

Tre Emme s.a.s. di Moreo Remo e C.

COMPARTO 6 del vigente PGT di Concorezzo
Area di via Milano – via Pio XI – SP3 Milano-Imbersago

INTERVENTO COMMERCIALE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

Iter procedurale per la 1^a Variante
alla Convenzione originaria del 18.12.2009

RELAZIONE TECNICA

- 0 Premessa
- 1 Richiesta di parere preventivo del 30.01.2018 protocollo 2465
- 2 Conferenza dei servizi del 14.02.2018 aggiornata al 05.03.2018 protocollo 5141: parere favorevole condizionato
- 3 Risposte del 20.04.2018 protocollo 8551 alle determinazioni della Conferenza dei servizi del 05.03.2018
- 4 Conferenza dei servizi del 14.05.2018 protocollo 9813: parere favorevole condizionato
- 5 Modifica del piano dei servizi del PGT vigente
- 6 Conferenza dei servizi del 14.06.2018 protocollo 12996 del 25.06.2018: parere favorevole condizionato
- 7 Risposte del 25.07.2018 protocollo 15852 del 31.07.2018 alle determinazioni della Conferenza dei servizi del 14.06.2018
- 8 Conferenza dei servizi del 13.09.2018 protocollo 18752: parere favorevole
- 9 Progetto definitivo e testo finale della 1^a Variante alla convenzione
- 10 Oneri comunali e opere di urbanizzazione previsti nella 1^a Variante

Allegati

- a. Planimetria generale e piante di progetto con inserita la futura rotatoria ipotizzata datata 23.01.2019

23.01.2019 aggiornato al 26.03.2019

cm-FP-FP

ufficio: 20863 Concorezzo (MB), via dei Mestieri 13 tel. 039/68.86.381 fax 039/68.86.380 fausto.pella@faustopella.it fausto.pella@ingpec.eu
domicilio fiscale: 20863 Concorezzo (MB), via Adige 21/E c.f. PLL FST 48D 29H 037Z – partita IVA 06618720962

0. PREMESSA

La presente relazione tecnica illustra le caratteristiche dell'intervento con una media struttura di vendita del settore alimentare all'interno del Comparto 6 di Concorezzo e l'iter procedurale seguito per concordare con l'Amministrazione comunale il nuovo progetto, che prevede l'utilizzo edificatorio di circa un terzo della capacità edificatoria del Comparto rispetto a quanto previsto dalla Convenzione originaria del 18.12.2009 e l'abbandono della destinazione terziaria.

1. RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO del 30.01.2018 protocollo 2465

1.1 SITUAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

L'area sulla quale si prevede un'edificazione a carattere commerciale ha una superficie fondiaria di 5.788 mq (Sf) ed è collocata all'interno del Piano di lottizzazione (PL) denominato Comparto 6 dal PGT vigente; detto comparto viene considerato come un intervento a carattere commerciale e terziario già inserito nel PRG scaduto e riconfermato dal vigente PGT, secondo le caratteristiche e finalità indicate dalla **Convenzione originaria sottoscritta in data 18.12.2009** da parte della proprietà dell'area TRE EMME s.a.s e il Comune di Concorezzo.

1.2 IL PROGETTO PREVISTO NELLA CONVENZIONE ORIGINARIA

L'ipotesi planivolumetrica iniziale contenuta nella Convenzione originaria prevedeva:

- a. due edifici commerciali aperti al pubblico
 - **edificio 1** di 3 piani fuori terra sul fronte di via per Imbersago;
 - **edificio 2** di 4 piani fuori terra lungo via Milano;
- b. **servitù di uso pubblico su area a standard pari a 1.343,39 mq e realizzazione di 29 parcheggi pubblici lungo via Milano;**
- c. **autorimesse private al piano interrato dell'area assoggettata a servitù di uso pubblico.**

1.3 AREE A STANDARD GIA' MONETIZZATE

La Convenzione originaria prevedeva la monetizzazione parziale di **3.457,28 mq di area a standard** su un totale di 4.800,67 mq richiesti dal P.L., reperendo in loco i restanti 1.343,39 mq da destinare a parcheggi ad uso pubblico, per un totale di **414.873,60 euro** (3.457,82 mq x 120 euro/mq).

