

COMUNE DI SENAGO (MI)
P.I.I.
“La Cittadella Produttiva”

Sezione B

RELAZIONE
TECNICA

**RELAZIONE TECNICA DEL
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
“LA CITTADELLA PRODUTTIVA”
VIA BRODOLINI - SENAGO (MILANO)**

1. LA VARIANTE AL COMPARTO PRIVO DI AZZONAMENTO PER LA DEFINIZIONE DEL PII DENOMINATO “CITTADELLA PRODUTTIVA” DI VIA BRODOLINI NEL COMUNE DI SENAGO (MILANO)

Il Programma integrato di intervento, è proposto in variante per le seguenti motivazioni:

- La Regione Lombardia, nella fase di approvazione della Variante parziale al P.T.C. del Parco Groane, ha scelto di abrogare ogni previsione di ampliamento dei confini giuridici del territorio del Parco; a seguito di tale stralcio, il vigente Piano Regolatore (si richiama la Delibera di Variante n.del che ha recepito la scelta regionale) individua le aree in oggetto come comparti da sottoporre a nuovo azzonamento e, nei fatti, l'Amministrazione Comunale di Senago, attraverso il nuovo Documento di Inquadramento, ne ha compiuto una prima programmazione identificando le stesse con il Comparto 2 “Cittadella Produttiva”;
- Già in fase di adozione del PRG comunale, le proprietà delle aree hanno sottoposto istanze volte ad una maggiore sensibilità verso la valutazione del contesto urbano di appartenenza al fine di promuovere, attraverso uno studio complessivo del bacino locale, una migliore integrazione delle funzioni produttive in essere;
- Per garantire una migliore qualità dell'abitare, diventa sempre più pressante la necessità di delocalizzare all'esterno del perimetro del centro edificato le attività produttive spesso difficilmente compatibili per il loro elevato impatto ambientale;
- La presenza di attività produttive legate al settore del recupero trattamento e commercio dei materiali di rifiuto all'interno del perimetro del centro edificato comunale genera i noti fenomeni di disagio urbano con evidenti problematiche sociali, di compatibilità ambientale e urbanistica e rende indispensabile attivare nuove modalità che definiscano nuovi processi di sostenibilità dello sviluppo al fine individuare coerenti ambiti territoriali per la loro localizzazione;
- L'impossibilità di procedere con le urgenti opere di ampliamento cimiteriale se non grazie all'attivazione di procedure espropriative delle aree interessate che, per il caso locale, risultano ancor più onerose per la presenza, sulle aree destinate a tale ampliamento, di una un'attività produttiva appartenente al settore produttivo dei rifiuti;

- La volontà di promuovere, con azioni di governo del territorio comunale, processi di riqualificazione anche attraverso la riorganizzazione di uno specifico settore produttivo per volgere alla soluzione di un oggettivo problema di sicurezza igienico sanitaria e sociale oltre che di ricerca di una maggiore organicità nella localizzazione territoriale di tali attività produttive (si richiama la Delibera G. C. n. 51 del 17/03/2005);
- Il venir meno di importanti previsioni di sviluppo definite dal vigente P.R.G. a causa di diverse scelte effettuate da livelli di pianificazione superiore (per lo specifico, quelle del piano provinciale delle cave) che, relativamente ai contenuti del Programma in esame, hanno nei fatti generato un deficit nella previsione della pianificazione comunale pari a mq 35.960 di Slp a destinazione produttiva, condizione che consente di definire oggi pressoché esaurita tale capacità di Piano;
- L'accoglimento della proposta dell'Operatore (depositata in data 20/07/2006) da parte della Giunta comunale (vedi comunicazione del 22/10/2007 prot. n. 23380) che ha visto inserire tale ambito tra quelli programmati con il vigente Documento di Inquadramento (approvato con delibera C. C. n. 5 del 29/01/2008) come ambiti di trasformazione da sottoporre a programmazione integrata; nelle more di approvazione del Documento di Inquadramento, la sottoscrizione della "dichiarazione irrevocabile di assenso" ai contenuti del Documento di Inquadramento quale accordo bilaterale che, formalizzando gli impegni assunti, ha reso possibile una programmazione di maggior respiro arricchendo i contenuti programmatici mediante la previsione di ulteriori opere a rafforzamento di quelle derivanti dall'attuazione del PII (esecuzione di opere di rilevanza territoriale e previste dal vigente PRG quali: rotatoria stradale, riqualificazione della viabilità locale, rafforzamento delle reti tecnologiche di servizio);
- l'introduzione dello "standard di qualità", che andrà a sommarsi allo standard reperito e agli oneri concessori dovuti per l'edificabilità consentita dall'intero P.I.I., quale elemento perequativo per individuare, all'interno del lotto fondiario, un ambito da cedere all'Amministrazione Comunale per favorire il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile;
- le sempre maggiori difficoltà finanziarie degli Enti Locali che, per la definizione di un programma di opere pubbliche coerente con i bisogni del territorio, possono trovare soluzioni di fattibilità anche attraverso percorsi di negoziazione con le parti private.

