

SPAZIO PER COMUNE E/O ENTI :

PROPRIETA' :

PROGETTISTA:

DIRETTORE LAVORI:

IMPRESA:

# Studio tecnico associato di ingegneria e architettura

Via San Gottardo, 91 - 20900 - Monza (Mb) tel. : 039 / 388249 - 039 / 320292 - fax : 039 / 368797 - e-mail: info@edidata.eu

COMMITTENTE: Società LE RESIDENZE SRL  
con sede in Monza (20900) vicolo Bellani n.1 - C.F./P. IVA 03861630964

OGGETTO: **AMBITO "AT\_14 VIA GUERRAZZI"**

Rif.

Q. 0100  
T. 0010

ALLEGATO: Relazione tecnico- illustrativa

Scala:

-

Data: Ottobre 2019	Note:	Agg.:	Note:	Allegato <b>AII.A</b> TAV/ALL 2031
Agg.: Gennaio 2020	Note:	Agg.:	Note:	
Agg.: Febbraio 2021	Note:	Agg.:	Note:	
Agg.:	Note:	Agg.:	Note:	
Agg.:	Note:	Agg.:	Note:	

ing. E. Selvagno - arch. G. Perini - geom. L. Ferrara - ing. E. Gramegna - geom. F. Ferrara - ing. P. Cortiula - arch. S. Bianchi - arch. F. Gariboldi

## **PREMESSA**

La Soc. LE RESIDENZE S.r.l., con sede in Monza, Vicolo Bellani n. 1 è proprietaria dell'area edificabile sita in Monza, traversa di via Guerrazzi al n. 21/25, distinta nel Catasto Terreni del Comune di Monza al foglio n° 97 con i mappali n° 23 – 26 – 29 – 312 e 317 (vedi allegata Tavola 1 – Inquadramento Territoriale).

La Soc. LE RESIDENZE S.r.l. ha acquistato l'area di cui sopra dalla Soc. SAIOM S.r.l. in data 20/06/2019 con atto di vendita n. 97973 di rep. e n. 40136 di racc. stipulato in Monza presso il Notaio Dott. Alberto Paleari e registrato all'Agenzia delle Entrate di Monza il 20/06/2019 n. 714 Serie 1T.

L'area si trova ubicata all'interno di una zona semi centrale della Città di Monza, caratterizzata da insediamenti a prevalente carattere residenziale, direzionale e commerciale ed è costituita da un ampio terreno (della superficie di circa 6.566,39 mq.) con sovrastanti residui di fabbricati, attualmente in stato di completa fatiscenza (vedi allegata Tavola 2 – Rilievo Stato di fatto - Fotografie).

Tali edifici, a suo tempo, erano destinati ed utilizzati per una attività produttiva (industriale e direzionale) oramai cessata da parecchi decenni ed attualmente essi sono in disuso ed in attesa di una totale sostituzione e parziale ristrutturazione.

L'area pertanto è stata oggetto di bonifica. Al riguardo si precisa quanto segue:

- in data 19/02/2018 è stato inoltrato ad ARPA e al Comune di Monza indagine ambientale preliminare;
- in data 19/06/2018 è stata eseguita Indagine Ambientale in contraddittorio con ARPA;
- in data 10/07/2018 è stata completata l'indagine prevista;
- a seguito dei risultati delle analisi di laboratorio dei campioni prelevati è stato redatto Piano Operativo di Bonifica ai sensi dell'art.242 bis del DLgs 152/2006;
- con determinazione del Responsabile del settore Ambiente, Energia, Manutenzione cimiteri del Comune di Monza n. 2376/2018 del 24/10/2018 è stato autorizzato il Piano Operativo di Bonifica;
- in data 13/11/2018 è stato comunicato Inizio Lavori di Bonifica;
- con determinazione del Responsabile del settore Ambiente, Energia, Manutenzione cimiteri del Comune di Monza n. 133/2019 del 01/02/2019 è stato approvato Piano di Caratterizzazione e Collaudo;
- in data 11/02/2019, alla presenza dei tecnici di ARPA Lombardia, sono stati svolti caratterizzazione e collaudo dei terreni;
- in data 04/04/2019 è stata trasmessa la documentazione relativa a “Fine Lavori di bonifica ai sensi dell'ex art. 242 del D.Lgs. 152/2006” ad Arpa e all' Ufficio Tutela Ambientale del Settore Ambiente, Energia, Manutenzione Cimiteri del Comune di Monza;
- in data 02/05/2019 l'Ufficio Tutela Ambientale del Settore Ambiente, Energia, Manutenzione Cimiteri del Comune di Monza ha disposto la chiusura del procedimento (prot. n. 0079801/2019 del 02/05/2019).

L'immobile risulta come sopra accatastato a seguito di tipo mappale del 23/07/2018

prot. n. MI-0314828, di frazionamento del 10/04/2019 prot. n. MI-0123031 e di denuncia di variazione per demolizione parziale presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Territorio Servizio Catastali in data 16/05/2019 prot. n. MI-0164052 in atti dal 17/05/2019.

