

RELAZIONE ECONOMICA

ISTANZA PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE INDUSTRIALE IN TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA ACHILLE GRANDI, CIVICO 7/b, IN VARIANTE AL VIGENTE PGT, MEDIANTE RICORSO ALLA PROCEDURA SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

sul lotto di terreno identificato catastalmente al catasto terreni, fg.21 mapp. 1090, 1091, 968.

COMMITTENTE:

SPECIALTRASFO S.P.A.

Cd. Fiscale/P.Iva : 13180160155

Via Rugabella, 1

20122 - MILANO

PROPRIETA'

TecnoGras Srl

Cd. Fiscale/P.Iva : 02080920966

Viale Lombardia, 31-33

20056 - Trezzo sull'Adda (MI)

INDICE

0. PREMESSA	3
1. IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E DESCRIZIONE PROGETTO	4
2. STANDARD URBANISTICI/QUALITATIVI	6
3. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	7
4. DESCRIZIONE VARIANTE URBANISTICA	8

0. PREMESSA

L' Istanza in oggetto viene presentata in riferimento al precedente Parere Preliminare richiesto all'Amministrazione Comunale intestata a Tecnogras srl (C.F.-P.I.: 02080920966) in data 18/12/2024 con prot. n. 24306 inerente ai lavori da eseguirsi in Via Grandi Achille, su immobile identificato catastalmente ai mappali 1090, 1091, 968, 1088, 917, 1089 al foglio 21 e in cui rientra appunto l'oggetto dell'istanza in oggetto.

L'area e gli immobili oggetto di intervento sono azionati dal PGT vigente in "Tessuti a funzione produttiva ad alta trasformabilità" normati dall'art. 34 delle NTA del PGT vigente.

Il parere preliminare richiesto riguardava la possibilità di **derogare ai parametri urbanistici** (art. 34, commi 2 e 3, N.T.A.) e più precisamente:

1. RICHIESTA AUMENTO RAPPORTO DI COPERTURA OLTRE IL 50 % COME DA ART. 34, COMMA 03 DELLE NTA
2. RICHIESTA DI AUMENTO DELL'ALTEZZA MASSIMA DEFINITA DALL'ART. 34 DELLE NTA;

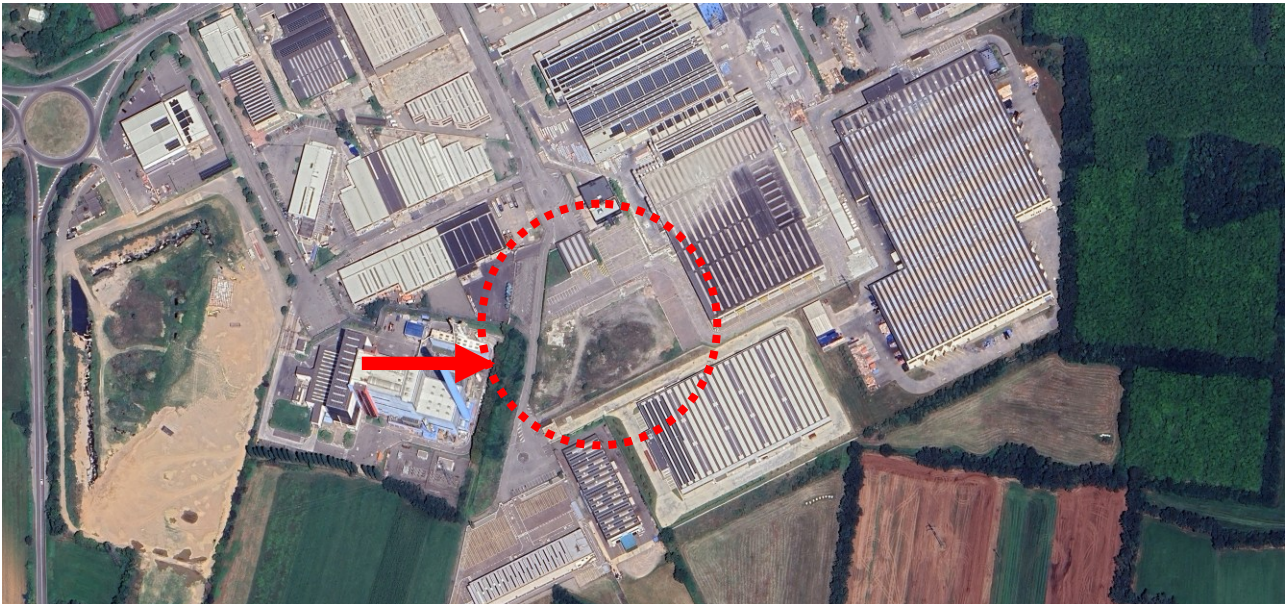
Per tale richiesta è stato rilasciato parere positivo espresso attraverso informativa della Giunta comunale riunitasi in data 03/02/2025 all'accoglimento del procedimento di SUAP. Infatti, la proprietà ha consegnato l'integrazione di cui al protocollo n° 1764 del 27/01/2025 consistente nella bozza di convenzione urbanistica, comprendente la realizzazione della sistemazione del parcheggio pubblico di Via Santi, quale riconoscimento a seguito della possibilità di deroga specifica all'altezza massima dell'edificio e del rapporto di copertura.