2. LA VARIANTE AL P.R.G. E I SUOI OBIETTIVI

La variante al PRG vigente, ai sensi della L. R. 11 marzo 2005, n. 12 Titolo VI – Capo I, viene attuata per le seguenti motivazioni principali:

- Individuare un nuovo comparto produttivo al fine di offrire una risposta forte e coerente verso i deficit di settore riscontrati nella programmazione pianificatoria comunale non trascurando la messa a punto di azioni che incidano verso un

generale processo di riequilibrio ambientale individuando, per un ambito già assoggettato a forti processi di antropizzazione territoriale, azioni di riqualificazione urbana.

- Rielaborare gli indici urbanistici generalmente assunti per gli ambiti produttivi (le zone D del vigente PRG) in considerazione dei nuovi disposti normativi e le specifiche necessità del settore industriale dei rifiuti proponendo comunque valori di insieme di buon livello (si vedano i rapporti percentuali di progetto per standard pubblico e privato e superficie filtrante paragonati alla quantità normalmente attribuite dalle NTA di PRG per gli ambiti produttivi);
- Utilizzare le potenzialità offerte dall'assetto normativo regionale (lo "standard di qualità", la negoziazione di cui alla legge urbanistica regionale), come opportunità per favorire l'attuazione di importanti opere pubbliche tra le quali, in misura puntuale, il progetto di ampliamento del cimitero comunale e, a scala territoriale, per attuare azioni di rafforzamento delle reti tecnologiche ed infrastrutturali comunali con particolare attenzione al bacino territoriale di riferimento che registra già oggi importanti deficit strutturali;
- Favorire, attraverso la progettazione coordinata, una programmazione condivisa per la definizione delle opere pubbliche interne ed esterne al PII in stretta relazione con quelle esistenti e di futura programmazione da promuovere d'intesa con il confinante comune di Bollate che, per analoghe esigenze, ha programmato nel bacino territoriale di riferimento un analogo sviluppo industriale;
- Visto il ruolo designato per il contesto locale, la definizione progettuale unitaria e coordinata degli interventi consente di definire come obiettivo possibile la nascita di un polo produttivo di eccellenza quale luogo strategicamente importante anche per attuare azioni che producano la necessaria riqualificazione ambientale del contesto oggi gravato da disordine urbano;
- Definire dunque, attraverso una progettazione unitaria, indici non solo edilizi ma e soprattutto ambientali in senso ampio e dimostrativi della maturità raggiunta da parte dei soggetti coinvolti (Operatore e amministrazioni locali) verso tematiche per lungo tempo trascurate; si vedano le opportunità legate al settore occupazionale, alle tematiche energetiche, alla razionalizzazione dei servizi di impresa, dei flussi delle merci;
- Prendere coscienza della necessità, da parte delle amministrazioni locali, di dover programmare luoghi appositamente localizzati e strutturati per indirizzare i flussi dei materiali di scarto e rifiuto prodotti dalla collettività;
- Considerare il governo dei flussi di materia come primaria azione per favorire uno sviluppo sostenibile delle città trasformando una necessità in virtù;
- Progettare un comparto nella consapevolezza delle recenti e future normative di settore al fine di strutturare i contenuti previsionali in armonia con tali assunti (si vedano le recenti disposizioni normative che, nel vietare l'attività di stoccaggio dei rifiuti all'aperto, rendono indispensabile una definizione più organica degli indici edificatori);
- Analizzare i contenuti del Rapporto sull'Ambiente, di cui alla Agenda XXI, al fine di prendere coscienza dei fabbisogni emersi dagli indicatori di riferimento

