



## **RELAZIONE IN MERITO ALLA SECONDA VARIANTE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE ALL'AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DI VIA MATTEOTTI/VIA MILANO DENOMINATO ACR\_2 E ALL'AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DI VIA MATTEOTTI DENOMINATO ACR\_3.**

In data 12.09.2018 è stato rilasciato permesso di costruire convenzionato n. 8 alle società Viamilano S.r.l. con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) e Erre Immobiliare S.r.l. con sede in Vaprio d'Adda (MI), per la realizzazione di un edificio residenziale plurifamiliare nell'ambito ACR\_2 in via Matteotti e la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito ACR\_2 e nell'ambito ACR\_3.

La convenzione allegata al permesso di costruire, sottoscritta in data 01.08.2018, descrive, all'art. 4, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei lottizzanti, tra le quali sono previste opere di ristrutturazione dei fabbricati esistenti denominati "Ex Spaccio" e "Tessitura".

Prima dell'inizio dei lavori sugli edifici in cessione al Comune l'Amministrazione Comunale ha avanzato delle richieste di modifica ai progetti di ristrutturazione, che si possono riassumere come segue:

- ampliamento di una campata dell'edificio "Tessitura" da destinare a biblioteca comunale;
- predisposizione dello stesso immobile per futura realizzazione di piano soppalcato con conseguente ridefinizione della palazzina, per la modifica della scala e l'inserimento di ascensore, al fine di poter accedere all'eventuale piano soppalcato;
- demolizione dell'esistente muro di recinzione lungo la via Milano e realizzazione di marciapiede con arretramento del muro di contenimento del terreno;

che sono state accolte dalle società Viamilano S.r.l. e Erre Immobiliare S.r.l. che in data 18.09.2020 (prot. n. 2712 del 20.09.2020) hanno presentato una proposta progettuale di variante alle opere di urbanizzazione relative all'ambito ACR\_2 e al comparto 1 dell'ambito ACR\_3, successivamente integrata in data 03.10.2020 prot. 2860, in data 26.10.2020 prot. 3100 e in data 30.10.2020 prot. 3143.

Il progetto di modifica delle opere di urbanizzazione è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 68 del 29.12.2020 e in data 11.01.2021 è stato rilasciato permesso di costruire convenzionato n. 8/2018-1. In data 26.01.2021 è stato stipulato l'atto di modifica della convenzione urbanistica, davanti al Dott. Giovanni Battista Mattarella Notaio in Trezzo sull'Adda, rep. n. 86.920 racc. n. 26.854.

Successivamente alla demolizione dell'edificio "Tessitura", prima dell'inizio dei lavori di costruzione della biblioteca, l'Amministrazione Comunale ha chiesto ulteriori modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione consistenti in:

- realizzazione di piano soppalcato nel capannone dell'edificio "Tessitura";
- realizzazione di piano interrato nella palazzina dell'edificio "Tessitura";
- interramento della linea elettrica aerea in via Milano, dall'incrocio con la via Matteotti fino al ponte sul canale Villoresi.

Viamilano S.r.l. e Erre Immobiliare S.r.l., recependo le richieste dell'amministrazione, in data 05.01.2022 hanno presentato richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 8/2018-5,



Comune di  
**MASATE**

Città metropolitana di Milano

integrata in data 24.01.2022 prot. 249 e in data 07.02.2022 prot. 388, per il progetto di seconda variante delle opere di urbanizzazione negli ambiti ACR\_2 e ACR\_3, che prevede:

- la realizzazione di un piano soppalcato nel capannone dell'edificio "Tessitura" con una superficie lorda di 167,90 mq con l'aggiunta di una scala di sicurezza protetta;
- la realizzazione di un piano interrato, finito "al rustico", nella palazzina dell'edificio "Tessitura" di superficie lorda pari a 92,20 mq e il conseguente prolungamento della scala già prevista dal progetto;
- l'interramento della linea elettrica in via Milano, dall'incrocio con via Matteotti fino al ponte sul canale Villorosi e la rimozione degli esistenti pali in cemento che sostengono l'attuale linea aerea.

