIA	X
MISANI DANIELE	X	PAROLINI CINZIA	X
BENVENUTI MARIA	X	VEZZOLI AUGUSTO	X
STUCCHI STEFANO	X	FUMAGALLI PAOLO STEFANO	X
COLACI MONIA	X	DI VITA SIMONA	X
MAURI GIANNI	X		

**Totale Presenti: 13    Totale Assenti: 0**

Assume la presidenza **Il Presidente del Consiglio Comunale Roberto Invernizzi**.

Assiste la seduta **il Segretario Comunale Dott.ssa Francesca Zotti**.

E' altresì presente l'assessore esterno: Codecasa Leila Laura Giovanna.

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto:

Il Presidente Roberto Invernizzi informa che nella trattazione del presente punto all'ordine del giorno del Consiglio Comunale sarà illustrato anche il punto successivo dell'ordine del giorno, il quale è simile perché riguarda la donazione di un terreno al Comune di Bellusco.

Successivamente il Sindaco Mauro Colombo illustra fornendo dettagli sulle 3 unità immobiliari presso il Castello di Bellusco (valore stimato dall'Ufficio Tecnico € 47.234,59 per una superficie lorda virtualizzata mq. 163,60); per quanto riguarda la donazione del terreno l'amministrazione deve ancora valutare se diventerà un piccolo bosco o una zona di sosta.

Dopo che il Sindaco esprime gratitudine ai donanti.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- i proprietari attuali, Sig.ri Bordogna Federico, Bordogna Gianni e Ronchi Paola Rosa, con nota in data 20/01/2020 prot. 453, hanno manifestato la volontà, libera e consapevole, di donare al comune di Bellusco i rispettivi immobili di cui al Fg.10, mapp. 303, sub. 4, sub. 6 e sub. 9;
- il Comune di Bellusco è interessato alla proposta di cui sopra in quanto da molti anni l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di unificare in capo a sé la proprietà dell'antico complesso storico-monumentale denominato "Il Castello", bene di maggior rilievo storico del paese, per destinarlo a fini culturali, sociali, aggregativi e di rappresentanza, affinché il suo utilizzo sia interamente destinato a tutta la comunità belluschesse;
- il Comune di Bellusco da sempre promuove la cultura come forza aggregativa e il Castello rappresenta l'elemento catalizzatore, attorno al quale è possibile promuovere e sostenere la conoscenza del territorio e della sua storia, ragione che sta alla base di una comunità;
- che l'Amministrazione Comunale ritiene obiettivo primario promuovere la cultura e l'aggregazione sul proprio territorio;
- l'obiettivo del Recupero del Castello si ritrova puntualmente descritto, come obiettivo strategico dell'Amministrazione, in tutti i documenti programmatici di questi ultimi anni - pag. 55/56 DUP 2016-2018, approvato con delibera C.C. n.24 del 28/04/2016; pag. 49 e successive DUP 2017-2019, approvato con delibera C.C. n. 22 del 31/03/2017; pag. 46 DUP 2018-2020, approvato con delibera C.C. n. 15 del 27/03/2018 sempre in ragione dell'obbligo di perseguire le proprie finalità istituzionali;
- la legge 15/05/1997, n. 127 ha semplificato la procedura di accettazione della liberalità;
- l'art. 13, co.1, della citata legge 127/97 ha previsto che: "l'art. 17 del codice civile e la legge 21 giugno 1896, n. 218, sono abrogati; sono altresì abrogate le altre disposizioni che prescrivono autorizzazioni per l'acquisto di immobili o per l'accettazione di donazioni, eredità o legati da parte di persone giuridiche, associazioni o fondazioni";
- l'accettazione della donazione contribuirebbe ad incrementare il patrimonio del Comune di Bellusco, funzionale a quanto sopra specificato;

Visto:

- l'istituto giuridico della donazione, la cui disciplina è prevista negli artt. 769 e seguenti del Codice Civile, impone che il Comune formalizzi il proprio intendimento con apposito atto deliberativo, il cui contenuto sarà successivamente trasfuso nell'atto pubblico, ai sensi dell'art. 782 del Codice Civile;
- la vigente normativa in materia di acquisto di immobili da parte degli enti territoriali, nello specifico Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98 avente ad oggetto: "Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria", convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111;
- Legge 15 luglio 2011, n. 111: "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 recante disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria";
- Legge 24 dicembre 2012, n. 228 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2013)";

- Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16 marzo 2012 avente ad oggetto: "Modalità di attuazione dell'art. 12, co.1 del Decreto-Legge 6 luglio 2011, n.98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111";

Considerato che:

- preliminarmente la disciplina è stata integrata con il D.M. 14/02/2014, e con la Circolare n. 19 del 23/06/2014;
- la Corte "dei Conti (Lombardia1162/2017/PAR) chiarisce che l'applicabilità della disciplina limitativa è data dalla presenza di un contratto il cui effetto traslativo, conseguenza immediata e diretta del rapporto giuridico, determini comunque un esborso finanziario a carico del soggetto pubblico (stessa sezione, n. 164/2013/PAR, e Veneto, deliberazione n. 1481/2013/PAR);
- la Corte Conti Piemonte (n. 154/2015/SRCPIE/PAR) conferma l'applicabilità alle sole acquisizioni discendenti direttamente da contratti ad effetti traslativi di diritti reali;
- la Corte Conti Lombardia (310/2015/PAR) specifica l'applicabilità ai soli casi in cui vi siano acquisti di immobili a fronte del pagamento di un prezzo;
- Il Decreto ministeriale e circolare esplicativa citati sono stati emanati con riferimento agli acquisti immobiliari di cui al comma 1 bis, e quindi non sono applicabili in via diretta agli acquisti degli enti locali, pur tuttavia hanno valenza ermeneutica fondamentale;
- Il fatto che non vi siano oneri corrispettivi, elimina comunque alla radice ogni problematica al riguardo; in ottica di trasparenza, si procederà comunque alla preventiva pubblicazione in analogia a quanto previsto dall'art. 12, comma 1 ter, del D,L. n. 98/2011;

In merito invece ai presupposti, per quanto applicabili, di indispensabilità ed in dilazionabilità, si osserva che:

- sussiste obbligo di legge funzionale a perseguimento dei propri fini istituzionali ovvero obbligo di legge funzionale a concorrere al perseguimento di interessi pubblici generali meritevoli di intensa e specifica tutela: non è evento frequente poter disporre di immobili donati, e con l'attuale situazione della finanza pubblica, un simile evento è da opzionare immediatamente, ove conveniente;
- Mancano di soluzioni alternative equipollenti, in termini di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa: non risultano altre opportunità similari in zona, senza oneri di acquisto;

Ritenuto di:

- Accettare la donazione al patrimonio comunale di n. 3 unità immobiliari presso il Castello di Bellusco, atteso che trattasi di beni destinati alla collettività, assumendo a carico del bilancio comunale tutte le spese inerenti la medesima, così distinte:
  - ⑦ Fg.10, mapp. 303, sub. 4 – piano terra, di proprietà dei Sig.ri Ronchi Paola Rosa, Bordogna Federico e Bordogna Gianni;
  - ⑦ Fg.10, mapp. 303, sub. 6 – piano primo, di proprietà dei Sig.ri Ronchi Paola Rosa, Bordogna Federico e Bordogna Gianni;
  - ⑦ Fg.10, mapp. 303, sub. 9 – piano secondo, di proprietà dei Sig.ri Ronchi Paola Rosa, Bordogna Federico e Bordogna Gianni;

Ognuno per le quote di spettanza;

Visti gli artt. 42, 48 e 107 e riconosciuta la propria competenza in merito all'oggetto in quanto provvedimento discrezionale non rientrante nelle competenze dei responsabili dei servizi;

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art.49 del D.lgs. 18/08/2000, n. 267 che si allegano alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Con voti n. 13 favorevoli, n. 0 astenuti, n. 0 contrari resi da n. 13 Consiglieri presenti e votanti

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la superiore proposta di deliberazione corredata dai conseguenti pareri e attestazioni di cui agli artt.49, co.1, D.lgs. n.267/2000 e 153, co.5, D.lgs. n. 267/2000, risultati favorevoli,