ed in generale per affermare la volontà di attuare un nuovo approccio alla pianificazione territoriale;

- Acquisire, attraverso la cessione di Piano, un area produttiva messa a disposizione della Pubblica Amministrazione per favorire i propri programmi di sviluppo e le proprie attività di servizio alle Imprese;
- Coordinare gli interventi previsti nella Cittadella Produttiva con i programmi di sviluppo dell'Amministrazione Comunale di Bollate al fine di programmare azioni congiunte che partecipano al generale processo di riqualificazione dell'ambito territoriale in oggetto e, conseguentemente, ad una razionalizzazione della localizzazione delle attività produttive spesso fonti di conflittualità ambientale e sociale.

3. I CONTENUTI GENERALI DEL PROGETTO

La Variante al P.R.G., nel definire i contenuti dello strumento di programmazione (P.I.I.) per l'urbanizzazione della porzione di territorio priva di azionamento, consente una progettazione unitaria degli interventi.

Il Programma Integrato di Intervento è caratterizzato dalla presenza dei seguenti elementi:

- Prevede una pluralità di funzioni (oltre ai fabbricati produttivi in progetto è presente un fabbricato che potrà accogliere funzioni di servizio al sistema produttivo locale come self service, centro studi, uffici di rappresentanza e di servizio e consulenza, spazi espositivi) e una pluralità di infrastrutture di interesse pubblico volte alla riqualificazione ambientale di un'importante ambito territoriale;
- Prevede la realizzazione ed il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Possiede una rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione e riqualificazione dell'ambito urbano (territorio comunale e bacino geografico di appartenenza a cavallo dei comuni di Senago e Bollate).

La principale funzione della Cittadella Produttiva è quella offrire una prima risposta al fabbisogno di aree a destinazione produttiva e, grazie alla sua localizzazione territoriale, di consentire anche un processo di delocalizzazione, all'interno di un luogo pensato ad hoc e con idonea coerenza urbanistica, di aziende legate al settore dei rifiuti favorendo una corretta integrazione di diversi servizi ed attività al fine di razionalizzare l'impiego degli spazi, dei flussi di materia e di energia e di migliorarne la qualità generando così la prescritta condizione di compatibilità urbanistica delle attività produttive.

Il progetto della cittadella verrà realizzato con un approccio ambientalmente consapevole. Tale approccio investirà in particolare:

- Gli edifici, che saranno realizzati con livelli di prestazione energetica coerenti rispetto alla normativa di settore sia nazionale che regionale e andranno a recepire le recenti revisioni del locale Regolamento Edilizio,
- Gli impianti, che dovranno garantire non solo livelli di sicurezza necessari a ciascuna delle attività previste, ma anche adeguati livelli di benessere per i lavoratori e i visitatori e in generale per la popolazione locale; dovranno preve-

dere dispositivi di controllo per il risparmio energetico, integrazione di fonti di energia rinnovabile, dispositivi per il risparmio idrico, il recupero di acqua piovana e di controllo sulle emissioni,