Tale importo è stato interamente versato dalla Proprietà al momento della stipula della convenzione.

In data 31.01.18 la Proprietà ha presentato una richiesta di parere preventivo per realizzare solo una nuova media struttura di vendita alimentare della società LIDL Italia s.r.l.

1.4 IL NUOVO PROGETTO LIDL ITALIA SRL

La società TRE EMME s.a.s. di Moreo Remo & C, proprietaria dell'area interessata dall'intervento commerciale, ha sottoscritto un **contratto preliminare di compravendita con LIDL Italia s.r.l. in data 31.08.2017** per realizzare una nuova media struttura di vendita (MSV), composta da un singolo edificio commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande avente una superficie coperta (Sc) di 1.704 mq e una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a 1.863 mq, con annessa un'area di pertinenza esclusiva adibita a parcheggi e un'area destinata a parcheggi ad uso pubblico sempre ricollocata lungo via Milano.

23.01.2019 aggiornato al 26.03.2019 cm-FP-FP

Di seguito si riportano sommariamente le caratteristiche progettuali dell'edificio proposto:

- Sf	5.788	mq
- Sc	1.704	mq
- SLP	1.863	mq
- altezza	8,67	metri
- piani fuori terra	2	
- area esterna al perimetro del Comparto 6 utilizzata come parcheggio	370	mq

Con la nuova proposta vengono previsti i seguenti interventi:

- realizzazione di 133 posti auto** rispetto ai 143 posti auto richiesti dal PL **di cui 42 posti auto destinati ad uso pubblico** su una porzione di area interna al Comparto 6 lungo via Milano di 1.370 mq;
- monetizzazione dei 10 posti auto mancanti a favore del Comune di Concorezzo al costo unitario di **2.500 euro/p.a. per un totale di 25.000 euro**;
- monetizzazione dell'area ad uso pubblico di 1.370 mq al costo unitario di **60 euro/mq per un totale di 82.440 euro**, in sostituzione alla cessione al Comune;
- formazione di **42 posti auto ad uso pubblico anziché 32 posti auto previsti dal dimensionamento progettuale**

1.5 ROTATORIA ALL'INTERSEZIONE TRA VIA PER IMBERSAGO E VIA PIO XI

Il perimetro del Comparto 6 indicato nella scheda del P.L. preveda un arretramento lungo il confine ovest su via per Imbersago per una futura realizzazione della rotatoria con diametro di 30 metri.

Si è dimostrato con la redazione di un progetto preliminare che la rotatoria così come ideata risultava sovradimensionata rispetto ad altre rotatore limitrofe aventi le stesse caratteristiche a livello di traffico veicolare.

Il progetto prevede una futura rotatoria con dimensioni più contenute (vedasi allegato **A**); pertanto l'area di circa **370,78 mq destinata alla viabilità** non è più necessaria per la costruzione della rotatoria; **viene così prevista la monetizzazione dell'area stessa al costo unitario di 22 euro/mq per un totale di 8.157 euro**.

L'area così monetizzata è stata rimpiegata come parte dell'area di pertinenza esclusiva del nuovo edificio commerciale.

2. CONFERENZA DEI SERVIZI del 14.02.2018 aggiornata al 05.03.2018 protocollo 5141: PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

Il Comune ha convocato una Conferenza dei servizi per analizzare la richiesta di parere preventivo; la stessa ha emesso un parere favorevole condizionato richiedendo quanto segue:

- verifica del dimensionamento dei posti auto pertinenziali** di 2,20 x 5,00 m dell'edificio in progetto secondo la normativa vigente;
- dimostrazione della inutilità dell'area a viabilità destinata alla costruzione della nuova rotatoria** ed eventuale monetizzazione della stessa applicando un valore unitario pari a 94,26 euro/mq;

23.01.2019 aggiornato al 26.03.2019 cm-FP-FP

- c. **rimessa a dimora delle alberature presenti sulla rotatoria dell'intersezione tra via Pio XI e via Milano** su un'altra area da concordare con l'Amministrazione comunale;

3. RISPOSTE del 20.04.2018 protocollo 8551 ALLE DETERMINAZIONI DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI del 05.03.2018

In relazione a quanto richiesto dalla Conferenza dei servizi è stato precisato che:

- a. i posti auto pertinenziali in progetto di 2,20 x 5,00 m rispettano i requisiti richiesti dalle normative vigenti in materia
- b. viene allegato il progetto preliminare per una futura rotatoria di dimensioni inferiori rispetto a quella ipotizzata inizialmente
- c. si concorda di monetizzare l'area a viabilità non necessaria per la costruzione della rotatoria pari a 370,78 mq a 94,26 euro/mq per un totale di 12.702,92 euro.
- d. si prevede lo spostamento e ricollocamento delle alberature presenti nell'aiuola esistente della rotatoria all'intersezione tra via Milano e via Pio XI, che deve essere resa sormontabile.

4. CONFERENZA DEI SERVIZI del 14.05.2018 protocollo 9813: PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

La Conferenza dei Servizi del 14.05.2018, a seguito di un esame approfondito dal punto di vista della pubblica utilità dei parcheggi ad uso pubblico, ha previsto quanto segue:

- a. **acquisizione dell'area a standard necessaria per eseguire l'ampliamento del parcheggio esistente a servizio del cimitero** lungo via per Imbersago;
- b. **ampliamento dei posti auto** a servizio della struttura commerciale **ad una larghezza di 2,50 m.**

La Conferenza dei servizi ha previsto l'inserimento all'interno delle previsioni del Piano dei Servizi della proposta di cui al punto a., ovvero l'ampliamento del parcheggio del cimitero esistente.

5. MODIFICA DEL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT VIGENTE

Con delibera numero 30 del 11.06.2018 il Consiglio comunale ha inserito all'interno delle previsioni del Piano dei Servizi l'ampliamento del parcheggio esistente del cimitero.

Si riporta sotto la descrizione specifica contenuta nella delibera:

“ampliamento del parcheggio a servizio del cimitero comunale e previsione di una nuova rotatoria lungo la SP.P.3 Milano-Imbersago all'intersezione con via Milano. Aggiornamento delle opere previste nel Piano dei servizi.”

6. CONFERENZA DEI SERVIZI del 14.06.2018 protocollo 12996 del 25.06.2018: PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

Alla luce di quanto sopra la Conferenza dei Servizi del 14.06.2018 ha richiesto:

23.01.2019 aggiornato al 26.03.2019 cm-FP-FP

- a. **l'adeguamento dei posti auto da 2,20 m di larghezza a 2,50 m** con il conseguente ampliamento della porzione privata di pertinenza esclusiva su parte dell'area destinata all'uso pubblico lungo via Milano;
- b. **la ricollocazione dell'area mancante ad uso pubblico** non recepita all'interno del Comparto 6, **reperendo l'area a standard per l'ampliamento del parcheggio del cimitero esistente** lungo via per Imbersago prevedendo le seguenti dotazioni:
 - portali di limitazione degli accessi agli autoveicoli di altezza maggiore di 2,00 m;
 - predisposizione della videosorveglianza sia sull'ampliamento che sul parcheggio esistente del cimitero;
 - salvaguardia degli alberi ad alto fusto esistenti;
- c. **l'installazione di una struttura per il deposito di 10 biciclette** in prossimità dell'intersezione tra via per Imbersago e la pista ciclabile;
- d. che la proposta definitiva di modifica della convenzione del PL sia corredata da quanto previsto al punto 3 della DGR 05.12.2007 numero 8/6024 e s.m.i.

7. RISPOSTE del 25.07.2018 protocollo 15852 del 31.07.2018 ALLE DETERMINAZIONI DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI del 14.06.2018

In base a quanto richiesto dalle determinazioni della Conferenza dei servizi del 14.06.2018, è stato aggiornato il progetto del nuovo edificio commerciale con i seguenti punti:

- a. **ampliati i posti auto da 2,20 m ad una larghezza di 2,50 m**
l'area di circa 515 mq grafici occupata dai nuovi parcheggi pertinenziali **viene ricollocata nell'ampliamento del parcheggio attuale del cimitero**, prevedendo la realizzazione di 16 posti auto in più.
Il numero dei parcheggi in progetto sono quindi:
 - **113 posti auto privati**
 - **36 posti auto ad uso pubblico** (20 lungo via Milano + 16 lungo SP3)
- b. **inserite le dotazioni dell'ampliamento del parcheggio del cimitero esistente;**
- c. **inserita una piazzuola in cemento di 7,00 x 2,00 m per la sosta di 10 biciclette** vicino all'intersezione tra la pista ciclabile e via per Imbersago