### **DELIBERA**

1. di accettare la donazione meglio specificata in premessa, acquisendo al patrimonio comunale le seguenti unità immobiliari presso il Castello di Bellusco, così distinte:
  - Fg.10, mapp. 303, sub. 4 – piano terra, di proprietà dei Sig.ri Ronchi Paola Rosa, Bordogna Federico e Bordogna Gianni;
  - Fg.10, mapp. 303, sub. 6 – piano primo, di proprietà dei Sig.ri Ronchi Paola Rosa, Bordogna Federico e Bordogna Gianni;
  - Fg.10, mapp. 303, sub. 9 – piano secondo, di proprietà dei Sig.ri Ronchi Paola Rosa, Bordogna Federico e Bordogna Gianni;
2. di dichiarare come valore commerciale della donazione € 47.234,59, come risulta dalla Perizia di stima redatta dal Responsabile del Settore LLPP, Patrimonio, Manutenzioni, Ecologia;
3. di dar mandato ai competenti uffici comunali di predisporre tutti gli atti conseguenti finalizzati a far sì che i predetti immobili entrino a far parte del patrimonio disponibile dell'Ente;
4. di autorizzare il Responsabile del settore competente alla sottoscrizione dell'atto di donazione;
5. di esprimere gratitudine ai donanti per la liberalità posta in essere a favore del Comune di Bellusco;
6. di pubblicare il contenuto della presente deliberazione sul sito istituzionale dell'Ente, anche agli effetti di "preventiva notizia" in analogia a quanto previsto dall'art. 12, co.1 ter, del D.L. n. 98/2011 e s. m. e i., evidenziando che non necessitano ulteriori adempimenti non essendovi esborso monetario corrispettivo;
7. di dare atto che saranno a carico del Comune di Bellusco esclusivamente gli onorari del Notaio rogante, le spese di registrazione, trascrizione e voltura;

Successivamente,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti n. 13 favorevoli, n. 0 astenuti, n. 0 contrari resi da n. 13 Consiglieri presenti e votanti

### **DELIBERA**

di dichiarare, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, co.4 – D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ai fini di consentire una più celere acquisizione al patrimonio comunale.

---

Allegati: 1) pareri

- 2) proposta di donazione Sig.ri Ronchi e Bordogna
- 3) relazione
- 4) perizia di stima

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE.

**OGGETTO: DONAZIONE DI N.3 UNITA' IMMOBILIARI AL COMUNE DI BELLUSCO - ACCETTAZIONE.**

---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, il Responsabile sotto indicato esprime il proprio **parere favorevole** di regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE SETTORE TERRITORIO  
**Arch. Alberto Carlo Bettini**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, il Responsabile sotto indicato esprime il proprio **parere favorevole** di regolarità contabile.

IL RESPONSABILE SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO  
**Giovanna Biella**

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
**Roberto Invernizzi**

IL SEGRETARIO COMUNALE  
**Dott.ssa Francesca Zotti**

### **PUBBLICAZIONE / COMUNICAZIONE**

La presente deliberazione è stata PUBBLICATA in data odierna all'Albo Pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

La stessa sarà esecutiva ad ogni effetto di legge decorsi 10 gg. dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

Addi, 04/03/2020

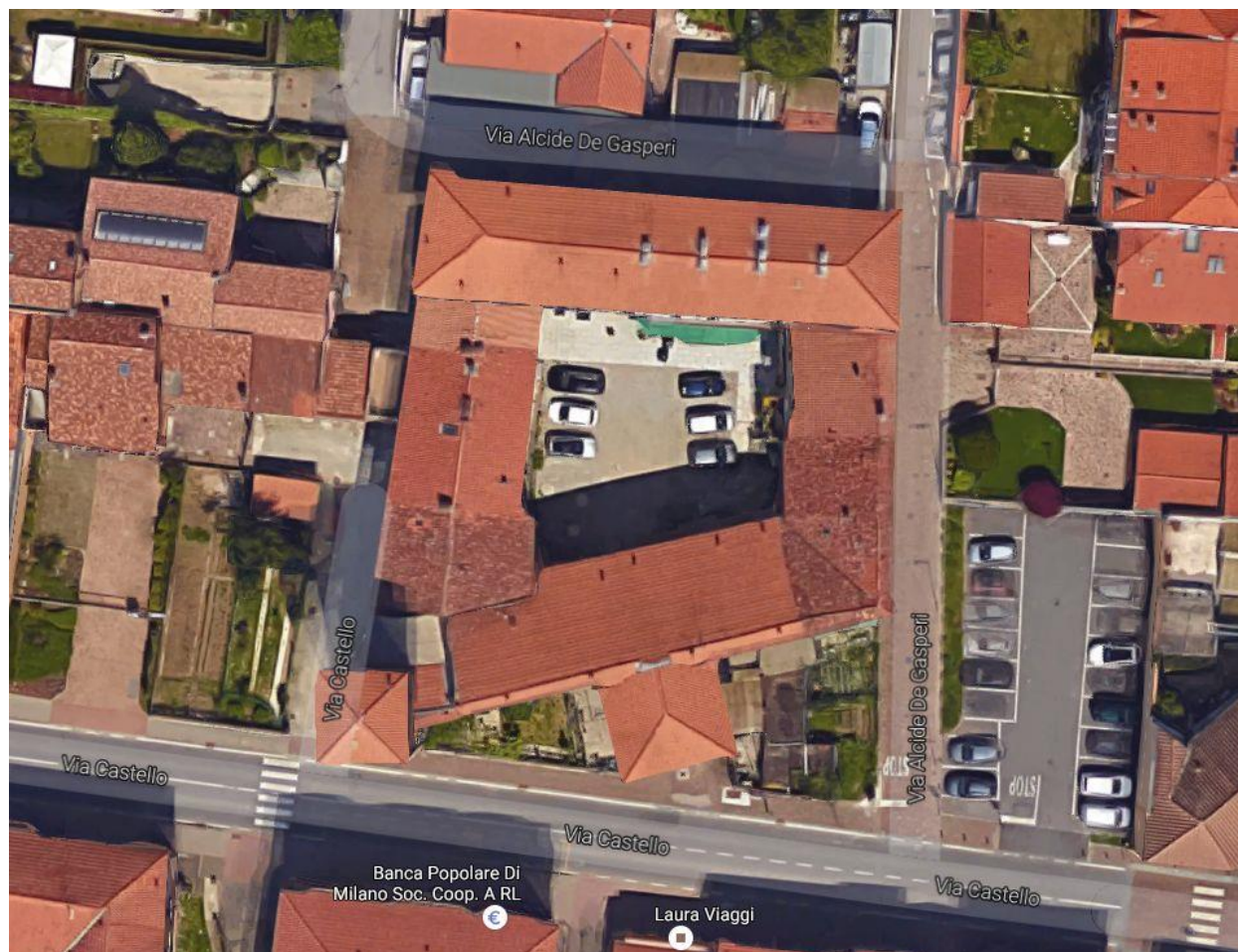
IL SEGRETARIO COMUNALE  
**dott.ssa Francesca Zotti**

# VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

*Immobilabile in BELLUSCO (Mb)*

*Via Castello, 18*

*Fg.10, mapp.303, sub.4, 6, 9*



## Sommario

1	Soggetto incaricato della Valutazione.....	- 3 -
2	Oggetto e scopo della valutazione .....	- 4 -
3	Ubicazione .....	- 4 -
4	Descrizione.....	- 5 -
5	Proprietà.....	- 6 -
6	Inquadramento urbanistico.....	- 6 -
7	Dati catastali.....	- 7 -
8	Consistenza .....	- 7 -
9	Stato di manutenzione.....	- 8 -
10	Valutazione dell'immobile.....	- 8 -
11.	Conclusione e Indicazioni .....	- 10 -
12.	ALLEGATI.....	- 12 -



## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

<b>Scopo della valutazione:</b>	Acquisizione al patrimonio pubblico
<b>Epoca di riferimento della valutazione:</b>	febbraio 2020
<b>Data di ultimazione della valutazione:</b>	ottobre 2018
<b>Indirizzo:</b>	Via Castello, 18 – 20882, Bellusco (MB)
<b>Descrizione:</b>	Tre unità immobiliari all'interno di un complesso a corte, disposte su tre piani fuori terra.
<b>Epoca di costruzione:</b>	Sec. XV e successive trasformazioni
<b>Superficie Catastale tot:</b>	mq. 178, così suddivisi: pt.mq.64, 1P.mq.55, 2P.mq.59;
<b>Proprietà:</b>	Ronchi Paola Rosa, nata a BELLUSCO il 24/09/1939, CF:RNCPRS39P64A759O, proprietaria per 2/4; Bordogna Federico, nato a BELLUSCO il 10/08/1951, CF:BRDFRC51M10A759M, proprietario per ¼; Bordogna Gianni nato a Bellusco il 02/02/1954, CF:BRDGNN54B02A759Y, proprietario per ¼;
<b>Attuale uso:</b>	residenziale
<b>Identificativi catastali:</b>	Fg.10, mapp.303, sub.4, P.T.; Fg. 10, mapp.303, sub.6, 1.P.; Fg. 10, mapp.303, sub.9, 2.P.;

## **1 Soggetto incaricato della Valutazione**

La presente Valutazione Tecnico-Estimativa viene eseguita dall'Arch. **Alberto Carlo Bettini**, nato a Monza il 09/02/1966, C.F.BTTLRT66B09F704O, iscritta all'Ordine degli Architetti di Monza e Brianza al n.2354, e-mail ufficiotecnico@comune.bellusco.mb.it, Resp. del Settore Patrimonio, Manutenzione, LL.PP. dell'Unione lombarda dei comuni di Bellusco e Mezzago.