- La mobilità, che dovrà essere oggetto di uno studio ad hoc per il controllo e la gestione del flusso di traffico rispetto al contesto territoriale di influenza oltre che dimostrare un coerente approccio dei flussi di entrata/uscita verso la viabilità esistente (la rotatoria come elemento di governo dei flussi, l'obbligo di svolta a destra nei flussi in uscita al fine di evitare interferenze di attraversamento e la riqualificazione del tratto di Via Pace utile a razionalizzare un comparto produttivo già oggi fonte di non trascurabili flussi di mezzi pesanti anche con la predisposizione di idonea segnaletica orizzontale nei punti di attraversamento); tali previsioni dovranno coordinarsi con il Comune di Bollate attraverso un accordo di programma che ne governi l'attuazione,
- Il rispetto del bilancio idrico e il controllo dell'inquinamento delle acque e dei suoli, garantendo un buon grado di permeabilità del terreno attraverso sia la messa a punto di eque quantità di superfici impermeabili esterne (gli spazi di manovra) per assolvere ad esigenze strettamente riconducibili all'attività produttiva, che impiegando sistemi che garantiscano l'immissione in falda della maggiore quantità d'acqua piovana, controllando il destino delle acque reflue e l'integrazione con i suoli e la falda,
- Il controllo dell'inquinamento atmosferico, grazie all'impiego di opportuni dispositivi per l'abbattimento degli inquinanti atmosferici eventualmente emessi come risultato delle attività insediate,
- Il controllo dell'inquinamento acustico, che verrà il più possibile contenuto grazie all'esercizio delle attività in luogo chiuso e grazie alla realizzazione di strutture di protezione in rilevato e di barriere acustiche naturali/artificiali,
- La mitigazione dell'impatto visivo, che verrà il più possibile contenuto grazie alla realizzazione di strutture di contenimento verdi in rilevato e/o al parziale interrimento degli edifici rispetto alla quota stradale esistente (da verificare con le quote di ingresso ai sottoservizi).

Le previsioni progettuali del programma, che come accennato mireranno alla salvaguardia dei diversi comparti ambientali (Acqua, Aria, Impatto acustico, Suolo, Illuminazione), intendono sottolineare un importante presupposto progettuale: tradurre i buoni propositi in pratiche di realizzazione e gestione; a tale scopo, nella fase di progettazione esecutiva della Cittadella Produttiva, si utilizzeranno strumenti di supporto come: programmi di simulazione, metodologie di valutazione e procedure di certificazione. Va comunque precisato che, nel caso specifico delle attività legate al settore rifiuti, il loro esercizio è regolamentato da Autorizzazione Regionale che prevede, tra le altre, le verifiche di Valutazione di Impatto Ambientale delle singole attività produttive.

La realizzazione di un insediamento produttivo con una spiccata attenzione:

- ai flussi di materia e di energia,
 - alla promozione dell'uso di risorse locali,
 - allo sviluppo di stimoli di carattere economico e sociale
- assegna sicuramente al progetto una valenza ambientale importante.

È all'interno di tale approccio che si vorranno far emergere concetti allargati di mitigazione ambientale comparativa. Infatti, con il fine di voler restituire al territorio gli effetti che, nello stato di fatto attuale (aree per lo più a prato), vengono svolti dalla presenza di aree a verde (in primis si veda l'assorbimento di CO₂), verranno prese in considerazione altre misure mitigative e tra quelle possibili, si segnala un impiego intelligente delle varie superfici, che include:

- l'integrazione di porzioni a prato sulle coperture ("tetti verdi" o "roof gardens"), che consentirà un migliore inserimento paesaggistico, un effetto polmone rispetto alle acque di pioggia, un incremento della superficie verde presente al piano di campagna (alla quale è stata dedicata una superficie di circa il 20% di quella di PII);
- l'integrazione di componenti per lo sfruttamento dell'energia solare (collettori per la produzione di acqua calda e pannelli fotovoltaici per la generazione di energia elettrica a parziale copertura della domanda di elettricità della cittadella);
- l'impianto di nuove alberature ad alto fusto che andranno ad aumentare gli effetti di assorbimento anche considerando l'attuale assetto vegetativo delle aree per lo più a manto erboso.