Inoltre l'area risulta interessata dalla Convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo "AT\_14 – Via Guerrazzi" stipulata dalla Soc. SAIOM S.r.l. con il Comune di Monza con atto in data 1 agosto 2018 n. 95937/38572 di repertorio stipulato presso il Notaio Dott. Alberto Paleari e registrato a Monza il giorno 01/08/2018 al n.23962 serie 1T. La Soc. LE RESIDENZE S.r.l., contestualmente all'atto di acquisto, ha assunto oneri e impegni contenuti nella Convenzione di cui sopra e ha preso atto che, nell'ambito della stessa, la Soc. SAIOM S.r.l. ha ceduto gratuitamente al comune di Monza le aree a titolo di standard e le aree a titolo extra dotazione di standard identificate catastalmente al Foglio 97 Mappali 313 - 314 - 315 – 316 e 318 a seguito di atto stipulato in data 19/06/2019 n. 97/961/40127 di rep. presso il Notaio Dott. Alberto Paleari, per una superficie pari a mq 1.487,44.

La convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Attuativo "AT\_14 – via Guerrazzi" prevede tra gli obblighi a carico del soggetto attuatore:

- la cessione delle aree di cui sopra e la monetizzazione della restante parte di aree standard quantificate in mq 3.759,04 ;
- la realizzazione di opere in luogo della corresponsione del corrispettivo dovuto per la monetizzazione delle aree a standard in coerenza con gli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito AT\_14 del Piano di Governo del Territorio e consistenti nella realizzazione del "Villaggio dell'Innovazione" e sistemazione delle relative aree esterne per un importo pari ad € 329.838,83 (trecentoventinovemilaottocentotrentotto,83 euro).

L'art. 5 della Convenzione urbanistica prevede l'impegno da parte dell'operatore alla predisposizione del progetto di fattibilità tecnico – economica entro tre mesi dalla stipula e la redazione del progetto definitivo entro tre mesi dalla approvazione.

In data 31/10/2018 è stato presentato presso lo Sportello Unico Edilizia il progetto di fattibilità tecnico–economica per il "Villaggio dell'Innovazione" prot. n. 195640 e successivamente integrato con note in data 07/12/2018 prot. n. 219599 e in data 11/01/2019 prot. n. 5874. Il progetto presentato prevede la riqualificazione dell'area che verrà dedicata a verde pubblico fruibile da tutta la cittadinanza e la realizzazione di spazi/servizi di supporto al co-working accolti nell'ampliamento dell'edificio esistente del centro civico. Tali spazi saranno convertibili alla eventuale futura trasformazione in edificio di edilizia residenziale pubblica.

In data 14/12/2018 il progettista Ing. Enzo Selvagno ha depositato presso lo Sportello Unico Edilizia comunicazione prot. n. 223759 nella quale viene precisato che l'importo pari a € 332.000,00 (trecentotrentaduemila,00 euro) definito nella documentazione allegata al progetto di fattibilità tecnico–economica è stato determinato mediante stima parametrica e che in sede di presentazione del progetto definitivo l'importo dei lavori verrà precisato con computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari del Bollettino della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della provincia di Milano vigente alla data della stipula della convenzione urbanistica applicando uno sconto del 20% per un importo di € 329.838,83 , dando atto che qualsiasi somma eccedente l'importo stabilito in convenzione sarà totalmente

a carico del soggetto attuatore.

In data 25/06/2019 con Deliberazione n.159, la Giunta Comunale ha approvato il progetto di fattibilità tecnico – economica del “Villaggio dell’Innovazione” e sistemazione delle relative aree esterne per l’area di via Silva / via Puglia in attuazione del piano Attuativo AT\_14 – Via Guerrazzi.

In attuazione della Convenzione PA in data 25/09/2019 è stato presentato il progetto definitivo.

In data 12/03/2019 la Soc. SAIOM Srl ha presentato richiesta di Permesso di Costruire 27/19 prot. n. 46766 per l’edificazione di due palazzine residenziali poste all’interno del lotto identificato come Unità d’Intervento UI3 del Piano Attuativo “AT\_14 – Via Guerrazzi”.

In data 24/05/2019 la Soc. SAIOM Srl ha presentato richiesta di Permesso di Costruire 64/19 prot. n. 46766 per la realizzazione di opere di urbanizzazione in attuazione alla Convenzione urbanistica relativa al Piano Attuativo “AT\_14 – Via Guerrazzi”.

In data 17/07/2019 è stata depositata presso lo Sportello Unico Edilizia ‘Voltura di titolo abilitativo’ da parte della Soc. LE RESIDENZE Srl. per le pratiche edilizie di cui sopra.

Il progetto depositato con richiesta di P.d.C. n 27/19 per l’attuazione dell’Unità d’Intervento UI3, rispetto a quanto definito in fase preliminare dal Piano, prevede la risistemazione dell’autorimessa interrata al fine di:

- avere una distribuzione più razionale dei posti auto garantendo il collegamento diretto tra i parcheggi interrati pertinenziali e ciascun edificio insistente sull’intero lotto;
- realizzare un corsello carraio interrato di collegamento tra l’autorimessa a servizio delle palazzine residenziali (“A1” e “A2”) ed i posti auto di pertinenza del fabbricato oggetto di recupero edilizio (“A3”) e, conseguentemente l’istituzione di un “**diritto di superficie in sottosuolo**” ai sensi dell’art. 955 del Codice Civile di circa 45,18 mq , a favore del soggetto Attuatore, posta in posizione sottostante al collegamento ciclo-pedonale con l’Oratorio/Scuola dell’infanzia San Luca (vedi allegata Tavola 1 – Inquadramento Territoriale).