Il parere sottolinea che la verifica dei corretti parametri urbanistici ed il conteggio del contributo di costruzione avverrà in sede di istruttoria del procedimento di Permesso di costruire, fatta salva la verifica dell'ottemperanza di tutte le prescrizioni contenute nella convenzione urbanistica per l'attuazione dell'ampliamento dell'insediamento produttivo di via Grandi in Trezzo sull'Adda in variante al PRG stipulata in data 03/08/2006 rep. 65097 notaio Mattarella.

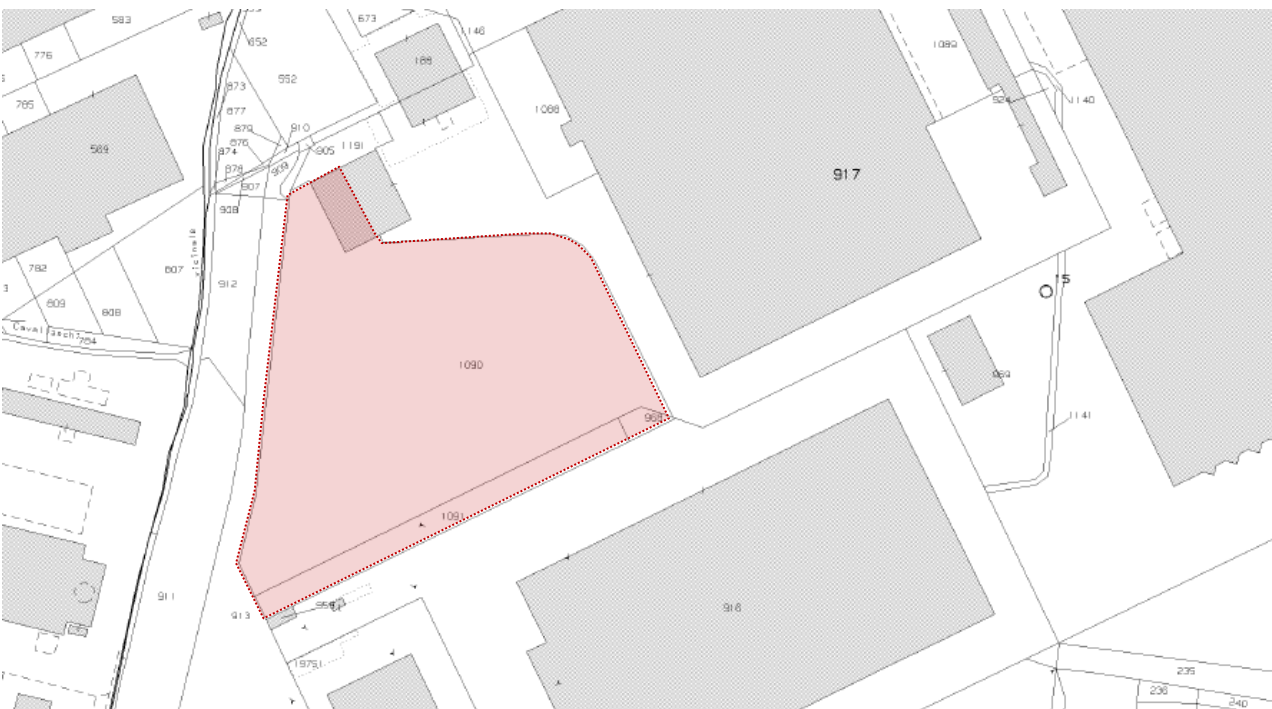
In questo documento si stila una sintesi dei costi di costruzione e degli impegni contenuti nella bozza di convenzione.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO e DESCRIZIONE PROGETTO

Il lotto su cui si prevede la realizzazione di un capannone industriale è ubicato in via Achille Grandi, n.7/b in comune di Trezzo sull'Adda. In particolare, il progetto in esame si inserisce in un ambito territoriale ad uso industriale e produttivo, sviluppandosi all'interno di un lotto già edificato, con una proposta che interessa solo alcuni mappali (nn. 1090, 1091 e 968).