L'obiettivo, che si vorrà verificare in fase di definizione progettuale, è quello di quantificare il contributo delle misure di mitigazione al fine di rapportare la quantità di CO₂ attualmente assorbita dalla vegetazione esistente (aree per lo più a manto erboso) a quella data dalla somma della CO₂ evitata grazie al ricorso a fonti rinnovabili e/o assorbita dai tetti verdi e dalle nuove piantumazioni per le aree di mitigazione ambientale e filtranti. Come è possibile intuire gli esiti dipenderanno soprattutto dalla sensibilità dell'Operatore verso tale scelta strategica, per favorire la quale, sarà indispensabile offrire, da parte degli enti coinvolti, ogni tipo di contributo.

4. GLI SCENARI PUBBLICI

Ai sensi dell'art.8 commi 5 e 6 della Circolare n.VI/44161 del 09 luglio 1999 (D.G.R.), le previsioni progettuali individuate definiscono, ai sensi del Documento di Inquadramento Comunale, i contenuti del Programma (PII). La loro individuazione – definita a seguito di scelte direttamente compiute dall'Amministrazione Comunale - rimane utile per computare, in misura preventiva, i relativi investimenti economici di massima. Le previsioni di spesa consentono di definire, all'interno di un crono programma da definirsi con la Pubblica Amministrazione, in che modo saranno indirizzati gli oneri concessori derivanti dall'attuazione delle nuove Slp del Programma Integrato di Intervento. Le opere pubbliche individuate dall'Amministrazione comunale comprendono:

- **Il Parco lineare di via Pace**
- **La rotatoria di Via Brodoloni/Lombardia/Pace**
- **La riqualificazione di Via Pace**

- **La pista Ciclabile di Via Stati Uniti d'America/De Gasperi**

- **L'ampliamento del Cimitero Comunale**

- **La manutenzione delle scuole elementari e materne**

5. ASPETTI DIMENSIONALI

Il perimetro del programma integrato di intervento "La Cittadella Produttiva" comprende una superficie territoriale (verificata con rilievo celerimetrico) di mq. 48.293,50 .

Così come riportato dall'art. 1 comma 2 delle N.T.A. di PII la superficie è funzionalmente così ripartita:

- superfici fondiarie = mq. 45.213,01
di cui mq 5.333,72 destinati a standard privato per mitigazione ambientale con vincolo di inedificabilità
- superfici a servizi (S2) = mq. 3.080,49

L'edificabilità privata, al di là della flessibilità distributiva degli edifici previsti dal planivolumetrico e meglio disciplinata dall'art. 3 delle N.T.A., comporta un totale di mq 27.253,47 di SIp (compresa esistente) e determina un indice territoriale di 0,564 mq/mq, verificato sulla superficie territoriale di PII (St mq 48.293,50).

Sotto il profilo dei contenuti, il Documento di Inquadramento e la variante urbanistica in attuazione del PII definisce una capacità edificatoria pari a 27.253 mq circa di SIp che determina la necessità di calibrare una coerente dotazione di standard. La L. R. n° 12/2005 e s.m.i., abrogando la L. R. n° 51/1975, non individua parametri precostituiti per tale dotazione ma sollecita le amministrazioni comunali ad individuare i propri parametri secondo un'analisi oggettiva del contesto. Partendo da tale assunto e considerata la destinazione urbanistica individuata per il comparto oltre che la sua particolare vocazione a poter ospitare anche attività del settore rifiuti e la localizzazione del Programma rispetto al territorio comunale, si è ritenuto opportuno concentrare lo standard lungo la via Pace (direttamente accessibile e fruibile dagli spazi pubblici con la possibilità di essere coinvolta nella rete di percorsi ciclabili di valenza sovra locale) demandando alla progettazione delle superfici fondiarie di PII l'individuazione di spazi di sosta di uso pubblico destinati ai visitatori (privati di uso pubblico). Al fine di compiere una verifica di congruità della quantità di superficie a servizi (destinata nella fattispecie totalmente a verde pubblico), si è scelto di individuare come parametro orientativo di controllo le prescrizioni derivanti dalla L.R. n° 1/2001 (ultimo riferimento normativo in vigore prima della L.R. 12/05) rispetto alla quale le quantità di standard cedute con il PII assolvono alle previsioni lì enunciate. Infatti, la dotazione di standard urbanistici avrebbe dovuto soddisfare, ai sensi di tale norma regionale, un fabbisogno minimo teorico (determinato dalla realizzazione complessiva delle funzioni ammesse all'art. 2 delle NTA del P.I.I.) che avrebbe generato le seguenti quantità:

- edificabilità massima

di Slp produttiva =	mc. 27.253,47
- fabbisogno minimo di	
standard = (Slp x 10%) =	mq. 2.725,00

Da tale assunto si evince pertanto che la dotazione prevista all'interno del perimetro di P. I. I. (S2) - pari a mq. 3.080,49 – risulta superiore al fabbisogno determinabile da tale applicazione non comprendendo tra l'altro la superficie per mitigazione ambientale (standard privato pari a mq 5.333,72 con vincolo di inedificabilità) che viene reperita all'interno della superficie fondiaria. Il computo del totale della superficie a standard ($S2 + Sp = \text{mq } 8.414,21$) porta al raggiungimento di una buona percentuale – pari al 31% - rispetto alla Slp prevista dal PII.

Al di là della verifica in contraddittorio rispetto a parametri normativi pregressi, ed oggi non più in vigore, il dimensionamento dello standard richiesto dal PII “La Cittadella Produttiva” deriva da scelte coordinate tra le Amministrazioni coinvolte (Senago e Bollate) che hanno definito, congiuntamente, una scelta progettuale: concentrare lo standard pubblico sul fronte di via Pace allo scopo di ottenere un parco lineare con una profondità geometrica unificata e definita in mt. 10 dal limite della carreggiata di Via Pace. Tale scelta rende possibile la nascita di sinergie positive verso future opere di pubblico interesse: mitigazione ambientale con particolare riferimento agli indirizzi di tutela della fauna locale, percorsi ciclabili, salvaguardia dei corridoi ecologici quali obiettivi enunciati dal PTCP.

6. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'attuazione del Programma Integrato di Intervento comporta la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria; per la loro natura, entità ed effetti di ricaduta sul territorio le opere in elenco si identificano come opere di interesse comunale e sovra-comunale dunque non strettamente cogenti al comparto produttivo in programma:

- a) formazione di rotatoria stradale;
- b) riqualificazione Via Pace;
- c) estensioni ed adeguamenti reti tecnologiche (rete gas), esterne al comparto e di evidente interesse comunale.

Ai sensi del Documento di Inquadramento, rimangono a carico degli Operatori (e dunque non assoggettate alla procedura di scomputo oneri) le opere di urbanizzazione primaria strettamente connesse all'intervento: estensioni delle reti infrastrutturali pubbliche all'interno del comparto.

Come accennato in precedenza, le opere pubbliche andranno a colmare fabbisogni locali riconducibili ad un bacino territoriale compreso nei territori comunali di Senago e Bollate; l'accordo di programma, quale strumento di migliore definizione dei ruoli e degli impegni che si dovranno assumere, andrà a definire una serie di aspetti tra i quali si menziona: riqualificazione viabilità locale e relativa acquisizione delle aree interessate, utilizzo delle reti tecnologiche esistenti e coordinamento per la formazione della mancante rete gas.

Le opere di urbanizzazione secondaria previste consistono:

- a) Realizzazione di area verde lungo la via Pace (a completamento della mitigazione ambientale a perimetro del comparto) attraverso un parco lineare in rilevato per lo sviluppo del perimetro di PII lungo tale viabilità;
- b) Impianto di irrigazione del parco lineare.