Inoltre il progetto depositato con richiesta di P.d.C. n 64/19 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione prevista dalla Convenzione urbanistica, prevede delle modifiche rispetto a quanto definito in fase preliminare dal Piano, meglio descritte al punto F) della presente relazione.

## PROPOSTA DI MODIFICA AL PIANO ATTUATIVO

### 1) AREA DI VIA GUERRAZZI-VIA SPALLANZANI

#### A) Stato di fatto

Come risulta meglio evidenziato sia nella Documentazione Fotografica che nella planimetria dello Stato di Fatto (vedi allegata Tavola 2 - Stato di fatto - Fotografie), sul terreno insistono ancora oggi modeste porzioni di fabbricati (la costruzione dei primi dei quali risale agli anni venti del secolo scorso, mentre quella della parte più recente risale agli anni cinquanta) aventi caratteristiche architettonico - costruttive tra loro nettamente differenti.

Infatti la piccola porzione (a tripla campata) di edificio produttivo ancora esistente (seppur fatiscente e pericolante) è costituita da ciò che rimane di un capannone industriale, avente notevole altezza (oltre 8/10 metri), con parte delle strutture in muratura e parte in acciaio e con copertura in capriate di legno o tralicciate in acciaio con sovrastante manto di tegole in laterizio.

L'altro fabbricato (in linea), invece, è un po' meno fatiscente, anche se notevolmente degradato, ed è costituito da un edificio più recente (che era destinato ad usi civili complementari alla attività produttiva, quali: depositi, magazzini, uffici ed abitazioni). La sua struttura è costituita da murature portanti perimetrali, con pilastri centrali in C.A. e travi in C.A. reggenti solette interpiano in C.A. o in laterizio e C.A. o in legno. Il tetto in legno risulta, oramai, in gran parte oramai crollato.

Nella allegata Tavola n. 2, relativa allo Stato di Fatto sono indicate le parti degli edifici non ancora crollate e, in tinta gialla, le parti già rovinare le cui macerie sono state già sgomberate o, in parte, residuano sull'area.

Nella tabella dei calcoli piani volumetrici, riportati nella Tavola n. 2, sono indicati i principali dati volumetrici dell'intero immobile quali:

- Superficie dell'intera area: circa mq. 6.566,39;
- Superficie coperta dagli edifici (prima del crollo): circa mq. 2.045,10;
- Altezza massima: circa m. 11,00.

#### B) Destinazione urbanistica

**PGT:** nel P.G.T. vigente, l'immobile è destinato ad ambito di Trasformazione ed è individuato con la scheda d'ambito "**AT\_14 – VIA GUERRAZZI**".

Esso è caratterizzato dalle seguenti previsioni urbanistiche:

#### Descrizione:

E' un'area produttiva dismessa di dimensioni contenute all'interno del tessuto residenziale. L'area è già parzialmente demolita, ad eccezione di due edifici di maggiore interesse architettonico: un edificio in linea di due piani e un edificio di tre campate e disposto su due livelli.

### Obiettivi:

- Recupero di un'area degradata;
- Realizzazione di una nuova centralità di quartiere ed un nuovo giardino pubblico;
- Riqualficazione del centro civico di via Silva.

### Parametri:

- St = 6539 mq.;
- Ut = 0,65 mq/mq;
- Slp complessiva = 4250 mq;
- Superfici interne da cedere o da convenzionare con l'A.C. = 1.477 mq.;
- H max = 6 piani;
- Consumo del suolo = 0 mq.

### Destinazioni d'uso:

- At con funzione esclusiva;
- Principale (90%): residenziale (3.825 mq. Slp);
- Compatibili (10%): terziario-commerciale, produttiva/terziario-direzionale (425 mq. Slp);
- Escluse: rurale.

### Spazio costruito:

- Tutela dei manufatti di archeologia industriale: edificio a tripla campata ed edificio lineare;
- Realizzazione di spazi per il coworking da realizzare sull'area di via Silva.

### Spazio aperto:

- Realizzazione di un'area a verde di interesse pubblico tra via Spallanzani e via Guerrazzi e in adiacenza all'asilo di via Guerrazzi;
- Mobilità e sosta;
- Collegamento pedonale tra via Guerrazzi e via Spallanzani;
- Realizzazione di parcheggi pubblici di superficie su via Guerrazzi.

### Parametri di Progetto:

Sulla base di questo criterio, alla luce delle reali dimensioni dell'area, in definitiva i principali Parametri da rispettare nel Progetto risultano i seguenti:

- |   |                |
|---|----------------|
| - Sup. Territoriale (riferita al Comparto P.A.)         | = 6.566,39 mq  |
| - Sup. proprietà LE RESIDENZE Srl (6.566,39 – 1.487,44) | = 5.078,95 mq  |
| - Slp residenziale (ipotizzata pari al 90%)             | = 3.841,02 mq  |
| - Slp terziario-commerciale (ipotizzata pari al 10%)    | = 427,00 mq    |
| - Volume totale   | = 12.804,45 mc |
| - Superficie coperta totale                             | = 1.361,13 mq  |

### Modalità di intervento:

Così come previsto dalle Norme di PGT, tale Ambito è soggetto a Piano Attuativo da approvarsi secondo le modalità e le procedure previste dalla normativa vigente.