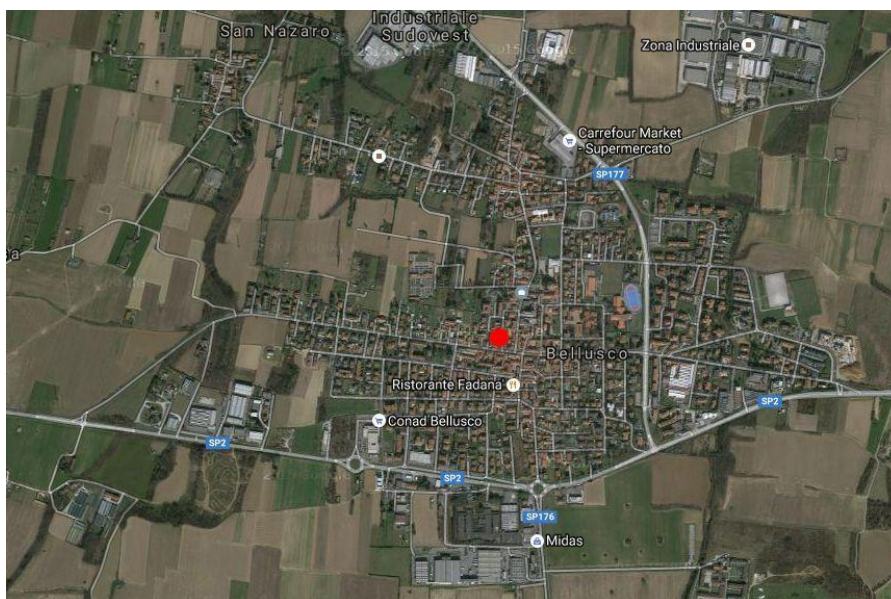
## 2 Oggetto e scopo della valutazione

Oggetto della presente valutazione sono tre unità immobiliari residenziali inserite nel complesso edilizio denominato “Il Castello”, in via Castello n.18, nel quale convivono diverse unità residenziali, appartenenti a diversi proprietari (tra i quali anche il comune di Bellusco), con spazi di abitazione e di interesse generale.

Scopo della valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di cui sopra, data la disponibilità del privato a cedere la proprietà a favore del comune di Bellusco. Obiettivo del comune è, infatti, l’acquisizione progressiva dell’intero complesso, favorendone il recupero architettonico per poi successivamente adibirlo a spazi di interesse generale.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28 Gennaio 2020.

## 3 Ubicazione



I beni oggetto della presente valutazione sono ubicati nel centro di Bellusco, comune di piccole dimensioni situato a nord-est di Milano, quasi a confine con le province di Bergamo e Lecco.

Gli immobili appartengono ad un complesso a corte, denominato “Il Castello”, sul quale insiste un vincolo di tutela monumentale a partire dal 1928.

## 4 Descrizione

I beni oggetto della valutazione sono una porzione di fabbricato appartenente ad un antico complesso storico-monumentale denominato "Il Castello", con edificazione attorno ad un cortile centrale, a cui si accede da via Castello attraverso un porticato. I beni hanno anche un accesso da Via Castello n.18 attraverso il mappale 304.

Il complesso edilizio può essere fatto risalire al Sec. XV e nel corso degli anni ha subito dei rimaneggiamenti che lo hanno portato a vedere frazionata la proprietà in diversi soggetti, tra i quali l'Amministrazione comunale di Bellusco.

Si sviluppa intorno ad una corte quadrata ed è costituito da quattro piani fuori terra e un ampio cantinato interrato. Attualmente le destinazioni d'uso presenti sono prevalentemente residenziali, ad eccezione di alcuni locali di proprietà comunale, di recente ristrutturazione, destinati ad interessi generali (associazioni, ecc.) e una sala polivalente al piano terra, denominata "Sala della fama", sempre di proprietà comunale.

Gli immobili presentano struttura portante verticale in muratura di tipo tradizionale, costituita da cotto e sassi con leganti naturali (argilla, malta e calce idrata), solai orizzontali in legno, tavolati interni in laterizio intonacati e tinteggiati, struttura del tetto a falde, costituita da travi in legno con copertura in coppi a canale; alcune facciate sono intonacate e, in parte, tinteggiate, altre sono in mattone a vista.

L'area comune del cortile è in selciato di sassi, molto dissestato, con rete di tombinatura per lo scarico delle acque meteoriche.

I beni oggetto della valutazione, ubicati nel comparto sud del complesso, hanno destinazione residenziale e si sviluppano su tre piani fuori terra.

L'accesso alle unità immobiliari del primo e secondo piano si ha, dal cortile interno tramite l'ingresso carraio principale e poi da scala interna comune al complesso; per l'immobile ubicato al P.T. da Via castello n. 18 attraverso il mappale 304.

In particolare:

- **Immobile al Piano Terra, sub. 4:** è composto da due ambienti comunicanti con destinazione soggiorno/cucina e camera ai quale si accede: da Via Castello n. 18 scala comune che serve poi ai piani superiori, dall'androne comune di ingresso alla corte del complesso che porta ad un andito sempre comune ubicato sulla sinistra del cortile; un bagno con lavandino, water, bidet, lavatrice.

Il pavimento è in piastrelle di cemento con finitura a ghiaino, per bagno e soggiorno cucina, mentre per la camera è stato posato sopra al vecchio pavimento una

pavimentazione in parquet. I divisori interni sono in laterizio, porte in legno e serramenti e persiane in legno con vetro singolo, il bagno è dotato di serramento in ferro con vetri semplici. Il riscaldamento del locale soggiorno cucina è del tipo stufetta a gas metano, per l'acqua calda sanitaria è presente scaldacqua a gas.

- **Immobile al Piano Primo, sub. 6:** è suddiviso in due ambienti non comunicanti destinati a vano cottura, soggiorno e piccolo bagno; l'altro destinato a camera da letto. Ai due ambienti si accede dalla scala interna proveniente dal PT del civico n. 18. I divisori interni sono in laterizio, porte in legno e serramenti e persiane in legno con vetro singolo. Il pavimento è in marmette di cemento con finitura a ghiaino. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavandino e vasca. Il riscaldamento del locale principale (soggiorno) e della camera avviene tramite stufette a gas metano, per l'acqua calda sanitaria è presente scaldacqua a gas nel vano ad uso cottura.
- **Immobile al Secondo Piano, sub. 9:** è suddiviso in due ambienti non comunicanti destinati a cucina/soggiorno, piccolo ripostiglio; l'altro destinato a camera da letto. Ai due ambienti si accede dalla scala interna proveniente dal vano scale come al civico 18. I divisori interni sono in laterizio, porte in legno e serramenti e persiane in legno con vetro singolo. Il pavimento è in marmette di cemento con finitura a ghiaino. I locali sono sprovvisti di riscaldamento.

In generale gli impianti elettrici del piano terra sono a norma, mentre quelli del piano primo e secondo non sono a norma. L'impianto rete gas di distribuzione generale può dirsi a norma sino al contatore, per gli interni andrebbero messi a norma.

## 5 Proprietà

Le proprietà oggetto di stima appartengono:

- RONCHI PAOLA ROSA, nata a BELLUSCO il 24/09/1939, CF:RNCPRS39P64A759O proprietaria per 2/4;
- BORDOGNA FEDERICO, nato a BELLUSCO il 10/08/1951, CF:BRDFRC51M10A759M, proprietario per 1/4;
- BORDOGNA GIANNI, nato a BELLUSCO il 02/02/1954. CF:BRDGNN54B02A759Y, proprietario per 1/4;

## 6 Inquadramento urbanistico

L'immobile in oggetto è inserito, nel vigente P.G.T. del comune di Bellusco, in ambito territoriale "T1 – della città storica", classificato in classe I tra gli edifici storici presenti nel P.d.R. 14.1. La tipologia degli interventi ammessi è disciplinata dall' art.60s del P.d.R.16.1

che prevede esclusivamente interventi di restauro conservativo ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. In ogni caso gli interventi ammessi devono essere volti alla riduzione delle incompatibilità rispetto agli elementi architettonici e tipologici originali.