L'accordo con l'Operatore proponente il PII comporta inoltre la definizione di uno standard di qualità pari a € 1.689.635,25 (*) di cui € 645.750,00 vengono scomputati a fronte della cessione di un lotto produttivo a favore dell'Amministrazione Comunale di Senago con una superficie fondiaria pari a 6.150 mq identificata nel planivolumetrico con il lotto "Comune di Senago" (cessione ricadente nei presupposti di cui allo Standard di Qualità a carico degli Operatori e ciò ai sensi della Legge Regionale 12/2005) e € 1.043.885,25 (*) riconosciuti all'Amministrazione Comunale quale contributo finanziario per attuare i programmi di sviluppo di servizi e infrastrutture comunali da individuarsi a carico della stessa Amministrazione. Il soggetto proponente il PII, qualora l'A.C. non reputi strategica l'acquisizione dell'area denominata "lotto Comune di Senago", non attuerà il trasferimento delle aree ma riconoscerà per intero lo standard di qualità determinato per il PII dalla stessa Amministrazione. Il lotto ceduto al Comune di Senago non partecipa al reperimento delle aree a standard pubblico e privato e alla realizzazione delle relative opere previste nel PII. Le quantità edificatorie assegnate al lotto "Comune di Senago" non rientrano nei parametri di calcolo degli oneri contributivi attribuiti al soggetto proponente il PII per l'intervento previsto. Rimangono a carico dell'Amministrazione Comunale, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, le spese relative al prolungamento, nel lotto fondiario, di tutti i servizi tecnologici presenti nella Cittadella.

Tra le opere pubbliche previste dal PII quelle attuate grazie al concorso dello Standard di Qualità comprendono:

- La pista ciclabile di Via Stati Uniti d'America/De Gasperi
- Le opere di ampliamento del Cimitero comunale
- Le opere di manutenzione straordinaria delle scuole elementari e materne.

() dato provvisorio definito secondo i parametri del Documento di Inquadramento considerando l'utilizzo del 50% del totale della SIp in progetto per il trasferimento di attività legate al settore dei rifiuti con sede operativa in Senago.*

7. QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO di PII

Gli investimenti per la realizzazione delle principali opere pubbliche previste dal Programma Integrato di Intervento e finanziate attraverso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono così ripartiti:

- ✓ Rotatoria stradale
- ✓ Riqualificazione via Pace (opere da definire con A. d. P. comuni Senago/Bollate)
- ✓ Reti tecnologiche (gas)
- ✓ Realizzazione di parco lineare su via Pace

Totale investimenti (valore indicativo) € 800.000,00 circa

Opere da finanziarsi attraverso lo standard di qualità così come individuate e definite dall'amministrazione Comunale di Senago:

- Pista ciclabile Via Stati Uniti d'America/De Gasperi € 172.000,00
- Manutenzioni straordinarie scuole € 300.000,00
- Ampliamento Cimitero Comunale € 600.000,00

Totale investimenti (valore indicativo) € 1.072.000,00 circa

Totale degli investimenti assegnati €1.872.000,00 circa

CALCOLO ONERI CONCESSORI

Comparto produttivo (Industria e artigianato - nuove costruzioni) :

Slp totale mq 27.259,94 a dedurre la Slp ceduta all'A.C. mq 4.305,00 e quella esistente (attività di servizio al settore produttivo) mq 420,00 = Slp mq 22.528,47

Primaria mq 22.528,47 x 16,15 =	€ 363.834,79
Secondaria mq 22.528,47 x 13,23 =	€ 298.051,66
Smalt. rifiuti mq 22.528,47 x 5,16 =	<u>€ 116.246,90</u>
Totale oneri	€ 778.133,35 **