### C) Caratteristiche generali ed obiettivi del Piano Attuativo.

Il progetto è stato elaborato in coerenza con le prescrizioni contenute nel PGT e si propone di raggiungere l'obiettivo di riqualificare un'area degradata e fatiscente, posta all'interno di un comparto edilizio già definito nelle sue immediate adiacenze ma disordinato ed interrotto al suo interno. Si vuole, in questo modo, realizzare una corretta e definitiva sistemazione e ricucitura del tessuto urbano nel territorio compreso tra la via Guerrazzi e la via Spallanzani, dando così continuità alla organizzazione dell'arredo urbano, alla mobilità ciclo-pedonale, alla qualificazione degli edifici e delle aree a verde; creando quei minimi spazi di uso pubblico necessari all'ordinato svolgersi della convivenza civile e sociale.

### Descrizione degli interventi

Il progetto, prevede la ristrutturazione edilizia (con demolizione e recupero della volumetria all'interno dei nuovi edifici) della modesta porzione rimasta del vecchio capannone industriale (tre campate) che, come evidenziato nell'allegata Relazione Tecnica Edifici Storici (vedi allegato n. 3), anche alla luce della nuova Classificazione Sismica deliberata dalla Regione Lombardia, appare di irrealizzabile risanamento statico. Inoltre lo stato di avanzata fatiscenza e l'avvenuto crollo di gran parte del fabbricato, anche se significativo segno di una memoria di archeologia industriale, e la necessità di realizzare spazi e luoghi aperti sia di carattere pubblico (parcheggi, arredo urbano, verde pubblico, ecc.) sia di carattere privato (giardino condominiale), rendono estremamente problematica ed assolutamente insostenibile l'eventuale conservazione e ricostruzione delle parti di edificio ancora esistenti.

Il progetto di modifica di PA propone inoltre la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fabbricato lineare A3 (vedi allegata Tav. 8), ubicato in lato Nord, da destinare ad usi terziario-commerciali e ad uso residenziale. La modifica di tipologia di intervento rispetto al Piano approvato è conseguente all'avanzato stato di degrado in cui si trova attualmente l'edificio ed in particolar modo delle sue strutture delle quali appare, anche in questo caso, impossibile il risanamento. Si prevede tuttavia la fedele ricostruzione della sagoma.

Inoltre deve ritenersi architettonicamente scorretto, un eventuale intervento di demolizione e ricostruzione (oltretutto molto parziale) volto a riprodurre questo edificio industriale nello stesso sedime e nella sua forma originaria in quanto si darebbe luogo ad un evidente e inaccettabile "falso storico". Pertanto, concordando con le indicazioni avute dalla Amministrazione Comunale, in questo comparto si procederà alla costruzione di edifici ad uso privato ed alla idonea sistemazione degli spazi pertinenziali, oltre che alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (reti tecnologiche, viabilità di servizio, parcheggi, verde pubblico, pista ciclopeditone, ecc.).

Sull'area di proprietà privata della Soc. LE RESIDENZE S.r.l., oltre alla ristrutturazione con demolizione e ricostruzione del fabbricato A3, verrà quindi realizzata la nuova costruzione di due edifici multipiano (A1 e A2) con destinazione

residenziale a carattere condominiale (richiesta di Permesso di Costruire 27/19 prot. n. 46766).

Gli edifici avranno forma planimetrica articolata e saranno dotati di porticato al piano terra dal quale si avrà direttamente l'accesso ai vani scala e agli ascensori.

Al piano interrato, sotto gli edifici residenziali, sarà realizzato un ampio parcheggio privato con la formazione di un numero adeguato di boxes-garages al servizio degli appartamenti (vedi allegata Tav. 9).

Come citato nelle premesse, la proposta di modifica prevede la possibilità di realizzare un collegamento tra l'autorimessa a servizio delle palazzine residenziali ("A1" e "A2") ed i posti auto di pertinenza del fabbricato oggetto di recupero edilizio ("A3") e, conseguentemente l'istituzione di un "diritto di superficie in sottosuolo" ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile di 45,18 mq, a favore del soggetto Attuatore, posta in posizione sottostante al collegamento ciclo-pedonale con l'Oratorio/Scuola dell'infanzia San Luca (vedi allegata Tavola 1 – Inquadramento Territoriale).

La nuova proposta manterrebbe, ad ogni modo, un unico ingresso carraio da via Spallanzani così da evitare la realizzazione di una seconda rampa di accesso al piano sotterraneo in prossimità del parcheggio pubblico di via Guerrazzi, oltre a limitare il transito veicolare lungo la stessa via.

L'indennizzo di quanto sopra specificato è stato determinato in 4.513,48 €, dando valore all'area pari a 99,90 €/mq come quanto previsto dai parametri previsti per la monetizzazione dalla delibera di Giunta Comunale n. 559 del 2012.

Al piano terra, esternamente ai fabbricati condominiali e in posizione soprastante alle autorimesse interrate, verrà realizzato un giardino pensile così da completare e dare continuità visiva tra il verde privato di pertinenza degli edifici condominiali e il verde pubblico circostante. I fabbricati residenziali A1 e A2, saranno di sei piani intermedi fuori terra, mentre il fabbricato A3 prevede la redistribuzione della volumetria rispettando la sagoma attuale.