Per i dettagli vedere **allegato 2**:

- PdR14.1\_Classificazione degli edifici storici
- PdR15.1\_Disciplinazione generale del Piano delle Regole
- PdR16.1\_Disciplinazione generale: Nuclei storici

Si conferma, inoltre, la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile in oggetto.

## 7 Dati catastali

Gli immobili risultano così accatastrati al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Milano:

**Fg. 10, particella 303, sub. 4, categoria A/4, consistenza 2,5, vani, Sup.cat. mq.64;**

**Fg. 10, particella 303, sub. 6, categoria A/4, consistenza 2, vani, Sup. cat. mq.55;**

**Fg. 10, particella 303, sub. 9, categoria A/4, consistenza 2, vani, Sup. cat. mq.59;**

Per i dettagli vedere **allegato 3**:

- Estratto Visure e Schede catastali

## 8 Consistenza

Sulla base degli elaborati forniti e in relazione alle verifiche effettuate in loco, atte a constatare la veridicità delle stesse riportate nella cartografia, si determinano le superfici commerciali attribuibili all' immobile oggetto della presente valutazione:

Piano	Attuale utilizzo	Sup. Cat. lorda (mq)	Sup. scoperta (mq)
Terra	Soggiorno/cucina/camera	64	/
Primo	Camera/Bagno/cucina/sogg.	55	/
Secondo	Camera/Cucina/ripostiglio	59	/
<b>Totale</b>		<b>mq.178</b>	<b>/</b>

Le superfici sono state calcolate digitalmente, ai fini della verifica delle superfici lorde catastali riportate in visura. La verifica ha dimostrato la congruità con quelle determinate dall'Agenzia dell'Entrate.

Per i dettagli vedere **allegato 4**:

- Planimetrie dei beni da valutare

## 9 Stato di manutenzione

L'unità immobiliare del piano terra si trova in un discreto stato di conservazione. Allo stato attuale, si ravvede la necessità di interventi di manutenzione straordinaria per quanto riguarda l'impianto elettrico e di riscaldamento della stufa a gas metano in entrambi i locali. I serramenti interni ed esterni risultano fatiscenti ed in linea con la vetusta dell'immobile nel complesso.

L'unità immobiliare al primo piano presenta segni d'infiltrazione d'acqua proveniente dal soprastante alloggio, necessita di intervento di straordinaria manutenzione per adeguare gli impianti elettrici e di riscaldamento della stufa a gas non a norma, inoltre il locale bagno e cottura sono completamente da ristrutturare per poter utilizzare i locali. I serramenti interni ed esterni risultano più che fatiscenti (non chiudono con probabili infiltrazioni di acqua e volatili), in linea con la vetusta dell'immobile nel complesso. I soffitti realizzati con una controsoffittatura che in seguito delle infiltrazioni e della vetustà presentano cedimenti, muffe, ecc.

L'unità immobiliare al secondo piano presenta segni d'infiltrazione d'acqua proveniente dal soprastante tetto, necessita di intervento di straordinaria manutenzione al fine di poter utilizzare gli stessi ad abitazione, infatti non è presente alcun servizio igienico. Gli impianti elettrici e di riscaldamento della stufa a gas non sono a norma, I serramenti interni ed esterni risultano più che fatiscenti (non chiudono con probabili infiltrazioni di acqua e volatili), in linea con la vetusta dell'immobile nel complesso. I controsoffitti in cannuce intonacate, presentano già cedimenti nell'angolo tra il ripostiglio e la finestra del locale principale e rigonfiamenti nel resto del locale.

***In ultima analisi, gli immobili hanno necessariamente bisogno di una ristrutturazione importante sia strutturale che impiantistica distributiva.***

## 10 Valutazione dell'immobile

Il procedimento di stima utilizzato è quello del "Canone di mercato per comparazione diretta", basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato dal Comune di Bellusco.

In particolare, le superfici ragguagliate del bene oggetto di valutazione sono le seguenti:

<b>Piano</b>	<b>Attuale utilizzo</b>	<b>Sup. Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. Virt.ne (%)</b>	<b>Sup. Lorda Virtualizzata (mq)</b>
Terra	Soggiorno/cucina/bagno/camera	64	100%	61,00
Primo	Camera/Cucina/bagno	55	70%	49,50
Secondo	Camera/Cucina/Rip.	59	50%	53,10
<b>Totale</b>		<b>mq.178</b>		<b>mq.163,60</b>

Le indagini precedenti utilizzate nelle perizie passate dal Comune di Bellusco per gli acquisti di 4 immobili nello stesso complesso immobiliare, di cui si fa espresso riferimento e si danno per acquisite, per le caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, nonché per le valutazioni e l'applicazione di coefficienti correttivi, in modo tale da rendere comparabile gli immobili campione con quelli oggetto della presente stima.

Si ricorda che, per ogni immobile a suo tempo rilevato, si è proceduto alla normalizzazione del valore di compravendita utilizzando valori dei coefficienti correttivi inferiori a 1, nel caso in cui le caratteristiche dell'immobile campione risultassero peggiorative rispetto a quelle del bene in oggetto, maggiori di 1 in caso contrario.

Una volta ottenuto il coefficiente correttivo sintetico (prodotto di tutti i coefficienti parziali) si è diviso per esso il valore di mercato a mq. relativo al bene a cui fa riferimento, ottenendo così il valore di mercato "omogeneizzato", ulteriormente ridotto del 3,5% (alea di contrattazione). Dalla media ponderata dei valori di tutti i beni di confronto si è poi ricavato un valore medio unitario che è stato utilizzato per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima.

In particolare sono state prese in considerazione le unità immobiliare acquistate dal comune nel recente passato (2011/2018) e appartenente al medesimo complesso e di cui si riportano i risultati finali di stima:

<b>VALORI MEDI RICAVALI DAGLI IMMOBILI ACQUISTATI</b>				
<b>Immobili di comparazione</b>	<b>Natura del dato</b>	<b>Epoca</b>	<b>Comune</b>	<b>Valore compravendita</b>
Fg.10 mapp.	Compravendita del comune	2011	Bellusco	512,20€/mq
Fg. 10 mapp. 311 sub.503	Compravendita del comune	Ottobre 2018	Bellusco	516,00/€mq
Fg. 10 mapp. 311 sub. 504	Compravendita del comune	Settembre 2018	Bellusco	516,00€/mq
Fg.10 mapp.311 sub. 501	Compravendita del comune	Settembre 2018	Bellusco	516,00/€mq
<b>Valore medio di compravendita</b>				<b>515,05€/mq.</b>

Le seguenti tabelle riportano i dati di cui sopra:

<u><b>Immobili oggetto di stima</b></u>		Comune di Bellusco, complesso “Il Castello”, via Castello n.18, anno di costruz. ante 1900, dest. residenziale		
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L’ IMMOBILE COMPARABILE</b>				
<b>Età</b>		<b>Ante 1900</b>		<b>1,00</b>
<b>Consistenza complessiva</b>		<b>163,6 mq. (1)</b>		<b>1.00</b>
<b>Ubicazione</b>		<b>centrale</b>		<b>1,00</b>
<b>Livello di finitura</b>		<b>Ristrutturazione pesante</b>		<b>1,20</b>
<b>Stato di manutenzione</b>		<b>Ristrutturazione pesante</b>		<b>1,20</b>
<b>Livello dotazione impiantistica</b>		<b>Ristrutturazione pesante</b>		<b>1,20</b>
<b>Parcheggio/giardino</b>		<b>No parcheggio privato</b>		<b>1,00</b>
<b>Coefficiente correttivo</b>				<b>1,73</b>
<b>CALCOLO VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ. DELL’ IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISPETTO ALL’IMMOBILE DI RIFERIMENTO</b>				
<b>Valore compravendita tipo Fg.10, sub.311, sub.503</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>Coeff. Correttivo</b>	<b>Alea contrattaz.</b>	<b>Valore corretto</b>
42.000€	81,37 mq.	1,73	3,5%	<b>288,27 €/mq.</b>

Note:

- 1) Il coefficiente correttivo applicato tiene conto della superficie singola dei tre alloggi, mentre quella indicata è la somma complessiva.