L'area di intervento è inserita all'interno del lotto funzionale di proprietà Tecnogras srl e risulta così identificata al Catasto Terreni, foglio n. 21 ai mappali 1090, 1091 e 968.



Descrizione dei contenuti della proposta generale di intervento

Il progetto per la costruzione del nuovo capannone avverrà all'interno del lotto originario esistente; il nuovo fabbricato sarà composto da n. 3 volumi accorpati e comunicanti, oltre ad un volume tecnico di dimensioni notevolmente inferiori ubicato sul lato Ovest del lotto.

In particolare, i corpi più piccoli ubicati a Nord, saranno distaccati tra di loro da uno spazio coperto dove troverà collocazione un carroponete da 5 tonnellate. Essi ospiteranno rispettivamente:

- quello più a Ovest di altezza interna pari a 16.45 m, un grande spazio destinato a “sala prove” (a tutta altezza) con installazione di n. 1 carroponete, una “cabina elettrica”, una zona “banco comandi”, oltre a spazi per i clienti con relativi servizi a piano terra, mentre a piano primo sarà collocato un “locale tecnico” accessibile da apposta rampa di scale.
- nell'altro corpo più ad Est di altezza interna pari a 10.30 m, si troveranno spazi per attività di “meccanica rame” e “ falegnameria” (a tutta altezza) con installazione di n. 1 carroponete, oltre ad un'area break, servizi/spogliatoi e uffici produzione a piano terra, mentre a piano primo un “refettorio” e un “locale accessorio” accessibili da apposta rampa di scale.
- nel corpo principale [A] di dimensioni maggiori e con altezza interna pari a 16.45 m, si troveranno spazi per l'assemblaggio e le finiture con installazione di n. 5 carriponte.

L'ingombro in pianta del manufatto, sulla base dei diversi corpi, avrà le seguenti dimensioni:

- corpo principale [A] assemblaggio + finiture - dimensioni 101,00 m x 21,15 m;
- corpo [B] sala prove - dimensioni 30,00 m x 26,95 m;
- corpo [C] meccanica rame + falegnameria – dimensioni 41,00 m x 26,95 m;
- corpo [D] locale tecnico ubicato sul lato Ovest dimensioni 17,15 m x 6,90 m.

2. STANDARD URBANISTICI/QUALITATIVI

Con specifico riferimento allo "standard" qualitativo a riconoscimento della deroga, sulla base degli accordi avvenuti tra proprietà attuale e l'Amministrazione Comunale, la "Società Tecnogras" dovrà versare al "Comune" l'importo di € 220.000,00.

Il versamento di tale importo sarà effettuato con la seguente modalità:

- realizzazione di parte delle opere per la riqualificazione del parcheggio pubblico situato in V.le Lombardia angolo con Via F. Santi a scomputo per un importo pari ad € 170.000,00
- versamento della restante parte di importo pari ad € 50.000,00.

L'importo di € 220.000,00 è stato stabilito su una superficie di fabbricato pari a 2.954,10 mq da realizzare con un'altezza all'estradosso di copertura pari a 17,00 m.

In considerazione del fatto che nel progetto in esame, la superficie di fabbricato avente un'altezza all'estradosso di copertura di 17,00 m è pari a 3.241,10 mq, quindi maggiore rispetto a quanto convenuto (con un incremento di 287,00 mq), si propone un adeguamento dell'importo suddetto in termini proporzionali. Si precisa che la scelta progettuale sviluppata in tale sede deriva dall'intenzione di uniformare volumetricamente l'intero complesso.

Pertanto, **l'adeguamento dell'importo stabilito tra le parti di € 220.000,00 potrebbe essere aumentato di un incremento proporzionale di € 21.373,68**, sulla base della nuova superficie con altezza all'estradosso di 17,00 m.

La realizzazione del "Nuovo Edificio Industriale" comporterà, oltre a quanto oggetto della Convenzione di cui al paragrafo precedente, anche la corresponsione dei seguenti importi:

- Standard urbanistici: mq 1.383,99 x 10% x €/mq 144,00 = € 19.929,45;
- Standard qualitativi: mq 1.383,99 x €/mq 100,00 = € 138.399,00;
- Oneri urbanistici: mq 5.114,90 x €/mq 80,11 = € 409.754,64.