L'accesso pedonale al Condominio avverrà da spazio pubblico tramite idoneo cancelletto ubicato in zona attrezzata e riparata, mentre quello carraio alle autorimesse interrate avverrà, dalla via Spallanzani, tramite apposito cancello carraio (arretrato rispetto al ciglio stradale), di immissione sulla rampa scivolo condominiale, motorizzato ed allarmato.

Le caratteristiche costruttive dell'intervento saranno tali da garantire una eccellente qualità costruttiva così da raggiungere ottimi risultati sia nel contenimento del consumo energetico (Classe "A4"), sia nel confort, sia per assicurare una buona coesione sociale.

Il Piano Attuativo approvato prevede il collegamento, con un apposito percorso ciclabile ed uno pedonale, la via Spallanzani (via traversa della via Spallanzani) con la via Guerrazzi (via traversa della via Guerrazzi) attraversando sia l'area, attualmente già di proprietà comunale e confinante in lato Sud-Est, sia l'area ceduta quale standard al Comune.

L'insieme di queste aree, che oggi risulta scarsamente utilizzato, sarà opportunamente ampliato e finalmente messo a disposizione dell'intero quartiere, attrezzato a verde pubblico, a parco e parcheggio.

Con atto citato nelle premesse la Soc. LE RESIDENZE Srl ha ceduto gratuitamente al Comune di Monza alcune porzioni di terreno in lato Ovest, da concedere eventualmente in uso, quale ampliamento dello spazio pertinenziale, oggi non raggiungibile con mezzi di soccorso, al confinante Asilo per l'infanzia con la formazione



di un accesso pubblico carraio allo stesso Asilo, costituito dalla striscia di terreno ceduta a lato dell'edificio A3, per consentire il transito dei mezzi di emergenza.

#### D) Dati plano-volumetrici di Progetto

Come si può rilevare dalla Tabella inserita nella allegata Tavola 1, i principali parametri plano-volumetrici dell'Ambito AT\_14 sono i seguenti:

##### Superficie del comparto edificabile, oggetto dell'intervento:

- Area edificabile di proprietà Soc. SAIOM Srl: = 6.566,39 mq

##### Superfici coperte degli edifici in progetto:

- Nuovo Edificio Condominiale "A1" = 465,68 mq
- Nuovo Edificio Condominiale "A2" = 465,68 mq
- Edificio esistente "A3" da ristrutturare = 429,77 mq
- Totale superficie coperta = **1.361,30 mq**

##### SLP dei nuovi edifici in progetto:

- Edificio "A1": = 1.807,20 mq
- Edificio "A2": = 1.807,20 mq

##### SLP da ristrutturare in progetto (con demolizione e ricostruzione):

- Edificio "A3": = 653,62 mq
- Totale SLP = **4.268,02 mq**

**N.B.:** di questa Slp il 90% (mq. 3.841,20) sarà a destinazione residenziale e il 10% (mq. 427,00) sarà a destinazione terziario-commerciale.

##### Altezze degli edifici:

- H: 6 piani

##### Volume dei nuovi edifici in progetto:

- Edificio "A1" = mq. 1.807,20 x (h) 3,00 = 5.421,60 mc
- Edificio "A2" = mq. 1.807,20 x (h) 3,00 = 5.421,60 mc
- Edificio "A3" = mq. 653,62 x (h) 3,00 = 1.980,60 mc
- Totale nuovo volume = **12.804,06 mc**

#### E) Standards urbanistici.

Ai sensi ed a termini del Testo Unico delle Leggi Urbanistiche n° 380/2001 e s.m.i., nonché della Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i., ma, soprattutto, ai sensi di quanto previsto dal PGT vigente, le superfici a standard in loco per la corrispondente volumetria privata sono state così determinate:

- S.L.P. nuovo indice UT fino 0,30 (6.566,39 x 0,30) = 1.969,91 mq
- Abitanti teorici: 1.969,91 x 3/100 = 59,10 ab.
- S.L.P. nuova UT da 0,30 a 0,60 = 4.268,02 - 653,62 - 1.969,917 = 1.644,483 mq

- Abitanti teorici:  $1.644,483 \times 3/100$  = 49,33 ab.
- area a standards per attrezzature pubbliche:
  - ab  $59,10 \times 27$  mq/ab = 1.595,63 mq
  - ab  $49,33 \times 27$  mq/ab + incremento 100% = 2.664,06 mq

A questa quantità viene aggiunta la superficie a standards derivante dalla parte da ristrutturare ed esattamente:

- S.L.P. da ristrutturare (con demolizione e ricostruzione) = 653,62 mq
- Abitanti teorici:  $653,62 \times 3/100$  = 19,61 ab.
- Area a standards per attrezzature pubbliche:
  - ab.  $19,61 \times 27$  mq/ab = 529,43 mq
  - incremento 100% = 529,43 mq

Pertanto la superficie complessiva destinata a standards risulta pari a  $(1.595,63 + 2.664,06 + 529,43 + 529,43)$  = **5.318,56 mq** di cui 4.789,13 mq già previste dal PA approvato e 529,43 mq a seguito della modifica di tipologia di intervento da realizzare sul fabbricato "A3".