** *oltre a quanto derivante dall'attuazione edilizia del lotto "Comune di Senago"*

** Calcolo oneri concessori attribuiti al lotto "Comune Senago":

Primaria mq 4.305,00 x 16,15 =	€ 69.525,75
Secondaria mq 4.305,00 x 13,23 =	€ 56.955,15
Smalt. rifiuti mq 4.305,00 x 5,16 =	<u>€ 22.213,80</u>
Totale oneri	€ 148.694,70

CALCOLO STANDARD DI QUALITÀ *

Slp mq 22.528,47/2 x €/mq 200,00/4 =	€ 563.211,75
Slp mq 22.528,47/2 x €/mq 200,00/2 =	€1.126.423,50
Totale Standard di Qualità	€1.689.635,25

A dedurre valorizzazione area produttiva ceduta al Comune di Senago:

Slp assegnata mq 4.305,00 (sup. lotto mq 6.150)

(150,00 €/mq x mq 4.305,00) = € 645.750,00

Saldo Standard di Qualità =	€1.043.885,25 *
<u>Totale oneri a carico della Società Jump Srl</u>	<u>€1.822.018,60 *</u>
Oneri concessori derivanti dal lotto Comune di Senago	€ 148.694,70
<u>Totale generale a favore dell'A. C.</u>	<u>€1.970.713,30 *</u>

Per concludere, l'attuazione del Programma Integrato di Intervento comporta investimenti per opere pubbliche pari a circa €1.872.000,00 a fronte di un valore di ritorno per l'Amministrazione Comunale di complessivi €1.970.713,30 con evidente saldo positivo a favore della Pubblica Amministrazione a sostegno del presupposto di pubblico interesse e con garanzia della fattibilità d'attuazione degli investimenti.

Gli investimenti economici diretti per l'attuazione delle opere pubbliche previste (per ora sommariamente definiti), che ammontano a complessivi € 1.872.000,00 circa, sono coperti - vista la natura delle opere in programma - attraverso la procedura dello scomputo delle somme stanziati a titolo di standard di qualità e di quelle dovute a titolo di oneri concessori per l'attuazione edilizia. Tali oneri, ai sensi del Documento di Inquadramento e grazie a specifica clausola di Convenzione urbanistica, saranno sottoposti a conguaglio in considerazione delle effettive quantità di SIp che saranno destinate ad attività produttive riconducibili al settore rifiuti (*).

8. PIANO PARTICELLARE DELLE CESSIONI DI P.I.I.

Al momento della redazione del Programma Integrato di Intervento sussiste la seguente situazione particellare, documentata da certificazioni catastali. La tavola n. 03, individua l'attuale assetto delle proprietà ed evidenzia, con diversi segni grafici, le fasi operative da porre in essere per attuare il progetto in programma demandando, tuttavia, ai successivi frazionamenti la corretta individuazione grafica e dimensionale delle aree. Per gli accordi assunti tra le proprietà e l'Operatore proponente il PII, il trasferimento delle aree avverrà con azione diretta di quest'ultimo (cessione gratuita) a favore dell'Amministrazione comunale di Senago.

Cessioni

Fg. 37 Map. 24	Sup. Cess. 436,50	Intestatario: Jump Srl	S2
Fg. 37 Map. 20	Sup. Cess. 824,55	Intestatario: Garofalo	S2
Fg. 37 Map. 32	Sup. Cess. 1.297,24	Intestatario: Jump Srl	S2
Fg. 37 Map. 33	Sup. Cess. 522,20	Intestatario: Garofalo	S2
Fg. 37 Map. 32	Sup. Cess. 274,84	Intestatario: Jump Srl	lotto Comune Senago
Fg. 37 Map. 33	Sup. Cess. 5.875,16	Intestatario: Garofalo	lotto Comune Senago

N.B. le aree di Proprietà Garofalo sono sottoposte a contratto preliminare di compravendita a favore della Società Jump Srl che qui interviene come unico soggetto referente verso la promozione del PII (prevista acquisizione nel mese di dicembre 2008).