redal s.r.l.
PROGETTAZIONE COSTRUZIONE RISTRUTTURAZIONE MANUTENZIONE DI EDIFICI CIVILI E INDUSTRIALI

Redal s.r.l.
Via Vincenzo Monti, n°16 21047 Saronno

STUDIO ASSOCIATO
ing. Alberto Mazzucchelli
arch. Roberto Pozzi
arch. Maurizio Mazzucchelli
I-21040 Morazzone - Via Europa, 54
I-20123 Milano - Passaggio Duomo, 2
www.mpma.it | info@mpma.it
Tel. 0332 870777
Tel. 02 39197160
Fax. 0332 870888
c.f./p.iva 01884550128

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO_P.I.I. ATUB9

Integrazioni alla relazione illustrativa

Tav. 01.2

Scala

Data 08.05.2019

Delibera di Consiglio n. 16 del 30-04-2020

DOCUMENTO DI INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PII.

Criteri ispiratrici del PII

La proposta di progetto avanzata prevede la riperimetrazione dell'ambito ATUb9 riducendone l'estensione all'area di proprietà dell'operatore proponente.

Tale operazione presuppone, quale criterio di base, il pieno assolvimento degli indici prestazionali previsti dalla scheda ATUb9 per l'ambito originario relativamente alla Superficie minima di cessione pubblica (Scva).

ATUb 9	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	6.400 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,55 mq/mq*
*Indice territoriale per trasferimenti (ET - mq/mq)**	*0,05 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 40% della Slp base; NR = min 40% della Slp base; L = 20% della Slp base.

Infatti, sulla base della scheda originaria il cui estratto è sopra riportato, la superficie in cessione (Scva) per il Piano Attuativo originario avrebbe dovuto essere pari a mq (6.400,00 x 30%) = mq 1920 e tale è il quantitativo di superfice ceduta all'interno del nuovo ambito come riperimetrato dal progetto di PII.

Pertanto la residua porzione dell'originario ambito ATUb9 oggi esclusa del PII, potendo trovare attuazione in un momento successivo, trova già assolti dal PII i più gravosi oneri di cessione di aree pubbliche (Scva).

Ulteriore e qualificante criterio si cui si fonda il progetto di PII è rappresentato dalla cessione al Comune di Saronno dell'area oggi denominata "Parco degli Alpini". Si tratta di un'area privata, in posizione semi centrale, avente superficie di mq 4.800,00, per la massima parte occupati da un parco fruibile ed in parte occupata dal sedime stradale (parcheggi); l'area è censita nel PdS con il codice VE_026.

La previsione della cessione da parte del privato consentirà al Comune di acquisire al patrimonio pubblico un'area strategica dall'elevato valore ambientale che potrà essere ulteriormente attrezzata per renderla maggiormente idonea alla fruizione pubblica.

Valutazione degli standard all'interno del PII

Il PII prevede, come detto, la cessione di aree pubbliche a standard per complessivi mq 1.920,00 (interamente a parcheggio) a fronte della richiesta di cessione (art. 42 delle Norme del PdR) pari al 200% della Slp e quindi corrispondente a mq 2.520,00 di cui almeno il 50% a parcheggio.

Ora, se il dato del 50% a parcheggio è ampiamente verificato, poiché il PII cede 1.920,00 mq di superficie a standard ci troveremmo di fronte ad una cessione deficitaria per mq 600,00 che dovrebbero essere

Delibera di Consiglio n. 16 del 30-04-2020

monetizzati alla cifra di Euro 90,00/mq, generando pertanto un corrispettivo a favore del Comune di Saronno di Euro 54.000,00.

Tuttavia, poiché l'operatore cede al Comune di Saronno, come standard di qualità, un'area di complessivi mq 4.800 il cui valore (stimato utilizzando i medesimi criteri utilizzati dal Comune per determinare il valore della monetizzazione delle aree a standard e cioè 45,00 €/mq) ammonta ad Euro 216.000,00 (4.800 x 45,00 €/mq), non si dà luogo ad alcun corrispettivo.

Per la stessa ragione si avrà assenza di corrispettivo a favore del Comune anche per la retrocessione all'operatore delle aree a parcheggio utilizzate a servizio dell'attività commerciale insediata. Coerentemente con le linee di azione già intraprese in casi analoghi, l'amministrazione comunale intende, infatti, retrocedere all'operatore in diritto di superficie per anni 30 (trenta) le aree pari a mq 1.920 su cui l'operatore realizzerà a proprie cure e spese le opere necessarie per parcheggio, area di manovra e marciapiedi, all'interno del PII e poste a servizio dell'attività commerciale. L'operatore, per tale periodo, si prenderà carico anche dell'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria nelle modalità concordate con la stessa amministrazione comunale. Il valore della retrocessione, applicando i parametri già utilizzati dall'amministrazione comunale per casi analoghi, è stimato in complessivi 86.400,00 (€ 45,00 x mq 1920,00), compensato dal valore di realizzazione del parcheggio stimato in complessivi 384.000,00 (€ 200,00 x mq 1920,00)

Riassumiamo quanto sopra descritto nelle seguenti tabelle:

Origine del corrispettivo	**mq**	**Valore €/mq**	**Totale a favore del Comune**	**Totale a favore dell'operatore**	**Conguaglio (rosso se negativo per Comune)**
Monetizzazione per mancata cessione aree art. 42 delle Norme del PdR	600,00	90 €	€ 54.000,00		
Cessione aree per standard di qualità	4.800,00	45 €		€ 216.000,00	
TOTALE			**€ 54.000,00**	**€ 216.000,00**	**-€ 162.000,00**

Origine del corrispettivo	**mq**	**Valore €/mq**	**Totale a favore del Comune**	**Totale a favore dell'operatore**	**Conguaglio (rosso se negativo per Comune)**
Monetizzazione retrocessione aree a parcheggio interne al PII	1.920,00	45 €	€ 86.400,00		
Realizzazione parcheggio, aree di manovra e marciapiedi e relativa manutenzione per anni 30	1.920,00	200 €		€ 384.000,00	
TOTALE			**€ 86.400,00**	**€ 384.000,00**	**-€ 297.600,00**

Delibera di Consiglio n. 16 del 30-04-2020

Rispondenza dei criteri del PII all'integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014 approvata con D.c.r. 19/12/2018 – n. XI/411

Con riferimento al documento "**Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14** - **Criteri** per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" APPROVATO DAL CONSIGLIO REGIONALE CON DELIBERAZIONE N. XI/411 DEL 19/12/2018, si può ritenere che il PII proposto sia coerente con i Criteri ivi rappresentati.

In particolare, con riferimento al punto 2 lettera a) del paragrafo 4.2, avendo il comune di Saronno una popolazione superiore a 10.000 abitanti, l'area interessata dal PII, può essere considerata "superficie urbanizzabile" :

"*2) **Superficie urbanizzabile**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:*

a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero[15] previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane[15bis], escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;"

Infine, e con riferimento al punto 4), poiché l'area ricompresa nel PII può ritenersi ricompresa nella fattispecie di cui alla lettera f) dello stesso paragrafo 4.2: *"altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune"*; con riferimento all'ultimo capoverso del paragrafo citato, la stessa area può essere considerata tra le "Aree della rigenerazione" e classificata come indicata nella lettera:

a) aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest'ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano.

Arch. Maurizio Mazzucchelli

Delibera di Consiglio n. 16 del 30-04-2020