Dall' applicazione del seguente procedimento di stima:

$$V_{mb} = v_0 * S_p$$

dove:

$V_{mb}$  = valore di mercato del bene oggetto di stima

$v_0$  = valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_p$  = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

si avrà:

$$V_{mb} = 288,72 \text{ €/mq} \times 163,60 \text{ mq.} = \text{€ } 47.234,59$$

## 11. Conclusione e Indicazioni

Sulla base del sopralluogo effettuato in data 28 gennaio 2020, valutando la documentazione relativa allo stato attuale degli immobili nonché dei futuri interventi di pesante ristrutturazione, i valori di mercato relativi alle precedenti compravendite del Comune di Bellusco di beni simili a quello oggetto della presente stima (2011/2018),



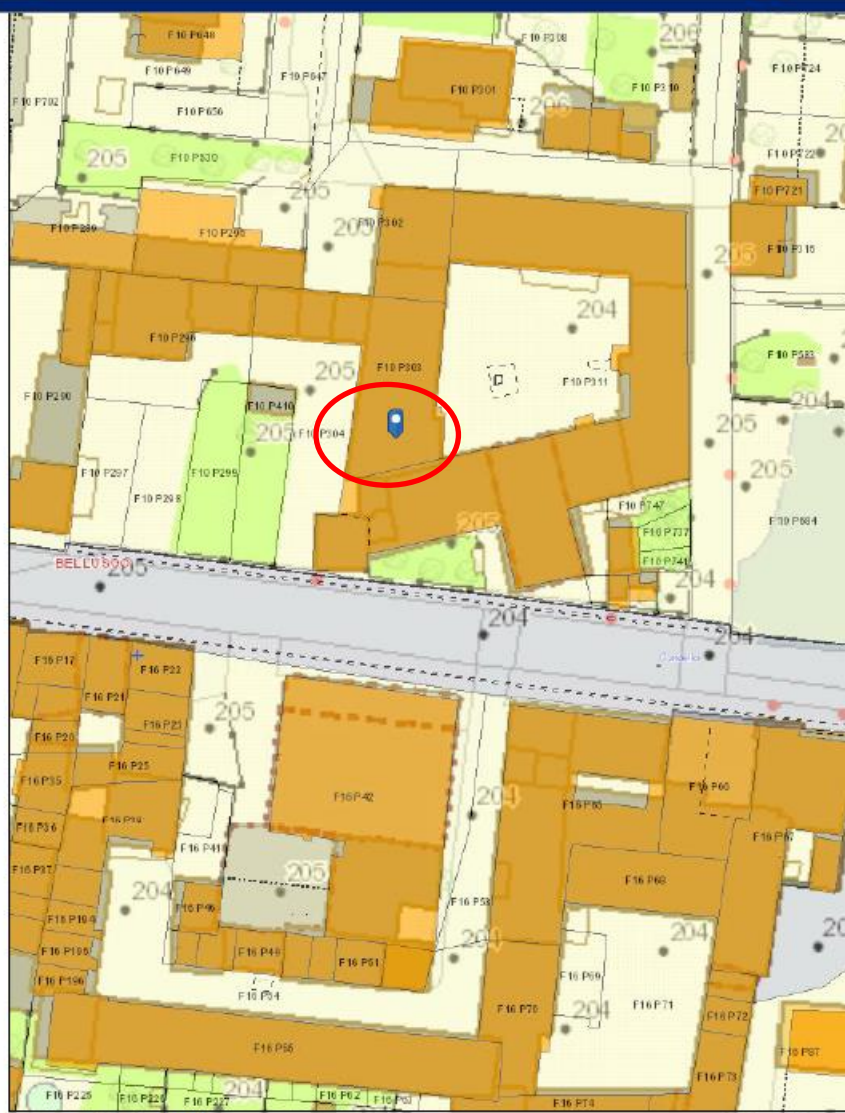
determinati con il metodo della comparazione diretta, è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e comprensivo delle parti comuni di competenza, in **€ 47.234,59.**

Lì, 14 febbraio 2020

Il Tecnico Valutatore  
Arch. Alberto Carlo BETTINI  
*Firma autografa omessa ai sensi dell'art.3 del D.lgs n.39/93*  
*Copia originale firmata e depositata agli atti*

## **12. ALLEGATI**

**Allegato 1 – Estratto catasto Regionale**



Autore: Regione Lombardia

Scala: 1:500

Commenti: Fg10 mapp.303

## Estratto catastale



COLLABORAZIONE: ARCH. FIORA AVERIGNON

#### AMBITI TERRITORIALI:

- T1: DELLA CITTÀ STORICA
- T2: DELLA CITTÀ CONTEMPORANEA CONSOLIDATA
- T3: DELLA CITTÀ CONTEMPORANEA ORDINARIA
- T4: DELL'INDUSTRIA
- T5: DEL TERRITORIO NATURALE
  - AREE AGRICOLE
  - AREE BOSCHIVE
  - ALTRE AREE DEL TERRITORIO NATURALE
  - AREE AGRICOLE STRATEGICHE

FRANCALUZZAGO

#### AREE MONOFUNZIONALI:

- AMF1: PER ATTIVITÀ SECONDARIE INTERCLUSE
- AMF2: PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA
- AMF3: AREE MONOFUNZIONALI SERVIZI IN AMBITO NON URBANO
- AMF4: AREE MONOFUNZIONALI PER RESIDENZA IN AMBITO AGRICOLO
- AMF5: PER IMPIANTI TECNOLOGICI
- AMF6: PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE E AUTOLAVAGGI
- AMF7: PER CIMITERI E AREE DI RISPETTO