Il progetto della prima variante alle opere di urbanizzazione prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito ACR\_2 e nel comparto 1 dell'ambito ACR\_3, meglio descritte e quantificate nel Computo Metrico allegato all'istanza, per un valore complessivo di € 807.163,28 (opere di urbanizzazione primaria € 209.767,35 e opere di urbanizzazione secondaria € 597.395,93), oltre alla ristrutturazione completa dell'edificio "Ex Spaccio", per complessivi € 138.397,92, nel caso di riconoscimento del Sismabonus.

Le richieste di seconda variante alle opere di urbanizzazione comportano una maggiore spesa per opere di urbanizzazione primaria pari a € 27.414,16, una maggiore spesa per le modifiche richieste sulla palazzina pari a € 45.826,18, una maggiore spesa per le modifiche richieste sul capannone pari a € 126.651,12 e una minore spesa pari a € 138.397,92 per la rinuncia alla ristrutturazione dell'edificio "Ex Spaccio", per un costo aggiuntivo complessivo per l'operatore, a vantaggio dell'Amministrazione Comunale, di € 61.493,54.

I lottizzanti prospettano di compensare in parte, il maggior onere a loro carico, scomputando gli importi dovuti a saldo del contributo sul costo di costruzione degli interventi edilizi pari a € 27.867,40 per l'ambito ACR\_2 e pari a € 29.218,24 per il comparto 1 dell'ambito ACR\_3, per complessivi € 57.085,64.

Vista la richiesta di Cap Holding di realizzazione di vasche di laminazione per lo smaltimento delle acque meteoriche dei parcheggi in progetto nell'ACR\_2 e nell'ACR\_3, si condivide l'ipotesi progettuale di posizionamento della vasca di laminazione dell'ambito ACR\_3 oltre il confine dell'ambito stesso, su proprietà comunale, nel sedime del presunto proseguimento del tracciato stradale e dei relativi parcheggi e pertanto si propone di mettere a disposizione l'area per la realizzazione dell'opera.

Oltre alle opere di urbanizzazione descritte, i lottizzanti confermano l'impegno, già contenuto nelle convenzioni sottoscritte, ad eseguire le opere di pulizia e valorizzazione del patrimonio arboreo previsto in cessione al Comune, integrando gli interventi previsti dal permesso di costruire n. 8/2018, con gli interventi sulle alberature danneggiate dal violento temporale del 11 luglio 2020.

Considerati gli evidenti vantaggi per l'Amministrazione e per l'interesse pubblico, in quanto:

- le società Viamilano S.r.l. e Erre Immobiliare S.r.l. hanno presentato un progetto di seconda variante delle opere di urbanizzazione relative all'ambito ACR\_2 e al comparto 1 dell'ambito ACR\_3, che risponde in tutto alle richieste avanzate dall'Amministrazione, addossandosi



Comune di  
**MASATE**  
Città metropolitana di Milano

tutti i maggiori costi che ne derivano, con un vantaggio economico per l'amministrazione comunale di € 4.407,90;

- le varianti al progetto di ristrutturazione della "Tessitura" consentono di acquisire al patrimonio comunale un immobile finito che potrà essere destinato a biblioteca/mediateca, essendo realizzato in classe simica "A", per l'utilizzo del quale l'amministrazione dovrà provvedere solo all'acquisto degli arredi, oltre all'eventuale realizzazione delle opere di finitura del piano interrato della palazzina;

si propone di approvare la bozza di convenzione relativa al progetto di seconda variante alle opere di urbanizzazione accogliendo la richiesta di scomputo integrale del costo di costruzione e mettendo a disposizione l'area di proprietà comunale nel sedime del presunto proseguimento di via Nilde Iotti e dei relativi parcheggi, per la realizzazione della vasca di laminazione per lo smaltimento delle acque meteoriche del parcheggio in progetto.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
AMBIENTE E TERRITORIO  
Arch. Marco Gorla  
(DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE)

Masate, 14.02.2022