Le aree che in progetto vengono effettivamente reperite e già cedute sul posto in sede di stipula della Convenzione PA risultano essere:

- Area a verde pubblico = 858,30 mq
- Area a parcheggio pubblico = 151,11 mq
- Area a verde vicino all'asilo = 298,84 mq
- Area per accesso asilo = 179,19 mq
- Totale area in cessione = **1.487,44 mq**

La Soc. LE RESIDENZE S.r.l., a seguito di quanto sopra, propone la cessione gratuita al Comune di Monza dell'area residuale di sua proprietà di superficie pari a 72,08 mq situata nell'angolo sud-ovest del comparto ed interposta tra l'accesso carraio al piano interrato dell'intervento residenziale e l'area ad uso pubblico prospiciente via Spallanzani (vedi allegata Tavola 1 – Inquadramento Territoriale). Su tale area il progetto delle opere di urbanizzazione, anch'esso oggetto della presente Proposta di modifica, prevede il proseguimento del marciapiede a nord di via Spallanzani (via traversa della via Spallanzani) e collegamento con il nuovo percorso ciclo-pedonale (vedi allegata Tavola 6 – Opere di urbanizzazione primaria: Planimetria generale, Sezione).

Complessivamente le aree reperite e cedute a standard hanno una superficie di mq. 1.559,52 superiore al minimo previsto di mq. 1.477,00 da reperire sul lotto, ma decisamente inferiore a quella obbligatoria per norma di legge e pari a 5.318,56 mq. La rimanente parte pari a mq 3.759,04 è stata e in parte dovrà essere ancora monetizzata.

In particolare, sulla base dei parametri previsti dalla delibera n. 599 del 2012 per la zona "4", l'importo della monetizzazione è così preventivato:

- $3.301,69$  mq x  $99,90$  €/mq = **329.838,83 €**  
(trecentoventinovemilaottocentotrentotto,83 euro) già previste dal Piano Attuativo approvato;
- $457,35$  mq ( $529,43$  mq –  $72,08$  mq) x  $99,90$  €/mq = **45.689,27 .**

#### F) Opere di urbanizzazione primaria.

La Soc. LE RESIDENZE S.r.l., attuale proprietaria dell'area edificabile, si impegna a realizzare, a sua cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- A) Tutte le opere di pavimentazione e di arredo delle aree pubbliche esterne, compresi i marciapiedi, i parcheggi in superficie, la strada con i relativi sotto servizi (reti tecnologiche), la illuminazione pubblica, la rete fognaria, ecc., ecc.;
- B) La pista ciclo-pedonale ed il percorso pedonale;
- C) La sistemazione del verde pubblico.

La Soc. LE RESIDENZE S.r.l. si impegna a realizzare le opere di cui sopra nei tempi e nei modi previsti dalla Convenzione.

La realizzazione delle sopraindicate opere di urbanizzazione primaria (strade, reti tecnologiche, pavimentazione e arredo delle aree pubbliche adiacenti, pista ciclopedonale, Verde pubblico, ecc., ecc.) sarà eseguita direttamente a cura e spese della proprietà e i relativi costi saranno interamente scomputati dagli oneri che dovrebbero essere versati al Comune di Monza, quale contributo per gli oneri di urbanizzazione e per la monetizzazione dello standard.

La realizzazione di tali opere di urbanizzazione a scomputo oneri interessa sia le aree cedute interne al perimetro del Piano Attuativo sia le aree di proprietà del Comune esterne al perimetro del Piano Attuativo ed azionate nel P.G.T. vigente tra le Aree per attrezzature e servizi. L'impegno della Soc. LE RESIDENZE S.r.l. concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri.

Si precisa a tal proposito che, nel caso in cui le Società che gestiscono i sottoservizi effettuassero direttamente gli interventi e/o il Comune decidesse di non realizzare parte delle stesse opere o di realizzarle in autonomia la Soc. LE RESIDENZE S.r.l. si impegna a versare il corrispettivo delle opere non realizzate direttamente.

In data 24/05/2019 è stata presentata richiesta di Permesso di Costruire 64/19 prot. n. 46766 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione alla Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Attuativo "AT\_14 – Via Guerrazzi".

Rispetto a quanto approvato dal Piano, a seguito di uno studio più approfondito del progetto e di un confronto con gli enti gestori delle reti, sono state apportate le seguenti modifiche:

- non verrà realizzata l'estensione della rete gas metano, in quanto il progetto dei fabbricati che insistono sulle Unità d'Intervento 2 e 3 non implicano l'utilizzo della stessa;
- non sarà realizzata la cabina Enel in quanto l'ente gestore non ne ha ravvisato la necessità di raddoppio. Ad ogni modo, verranno compiute opere per la riqualificazione di quella esistente (mapp. 24);
- a seguito di studio illuminotecnico si è deciso di ridurre il numero di pali impiegati per l'illuminazione pubblica dei nuovi percorsi pedonali e del parcheggio ampliato;
- modifica della rete fognaria attuale a seguito dell'ampliamento del parcheggio pubblico. Non verrà quindi realizzato il collegamento tra la rete di via Guerrazzi e quella di via Spallanzani;
- la pavimentazione dei percorsi ciclopedonali sarà realizzata in masselli autobloccanti

- prefabbricati anziché in asfalto colato;
- sarà ampliato il marciapiede meridionale di via Spallanzani (via traversa della via Spallanzani) al fine trasformarlo in percorso ciclo-pedonale (la nuova larghezza risulterà pari a 2,50 m).