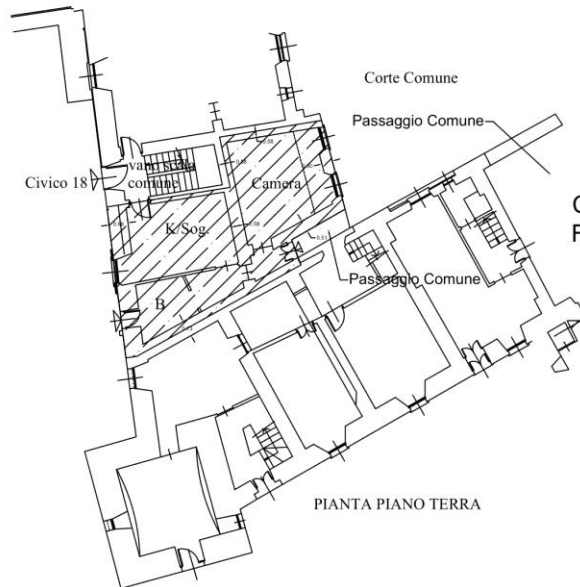
## **Estratto Legenda**

## **Allegato 3 Estratto Mappa**





**planimetrie di rilievo,**  
**Visure e schede catastali**

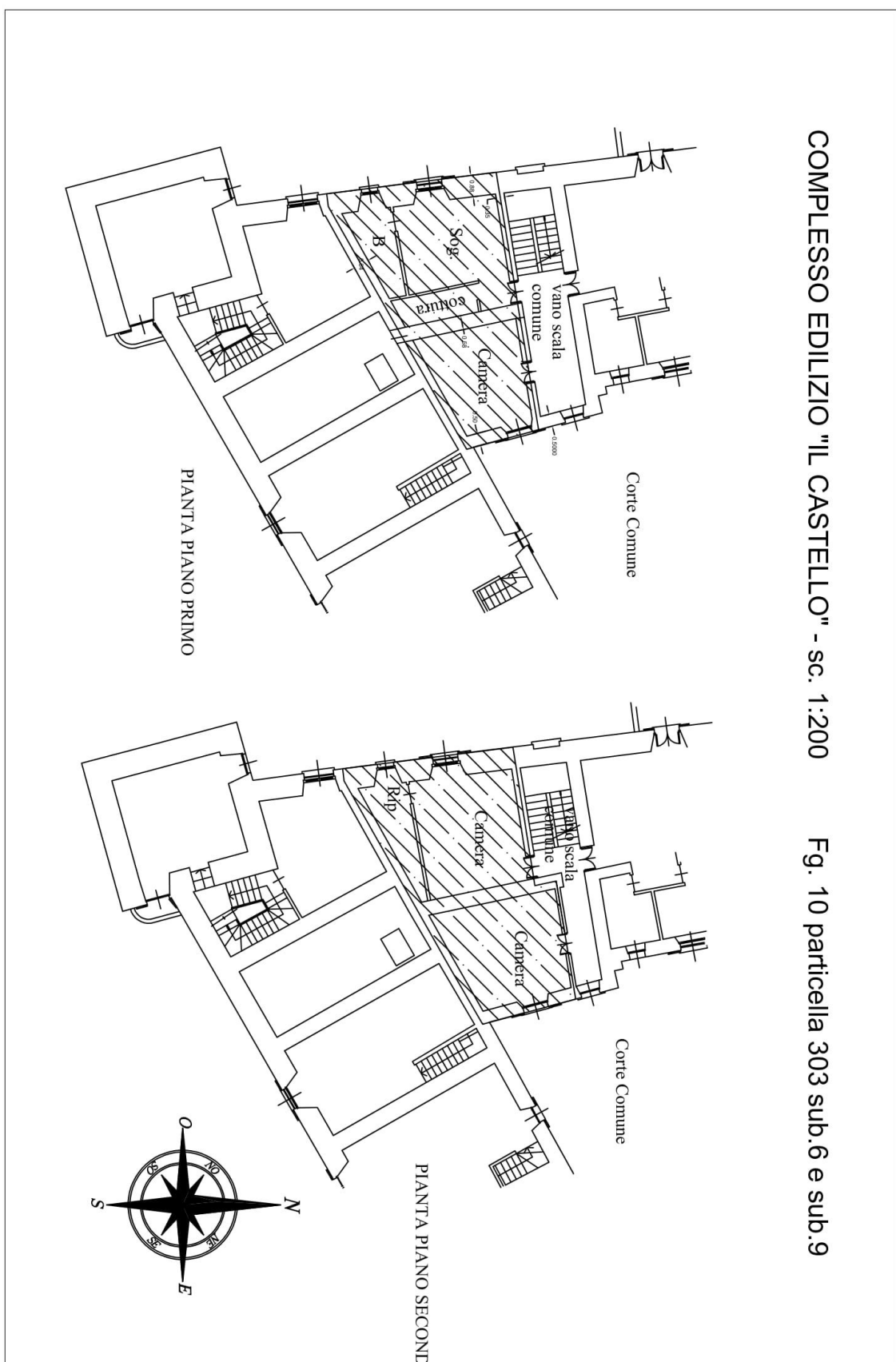


COMPLESSO EDILIZIO "IL CASTELLO" - sc. 1:200  
Fg. 10 particella 303 sub.4



COMPLESSO EDILIZIO "IL CASTELLO" - sc. 1:200

Fg. 10 particella 303 sub.6 e sub.9



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/01/2020

Data: 28/01/2020 - Ora: 09.30.32 Fine

Visura n.: T33625 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di BELLUSCO ( Codice: A759)</b>										
		<b>Provincia di MILANO</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Foglio: 10 Particella: 303 Sub.: 4</b>										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		10	303	4			A/4	3	2,5 vani	Totale: 64 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 64 m <sup>2</sup>	Euro 94,25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2018 protocollo n. MI0109768 in atti dal 08/03/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38436.1/2018)
<b>Indirizzo</b>		VIA CASTELLO n. 18 piano: T;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										
<b>INTESTATI</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	BORDOGNA Federico nato a BELLUSCO il 10/08/1951						BRDFRC51M10A759M*		(1) Proprieta' per 1/4			
2	BORDOGNA Gianni nato a BELLUSCO il 02/02/1954						BRDGN54B02A759Y*		(1) Proprieta' per 1/4			
3	RONCHI Paola Rosa nata a BELLUSCO il 24/09/1939						RNCPRS39P64A759O*		(1) Proprieta' per 2/4			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/04/2018 protocollo n. MI0451168 in atti dal 21/11/2018 Rogante: BORDOGNA Sede: MONZA Registrazione: UU Sede: VIMERCATE Volume: 9990 n: 731 del 22/10/2018 IN MORTE DI BORDOGNA MARSILIO (n. 51668.1/2018)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A759 - Sezione - Foglio 10 - Particella 303

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/01/2020

Data: 28/01/2020 - Ora: 09.31.43 Fine

Visura n.: T34371 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di BELLUSCO ( Codice: A759)</b>										
		<b>Provincia di MILANO</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Foglio: 10 Particella: 303 Sub.: 6</b>										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		10	303	6			A/4	3	2 vani	Totale: 55 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 55 m <sup>2</sup>	Euro 75,40	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA CASTELLO n. 18 piano: 1;										
<b>INTESTATI</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	BORDOGNA Federico nato a BELLUSCO il 10/08/1951						BRDFRC51M10A759M*		(1) Proprieta' per 1/4			
2	BORDOGNA Gianni nato a BELLUSCO il 02/02/1954						BRDGN54B02A759Y*		(1) Proprieta' per 1/4			
3	RONCHI Paola Rosa nata a BELLUSCO il 24/09/1939						RNCPRS39P64A759O*		(1) Proprieta' per 2/4			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/04/2018 protocollo n. MI0451168 in atti dal 21/11/2018 Rogante: BORDOGNA Sede: MONZA Registrazione: UU Sede: VIMERCATE Volume: 9990 n: 731 del 22/10/2018 IN MORTE DI BORDOGNA MARSILIO (n. 51668.1/2018)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A759 - Sezione - Foglio 10 - Particella 303

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/01/2020

Data: 28/01/2020 - Ora: 09.32.52 Fine

Visura n.: T35058 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BELLUSCO ( Codice: A759)</b> <b>Provincia di MILANO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 10 Particella: 303 Sub.: 9</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		10	303	9			A/4	3	2 vani	Totale: 59 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 59 m <sup>2</sup>	Euro 75,40	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA CASTELLO n. 18 piano: 2;

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BORDOGNA Federico nato a BELLUSCO il 10/08/1951	BRDFRC51M10A759M*	(1) Proprietà per 1/4
2	BORDOGNA Gianni nato a BELLUSCO il 02/02/1954	BRDGN54B02A759Y*	(1) Proprietà per 1/4
3	RONCHI Paola Rosa nata a BELLUSCO il 24/09/1939	RNCPRS39P64A759O*	(1) Proprietà per 2/4
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/04/2018 protocollo n. MI0451168 in atti dal 21/11/2018 Rogante: BORDOGNA Sede: MONZA Registrazione: UU/ Sede: VIMERCATE Volume: 9990 n: 731 del 22/10/2018 IN MORTE DI BORDOGNA MARSILIO (n. 51668.1/2018)			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A759 - Sezione - Foglio 10 - Particella 303

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

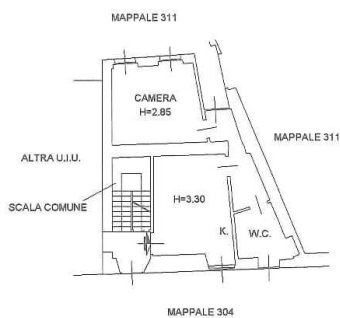
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

Dichiarazione protocollo n. MI0125199 del 08/03/2017 Planimetria di u.d.u. in Comune di Bellusco Via Castello civ. 18	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Nizzolo Giuseppe
Serie:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 10	Prov. Monza E Brianza N. 1290
Particella: 303	
Subalterno: 4	

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Milano

Dichiarazione protocollo n. del  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bellusco  
Via Castello

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 10  
Particella: 303  
Subalterno: 6

Compilata da:  
Barzaghi Marco

Iscritto all'albo:  
Architetti

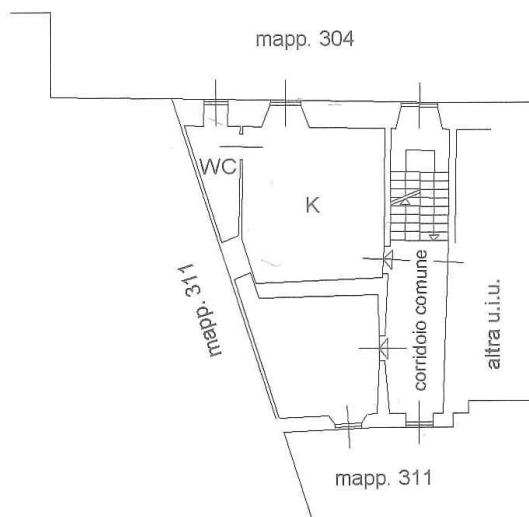
Prov. Monza e Brianza N. 1609

bed n. 1

Scala 1:200

Piano PRIMO

H=2.85 mt



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Milano

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bellusco  
 Via Castello \_\_\_\_\_ civ. 18

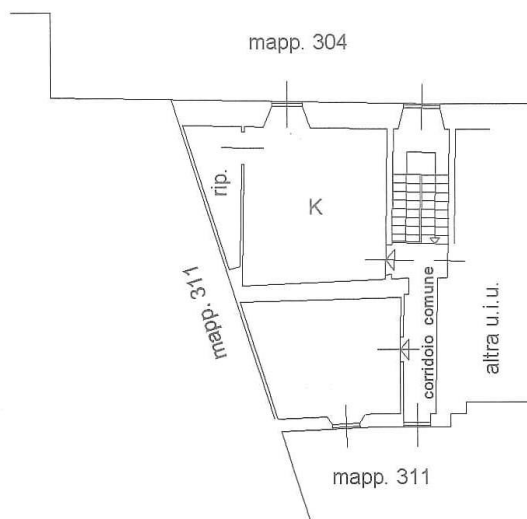
Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 10  
 Particella: 303  
 Subalterno: 9