Va precisato che tali importi, sono rettificati sulla effettiva proposta progettuale qui presentata.

Infatti, il presente progetto, rispetto alla proposta del parere preliminare, prevede:

- Sc realizzata Tot. = mq 15.326,04. (N.B. 14.653,60 mq + 672,44 mq tettoia n.6) ;
- Sc in progetto Tot. = mq 4.550,70 (*viene detratta la superficie inerente la portineria già ricompresa nella Sc realizzata Tot., ovvero nei 14.653,60 mq*);
- Sc disponibile Tot. = mq 18.384,50 (*data dal 50% della Sup.Fondiarìa = 36.769,00 mq x 0,50 mq/mq*).
- Sc residua Tot. = mq -1.492,24.

Si precisa che l'eccedenza di Superficie Coperta pari a 1.492,24 mq, rappresenta un incremento del 4,06% del Rapporto di Copertura (nella richiesta di parere preliminare era di 3,76% per una superficie di mq 1.383,99) della Superficie Fondiaria del lotto in oggetto, comunque notevolmente inferiore al possibile incremento del 20 % previsto dal comma 3 dell'art. 34 NTA.

Su questa base deriva quindi la proposta di deroga ai parametri urbanistici così come confermato già nel parere preliminare favorevole della Giunta del 03.02.2025 per innalzamento percentuale del Rapporto di Copertura.

Pertanto, sulla base di tali valori, si ha il seguente prospetto aggiornato (si rimanda alle tavole della SC per la verifica delle superfici di nuova realizzazione):

- Standard urbanistici: mq 1.492,24 x 10% x €/mq 144,00 = € 21.488,26;
- Standard qualitativi: mq 1.492,24 x €/mq 100,00 = € 149.224,00;
- Oneri urbanistici: mq 4.550,70* x €/mq 80,11 = € 364.556,58.

** la superficie coperta totale è di 4.849,32 a cui detrarre la superficie della quota parte della portineria esistente pari a 298,62 mq.*

3. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e dell'art. 43 della L.R. 12/2005, l'intervento edificatorio è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per smaltimento rifiuti.

Il contributo di costruzione dovuto per la nuova edificazione considera solo gli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti così come da foglio di calcolo denominato "*p3.6 Modello calcolo oneri*".

Si specifica che tali oneri sono stati calcolati nel caso di nuova costruzione a destinazione funzionale produttiva (industriale e artigianale).

L'intervento di nuova costruzione riguarda la realizzazione di una superficie lorda pari a mq. 4.868,72 e comporta il pagamento dei seguenti oneri:

	SLP	€/mq	€
URBANIZ. PRIMARIA	4.868,72 x 28	=	136.324,09
URBANIZ. SECONDARIA	4.868,72 x 46,62	=	226.979,61
ONERI RIFIUTI	4.868,72 x 5,49	=	26.729,26

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE 390.033,16

Condizioni di decadenza dello Sportello Unico e della correlata variante urbanistica

A norma di quanto disposto dall'art. 97, comma 5 bis, della LR 12/2005 (nel testo introdotto dalla LR 4/2008 in base al quale: "*Nel caso di approvazione di progetti comportanti variante urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del Consiglio Comunale, il proponente deve sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i lavori entro nove mesi dal*

perfezionamento della variante, decorsi i quali il Sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica", si dà atto che la proponente dovrà attivare gli interventi in progetto entro il termine di nove mesi dalla data di perfezionamento della variante urbanistica correlata allo Sportello Unico, e ove decorso inutilmente il termine normativo, il Sindaco avrà facoltà di dichiarare l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto compreso quello di variante urbanistica dimostrata da non assoggettabilità a VAS.

4. DESCRIZIONE VARIANTE URBANISTICA

L'approvazione del progetto in esame comporta per l'area interessata modifica delle disposizioni del vigente strumento urbanistico comunale con modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, in riferimento al limite di altezza e all'aumento del Rapporto di Copertura.

In particolare, il lotto oggetto di istanza di Permesso di Costruire in variante al PGT con procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive è normato dall'art. 34 delle NTA.

Con la variante concessa al presente progetto, si prevede una variazione dell'altezza massima da mt 12 (limite dettato dalla normativa vigente) a mt 17.

Inoltre, si richiede l'aumento del Rapporto di Copertura fissato ai sensi dell'art. 34 delle NTA al 50%. Tale valore potrà essere incrementato con un minimo di 4,06% fino ad un massimo del 20% ai sensi del comma 3 art. 34 NTA.

Non si prevedono modifiche agli altri parametri edilizi.