I cambiamenti apportati hanno comportato una diminuzione del costo delle opere rispetto a quanto previsto dal Piano approvato, così come risulta dal computo metrico allegato (vedi All. D alla proposta di modifica).

Infatti, ai sensi dell'art. 7 della Convenzione urbanistica sopra citata, l'importo previsto per le opere di urbanizzazione era di 371.252,25 € (trecentosettantunmiladuecentocinquanta due,25) importo già abbato del 20%, mentre il nuovo progetto prevede lavorazioni per 313.337,26 € (trecentotredicimilatrecentotrentasette,26) importo già abbato del 20%.

Le modifiche al progetto comportano pertanto una diminuzione del costo delle opere pari a  $371.252,25\text{€} - 313.337,26\text{€} = 57.914,99\text{€}$  (cinquasettemilanovecentoquattordici,99).

## 2) AREA COMUNALE DI VIA SILVA-VIA PUGLIA

### A) Stato di fatto

L'area interessata all'intervento è già di proprietà del Comune di Monza e su di essa, a fianco del CDD (Centro Diurno Disabili di via Silva), è stato realizzato un edificio destinato a Centro Sociale Giovanile. La Amministrazione Comunale intende completare questo Centro Sociale Giovanile, con la realizzazione di un intervento denominato "Villaggio della Innovazione" che possa divenire un incubatore di "Start Up" innovative a vocazione sociale gestite da giovani intraprendenti scelti dalla Amministrazione Comunale sulla base di criteri che verranno definiti in base ad un regolamento appositamente predisposto.

Ovviamente su quest'area, che oggi risulta inutilizzata ed abbandonata, oltre che alla costruzione del fabbricato in cui si insiederebbero le attività giovanili si dovrà procedere al completamento delle pertinenti opere di urbanizzazione e di arredo urbano.

L'area, posta in zona periferica a sud-ovest della città, presenta una geometria alquanto irregolare in quanto residuo interstiziale di un isolato urbano interamente costruito al contorno e come tale circondato da complessi edilizi residenziali e non, di diversa tipologia e varia consistenza volumetrica.

Essa si compone di una porzione più interna e compatta in forma di trapezio-rettangolo con la porzione ad est frastagliata, caratterizzata da tre superfici di innesto e collegamento rispettivamente da via Puglia a ovest, da via Silva a nord e da via Silva (braccio laterale) a est.

La situazione attuale è caratterizzata dalla presenza dell'edificio Centro Servizi posto nell'estremità sud del terreno e da un percorso longitudinale di accesso, dalla via Silva, con fondo in cemento e con alcune superfici pavimentate al contorno.

L'area è altresì servita e attraversata da tutte le utenze tecnologiche ed energetiche (acquedotto, gas, elettricità, telefonia, fognatura e illuminazione pubblica) con varie opere di derivazione e predisposizione già allestite.

A questa area, ancora libera e compresa tra il CDD e le proprietà private condominiali circostanti, si può accedere sia dalla via Silva che dalla via Puglia.

## B) Descrizione dell'intervento

L'idea del VILLAGGIO DELL'INNOVAZIONE è quella da un lato di insediare a Monza una funzione urbanistica avanzata e al tempo stesso sostenibile e leggera, basata sull'incubatore di start up innovative a vocazione sociale di cui Legge 221/2012, dall'altro di fornire al quartiere spazi per l'incontro e la condivisione.

Come già citato nelle premesse, in data 31/10/2018 è stato presentato presso lo Sportello Unico Edilizia il progetto di fattibilità – economica per il “Villaggio dell'Innovazione” prot. n. 195640 e successivamente integrato con note in data 07/12/2018 prot. n. 219599 e in data 11/01/2019 prot. n. 5874.

Il progetto è stato approvato dalla Giunta Comunale in data 25/06/2019 con Deliberazione n.159.

In data 25/09/2019 è stato presentato il progetto definitivo, in attuazione all'art. 5 della Convenzione stipulata in data 01/08/2018.

Si tratta di un immobile integrato con il Centro Servizi Comune (fabbricato) già esistente sull'area e dedicato all'insediamento di piccole imprese che si occupano di “**Social Innovation**”, costituite da giovani Start up in grado di creare profitto e contribuire a migliorare la qualità della vita delle persone, offrendo servizi in vari ambiti come ad esempio quello assistenziale, medico, educativo, ecc. L'obiettivo è quello di coniugare innovazione sociale, sviluppo d'impresa e occupabilità delle persone impegnate.

In questo progetto il concept di “social innovation” è esteso anche al lavoro e a chi vi lavora: le persone, infatti, operano all'interno di un fabbricato dotato di spazi facilmente modulabili a seconda delle esigenze di ciascuna start up affiancato ad una struttura destinata ad attività comuni (formazione, incontri, eventi, ecc.),

Il volume in ampliamento è stato concepito in modo tale che le unità utilizzate come incubatore di start-up, in futuro, possano essere convertite ai fini residenziali di ERP.

## C) Costi dell'intervento

La Soc. LE RESIDENZE S.r.l., si impegna a realizzare a sua cura e spese, quale opera di urbanizzazione secondaria, la costruzione dell'intervento denominato “**Villaggio della Innovazione**” così come previsto da progetto esecutivo approvato, nei modi e nei tempi indicati in Convenzione.