Compilata da:  
 Barzaghi Marco  
 Iscritto all'albo:  
 Architetti  
 Prov. Monza e Brianza N. 1609

bed. n. 1 Scala 1:200

**Piano SECONDO**

H=3.15 mt



**Allegato 5**  
**documentazione fotografica**  
**dello stato dei luoghi**

**Immagini Sottotetto**





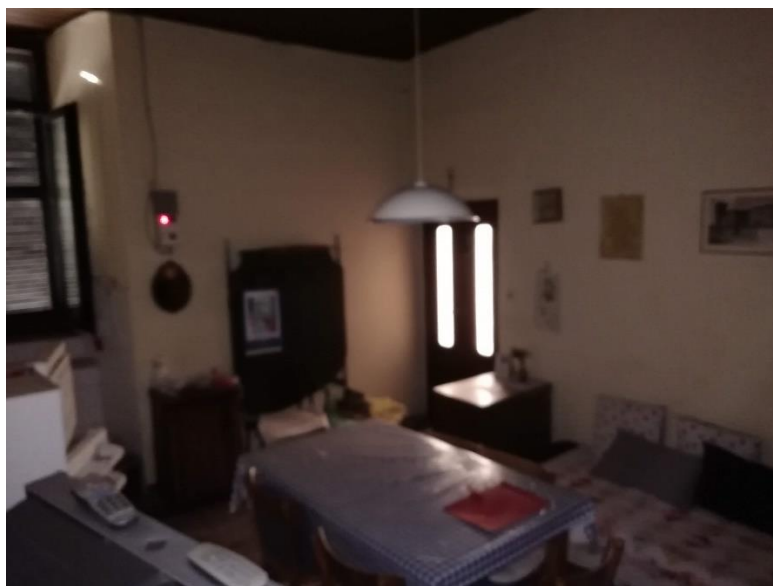
## Immagini alloggio secondo piano



**Immagine alloggio primo piano**



**Immagine piano terra**



## **ACQUISIZIONE PER DONAZIONE DEI SIGG. BORDOGNA E RONCHI DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL Fg.10, mapp.303, sub.4, 6, 9**

### **RELAZIONE**

Il sottoscritto **BETTINI ALBERTO CARLO**, nato a Monza (MB) il 09/02/1966, domiciliato c/o Comune di Bellusco (MB), Piazza F.lli Kennedy, 1 nella qualità di Responsabile del Settore LL.PP., Patrimonio ed Ecologia del Comune di Bellusco e di Responsabile del procedimento relativo all'acquisto degli immobili ubicati in Bellusco (MB), Via Castello, nel centro del Comune identificati al NCEU al

**Foglio 10, mapp.303, sub.4, 6, 9**

espone le seguenti motivazioni tecnico - formali sugli immobili di cui all'oggetto:

#### **Descrizione generale dell'immobile**

I beni in oggetto appartengono ad un antico complesso storico-monumentale denominato "Il Castello", con edificazione attorno ad un cortile centrale, a cui si accede da via Castello attraverso un porticato.

Il castello di Bellusco è da annoverarsi nel panorama architettonico dei castelli viscontei – sforzeschi ed ha un'origine ben dichiarata che risale alla seconda metà del XV secolo come ci testimonia la lapide marmorea posta ad ingresso del maniero incastonata tra gli alloggiamenti del ponte levatoio.

A caratteri gotici l'iscrizione intitolativa menzionando una data precisa recita: *"Laude a Dio Martin da Corte m'ha facto non a offensivo de persona alcuna solo a riparo d'oni suo disfacto – 1467"*.

Al di sopra d'essa campeggia l'arma del nobile Martino da Corte, padre del più famoso Ambrogio da Corte tesoriere di Ludovico il Moro, con impresso lo stemma araldico della famiglia.

La dichiarazione d'onestà di Martino da Corte conferma che la rocca non fu eretta per "offendere" cioè per attaccare, ma solo per funzioni difensive verso eventuali nemici, caso che mai si verificò dato che il castello di Bellusco non subì mai assedi.

L'utilizzo quindi di un'architettura castellana di tipo visconteo, con carattere più residenziale che di "moderna" difesa, è un elemento a conferma dell'intento pacifico del castello, più simile ad una dimora fortificata di campagna che ad un fortilizio vero e proprio.

Un punto di vista privilegiato per ammirare al meglio il castello, cioè dalla Piazza Fumagalli, permette all'osservatore di abbracciarlo in una visuale unica nei suoi due fronti meglio conservati.

Il fronte principale a Sud e quello ad Est lungo via de Gasperi si manifestano nella loro suggestiva imponenza ed esprimono, assieme alla tozza torre d'angolo e all'avancorpo fortificato, i caratteri del fortilizio tardo medioevale. La merlatura con terminale a coda di rondine "alla ghibellina" costruita a filo di muro, rappresenta sicuramente l'elemento distintivo.

Il castello è a pianta quadrangolare ed un tempo era circondato da fossato, tipico strumento difensivo nei castelli di pianura.

La corte centrale raccoglie a sé i quattro corpi di fabbrica che dal XIX secolo sono stati per buona parte modificati per adattarsi a modeste residenze contadine. I caratteri dell'originario aspetto sono però ancora chiaramente riconoscibili come ad esempio nel portico a cinque archi a sesto acuto in mattoni, e nelle monofore ai piani superiori. La maggior parte degli ambienti interni ai piani superiori è stata con il trascorrere degli anni adibita a residenza, mentre al piano terra vi è ancora intatta l'antica Sala da Pranzo del castello, denominata Sala della Fama ed alcune porzioni della grande Sala da Ballo, entrambe site nell'ala nord. Le sale sono voltate a padiglione lunettato e conservano al loro interno, oltre ad un ricco apparato decorativo con motivi detti "a grottesca", affreschi raffiguranti gli stemmi araldici della famiglia da Corte.

Ad oggi il complesso edilizio risulta frammentato in diverse proprietà in quanto, a partire dai primi anni del secolo scorso, la proprietà unica frazionò l'intero complesso, ricavandone diversi alloggi di modeste entità per procedere alla loro alienazione.

La frammentazione della proprietà, riconducibile a diverse famiglie di fittavoli che acquisirono le singole unità, è stata accompagnata da successivi interventi di ristrutturazione parziali e posticce, non conformi alle



regole del restauro, disattendendo completamente il vincolo di tutela monumentale apposto al bene negli anni trenta del secolo scorso.

Il castello giunge a noi per buona parte snaturato nella sua valenza monumentale ma nella struttura complessiva conserva ancora elementi dell'antico maniero, pur nella sua complessità stratigrafica figlia del passaggio dei tempi.

Il castello, come prima detto, si sviluppa intorno ad una corte quadrata ed è costituito da quattro piani fuori terra e un ampio cantinato interrato. L'immobile presenta struttura portante verticale in muratura di tipo tradizionale, costituita da cotto e sassi con leganti naturali (argilla, malta e calce idrata), solai orizzontali in legno, tavolati interni in laterizio intonacati e tinteggiati, struttura del tetto a falde, costituita da travi in legno con copertura in coppi a canale; alcune facciate sono intonacate e, in parte, tinteggiate, altre sono in mattone a vista.

L'area comune del cortile è in ghiaione, con rete di tombinatura per lo scarico delle acque meteoriche.

#### **Descrizione puntuale delle singole unità:**

##### **1) unità immobiliare di cui al Foglio 10, mapp.303, sub.4, 6, 9.**

I beni oggetto della valutazione, ubicati nel comparto sud del complesso, hanno destinazione residenziale e si sviluppano su tre piani fuori terra.

L'accesso alle unità immobiliari del primo e secondo piano si ha, dal cortile interno tramite l'ingresso carraio principale e poi da scala interna comune al complesso; per l'immobile ubicato al P.T. da Via castello n. 18 attraverso il mappale 304.

In particolare:

**Immobile al Piano Terra, sub. 4:** è composto da due ambienti comunicanti con destinazione soggiorno/cucina e camera ai quale si accede: da Via Castello n. 18 scala comune che serve poi ai piani superiori, dall'androne comune di ingresso alla corte del complesso che porta ad un andito sempre comune ubicato sulla sinistra del cortile; un bagno con lavandino, water, bidet, lavatrice.

Il pavimento è in piastrelle di cemento con finitura a ghiaino, per bagno e soggiorno cucina, mentre per la camera è stato posato sopra al vecchio pavimento una pavimentazione in parquet. I divisori interni sono in laterizio, porte in legno e serramenti e persiane in legno con vetro singolo, il bagno è dotato di serramento in ferro con vetri semplici. Il riscaldamento del locale soggiorno cucina è del tipo stufetta a gas metano, per l'acqua calda sanitaria è presente scaldacqua a gas.

**Immobile al Piano Primo, sub. 6:** è suddiviso in due ambienti non comunicanti destinati a vano cottura, soggiorno e piccolo bagno; l'altro destinato a camera da letto. Ai due ambienti si accede dalla scala interna proveniente dal PT del civico n. 18. I divisori interni sono in laterizio, porte in legno e serramenti e persiane in legno con vetro singolo. Il pavimento è in marmette di cemento con finitura a ghiaino. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavandino e vasca. Il riscaldamento del locale principale (soggiorno) e della camera avviene tramite stufette a gas metano, per l'acqua calda sanitaria è presente scaldacqua a gas nel vano ad uso cottura.

**Immobile al Secondo Piano, sub.9:** è suddiviso in due ambienti non comunicanti destinati a cucina/soggiorno, piccolo ripostiglio; l'altro destinato a camera da letto. Ai due ambienti si accede dalla scala interna proveniente dal vano scale come al civico 18. I divisori interni sono in laterizio, porte in legno e serramenti e persiane in legno con vetro singolo. Il pavimento è in marmette di cemento con finitura a ghiaino. I locali sono sprovvisti di riscaldamento.

In generale gli impianti elettrici del piano terra sono a norma, mentre quelli del piano primo e secondo non sono a norma. L'impianto rete gas di distribuzione generale può dirsi a norma sino al contatore, per gli interni andrebbero messi a norma.

Per quanto sopra citato **SI ATTESTA**

- **Che l'accettazione della DONAZIONE degli immobili sopradescritto è:**

**indispensabile**, in quanto:

da molti anni l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di unificare in capo a sé la proprietà dell'intero immobile, destinando il Castello, bene di maggior rilievo storico del paese, a fini culturali, sociali, aggregativi e di rappresentanza, affinché il suo utilizzo sia interamente destinato a tutta la comunità bellusca. Le acquisizioni delle prime unità immobiliari sono iniziate fine anni '80 mentre alla fine degli anni '90, il comune di Bellusco ha provveduto, in collaborazione con i proprietari, al completo rifacimento della copertura dei quattro corpi di fabbrica che compongono il castello.

Agli inizi degli anni 2000 sono proseguite le acquisizioni delle unità immobiliari, che di volta in volta si rendevano disponibili, e nel 2004 si è provveduto al recupero di alcuni alloggi posto ai piani superiori, mantenendo la destinazione residenziale.

Nel 2005 l'Amministrazione comunale ha incaricato il Politecnico di Milano per uno studio preliminare per il recupero complessivo dell'intero bene volto nello specifico al restauro conservativo delle sale nobili poste al piano terra.

L'analisi è stata accompagnata anche da una tesi di laurea dedicata e da un lavoro di valorizzazione culturale del bene attraverso visite guidate, pubblicazioni di storia locale e diverse iniziative ed eventi all'interno del bene.

Nel 2009 partirono i primi due lotti di intervento di restauro conservativo e restituito alla collettività la Sala della fama, una porzione dell'antica sala da ballo, dei locali attigui ad uso culturale ed il recupero completo degli androni di ingresso. Sono stati interventi significativi, punto di partenza e volano per successive azioni di recupero.

Questi interventi, promossi direttamente dal comune, sono stati realizzati nell'ambito del Distretto Culturale Evolutivo della Provincia di Monza e della Brianza, godendo di un finanziamento di Fondazione Cariplo.

Ad oggi la parte di proprietà dell'Amministrazione Comunale, già restaurata, è stata destinata per la parte principale ad un utilizzo diretto dell'Amministrazione per iniziative culturali e di promozione sociale, e per una restante parte è stata concessa in utilizzo a diverse (attualmente tre) associazioni locali, che collaborano con il comune nella gestione, promozione e cura del bene, con la prospettiva che, con la loro attività e presenza, fungano sempre più da catalizzatori sociali e aggregativi.

Negli anni seguenti, anche con il susseguirsi delle varie amministrazioni comunali, si è comunque mantenuto l'obiettivo primario di unificare la proprietà del Castello in capo all'Amministrazione Comunale, al fine di completare il lavoro di recupero già iniziato e di destinare la totalità del bene storico a fini pubblici (culturali, sociali, aggregativi e di rappresentanza) aperto a tutti i cittadini. L'obiettivo del Recupero del Castello si ritrova puntualmente descritto, come obiettivo strategico dell'amministrazione, in tutti i documenti programmatici di questi ultimi anni.

Il Comune di Bellusco, infatti, da sempre promuove la cultura come forza aggregativa e il Castello rappresenta l'elemento catalizzatore, attorno al quale è possibile promuovere e sostenere la conoscenza del territorio e della sua storia, ragione che sta alla base di una comunità.

Il suo progressivo recupero a fini istituzionali (**sedi di realtà associative locali, spazi multifunzionali, ecc.**), sottraendolo al progressivo degrado, rappresenta per l'Amministrazione Comunale il percorso naturale per il raggiungimento dell'obiettivo, per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, concorrendo a soddisfare interessi pubblici generali meritevoli di intensa e specifica tutela.

L'accettazione della donazione delle n.3 Unità, ormai non più abitate, dopo il dovuto restauro e recupero darebbe la possibilità all'Amministrazione di realizzare ulteriori sedi da destinare ad altre associazioni culturali/sociali/aggregative presenti sul territorio, o ad enti di natura ancor più legati ai fini istituzionali comunali (quali ad esempio la Pro Loco, la Protezione civile, etc.), continuando a perseguire il progetto di realizzare nel Castello, centro propulsore originario della storia del paese, il polo culturale e aggregativo del territorio.

**indilazionabile**, in quanto:

L'amministrazione si trova effettivamente nell'impossibilità di differire l'acquisizione, se non a rischio di compromettere il raggiungimento degli obiettivi istituzionali,

La disponibilità di donare al comune di Bellusco dei proprietari attuali, deve trovare una risposta affermativa da parte del Comune per approfittare dell'occasione di venirne in possesso senza esborso economico.

Il Comune inoltre attraverso l'acquisto garantirebbe in tempi relativamente brevi la manutenzione evitando il proseguire del processo di degrado, innescatosi dal momento in cui questi immobili non sono stati più abitati. Questo processo di abbandono a lungo andare darebbe luogo anche alla conseguenziale dequalificazione di tutto il sito, che inevitabilmente rimane ad essi collegato, rischiando di vanificare gli sforzi fin ora fatti da tutte le amministrazioni comunali di ridare lustro e vita all'antico Castello ubicato per giunta nella zona storica centrale del paese.

Tale operazione garantirebbe inoltre la maggior riqualificazione dell'immobile, aumentandone il pregio data la nuova parte recuperata in aggiunta alle precedenti e la maggiore fruibilità del complesso da parte di tutti i cittadini.

Tanto è dovuto per competenza.

Bellusco, 14 febbraio 2020

Il Responsabile del Settore

*Alberto Carlo BETTINI*

*Firma autografa omessa ai sensi dell'art.3 del D.lgs n.39/93*

*Copia originale firmata e depositata agli atti*

Al Sindaco del Comune di Bellusco  
Mauro COLOMBO

P.zza F.lli Kennedy, 1  
20882 BELLUSCO (MB)

Oggetto: proposta di Donazione

I sottoscritti,

1. RONCHI Paola, nata a Bellusco il 24/09/1939, residente in Bellusco, Via Mezzago, 6,
2. BORDOGNA Federico, nato a Bellusco il 10/08/1951, residente in Monza, Via della Blandoria, 8B,
3. BORDOGNA Gianni, nato a Bellusco il 02/02/1954, residente in Bellusco, Via Milano, 20;

proprietari pro quota degli immobili siti in Bellusco, Via Castello, 18, identificati al Foglio 10, mapp.303, sub.4, 6, 9

ESPRIMONO

La volontà, libera e consapevole, di donare al comune di Bellusco gli immobili di cui sopra.  
In attesa di un cortese riscontro porgono migliori saluti.

Monza, 17 gennaio 2020



Paola Ronchi

Federico Bordogna

Gianni Bordogna