Così come previsto dall'art. 5 della Convenzione, i costi per la realizzazione di questo intervento potranno essere scomputati per un massimo di **329.838,83 €** corrispondente al valore della monetizzazione delle aree a standards mancanti.

Qualora il costo complessivo dell'opera subisse variazioni in aumento rispetto all'importo sopra indicato la Soc. LE RESIDENZE S.r.l. sosterrà i relativi costi aggiuntivi sino ad un importo massimo concordato con il Comune di euro **350.000,00 €**.

La realizzazione delle sopraindicate opere di standard qualitativo (Costruzione del volume edilizio, realizzazione delle reti tecnologiche, pavimentazione, sistemazione a verde e arredo delle aree adiacenti) sarà eseguita direttamente a cura e spese della Soc. LE RESIDENZE S.r.l.

## 3) CONGUAGLIO OPERE / ONERI / MONETIZZAZIONI

#### A) Oneri di urbanizzazione

A seguito della modifica di tipologia di intervento relativa all' unità di intervento UI2 sono state aggiornate le tariffe degli oneri di urbanizzazione in base alla delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 9 aprile 2018 “Aggiornamento delle quote del contributo di costruzione e relative riduzioni applicabili per l’attrattività del territorio”.

A seguito di ciò gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per tutto l'intervento risultano essere:

- OOUU Ambito UI3 (da convenzione):	=	520.473,60 €
- OOUU Ambito UI2 (demolizione e ricostruzione)*:	=	<u>52.590,71 €</u>
per un totale di:	=	573.064,31 €

\* In particolare:

- OOUU Residenziale (679,86 mc x 61,60 €/mq):	=	41.879,38 €
- OOUU Commerciale (427,00 mq x 209,83 €/mq):	=	<u>89.597,41 €</u>
per un totale di	=	131.476,79 €
Riduzione massima applicabile pari al 60% dell'importo	=	<u>- 78.886,08 €</u>
OOUU Ambito UI2:	=	52.590,71 €

L'importo delle opere da eseguire a scomputo risulta essere di euro 313.337,26. Pertanto, essendo il costo delle opere da realizzare inferiore all'importo degli oneri, l'Attuatore si impegna a corrispondere a titolo di conguaglio oneri di urbanizzazione la somma di euro **259.727,05 €** (duecentocinquantanovemilasettecentoventisette,05), ottenuta per differenza degli importi sopraindicati (573.064,31 € - 313.337,26 €).

#### B) Monetizzazioni

A seguito della modifica di tipologia di intervento relativa all' unità di intervento UI2, come già descritto in precedenza, è previsto un aumento delle monetizzazioni da corrispondere. In particolare:

- monetizzazioni già sancite con Convenzione del 01/08/2018	=	329.838,83 €
- monetizzazioni per modifica tipologia intervento:	=	<b>45.689,27 €</b>

#### C) Indennizzo per istituzione del diritto di superficie in sottosuolo

La proposta di modifica del PA descritta in precedenza prevede, inoltre, il collegamento tra l'autorimessa a servizio delle palazzine residenziali (“A1” e “A2”) ed i posti auto di pertinenza del fabbricato oggetto di recupero edilizio (“A3”) e, conseguentemente istituzione del un “diritto di superficie in sottosuolo”. Pertanto:

- Indennizzo per l'istituzione del diritto di superficie:	=	<b>4.513,48 €</b>
---	---	-------------------

#### 4) TEMPI DI ATTUAZIONE

Le modalità di attuazione degli interventi, così come previsti nella Convenzione da stipularsi con il Comune, comportano la contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione e la costruzione degli edifici privati.

Tutte le opere e gli edifici privati saranno realizzati secondo i tempi previsti dalla Convenzione.

In ogni caso il Comune non rilascerà la agibilità totale degli immobili se non dopo aver collaudato favorevolmente ed aver acquisito a pieno titolo le opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste a carico della proprietà.

#### 5) NOTAZIONI FINALI.

La documentazione allegata al presente progetto di Piano Attuativo è costituita dai seguenti allegati ed elaborati:

##### 1) AREA DI VIA GUERRAZZI-SPALLANZANI

- All. A Relazione tecnico-illustrativa;
- All. B Titolo di proprietà;
- All. D Computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- All. 1 Estratto mappa;
- All. 3 Relazione tecnica sugli edifici storici;
- Tav.1 Inquadramento territoriale, estratto mappa e P.G.T. vigente, aerofotogrammetrico, rilievo strumentale e calcoli planivolumetrici;
- Tav.6 Opere di Urbanizzazione Primaria: Planimetria generale di Progetto, Sezione;
- Tav. 9 Progetto indicativo boxes privati;

##### 2) AREA DI VIA SILVA-VIA PUGLIA

Tavole grafiche:

- Tav. 1a Planimetria esistente e di progetto;

##### 3) ALLEGATO M: Schema di Convenzione

Per quanto non contenuto nella presente Relazione Tecnico-Illustrativa si deve fare riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti con particolare riguardo alla legislazione in materia Urbanistica ed Edilizia ed alle N.T.A. e al Documento di Piano del vigente P.G.T. di Monza, oltre che alla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. a quella nazionale n. 380/2001 e s.m.i..