8. CONFERENZA DEI SERVIZI del 13.09.2018 protocollo 18752: PARERE FAVOREVOLE

In riferimento a quanto protocollato con le ultime risposte alle determinazioni della Conferenza dei Servizi, specificate al paragrafo precedente, è stato espresso parere favorevole all'edificazione della nuova media struttura di vendita, precisando che, per poter presentare il Permesso di costruire, è necessario procedere alla **modifica della Convenzione originaria del 18.12.2009** e richiederne l'approvazione da parte della Giunta comunale.

23.01.2019 aggiornato al 26.03.2019

cm-FP-FP

9. PROGETTO DEFINITIVO E TESTO FINALE DELLA 1^a VARIANTE ALLA CONVENZIONE

In seguito al sopracitato parere favorevole si è proceduto all'ultimazione delle tavole di progetto e alla redazione del testo finale della 1^a Variante alla Convenzione originaria e dei suoi elaborati grafici allegati.

Le caratteristiche della 1^a Variante sono le seguenti:

1. diminuzione della SLP di progetto dell'edificio commerciale dagli originari **1.863 mq a 1.840 mq** senza modificare la superficie coperta di progetto di 1.704 mq;
2. **ricollocazione dei pali a bandiera della LIDL all'interno dell'area di pertinenza privata**, perché non possono essere posizionati sull'area ad uso pubblico;
3. **creazione di un passaggio per i pedoni provenienti dalla pista ciclabile e da via per Imbersago che vogliono raggiungere l'edificio commerciale sull'area di pertinenza privata**, a sinistra della struttura per il deposito delle biciclette;
4. **modifica dell'accesso a nord-est del parcheggio ad uso pubblico su via Milano**, adattando l'aiuola e togliendo un posto auto ad uso pubblico per agevolare l'uscita degli autoarticolati che svoltano a sinistra in via Milano, evitando di occupare la corsia di marcia opposta durante la manovra.
L'area ad uso pubblico individuata all'interno del Comparto 6 rimane fissata in 863 mq con 19 parcheggi ad uso pubblico in progetto anziché 20, ai quali vanno sommati quelli di cui al punto 5 che segue;
5. **perfezionamento del progetto dell'ampliamento del parcheggio del cimitero e riduzione dei posti auto ad uso pubblico da 16 a 13;**

Riepilogo dei punti 4. e 5.

Il progetto definitivo dell'edificio LIDL prevede quindi:

- parcheggi privati	113
- parcheggi ad uso pubblico	19 lungo via Milano
	13 zona cimitero
	32

per un totale di **145 parcheggi**

La superficie minima di parcheggio ad uso pubblico richiesta dal PL di **1.380 mq** è garantita perché **l'area destinata a parcheggio ad uso pubblico in progetto è di 1.445 mq** (863 mq lungo via Milano + 582 mq in zona cimitero).

6. **acquisizione degli interi mappali 81 e 86 del foglio 22** di proprietà dell'Istituto diocesano di sostentamento del clero (IDSC) e successiva cessione al comune a titolo gratuito senza effettuare il frazionamento dell'area, perché su parte del mappale 81 e su parte del mappale 86 verrà eseguito l'ampliamento del cimitero previsto dal progetto comunale del novembre 2012;
7. viene prevista la **possibilità di apertura notturna occasionale del parcheggio pertinenziale privato** dell'edificio commerciale per manifestazioni pubbliche comunali;
8. **contributo economico di 20.000 euro per l'incentivazione degli esercizi commerciali del centro storico;**
9. **ricollocazione della croce storica in ferro presente lungo il confine di proprietà lungo via Milano**, nella zona del cimitero secondo specifiche indicazioni dell'Amministrazione comunale

23.01.2019 aggiornato al 26.03.2019

cm-FP-FP

10. ONERI COMUNALI E OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTI NELLA 1^a VARIANTE

SLP edificio in progetto		1.840 mq ⁽¹⁾	
1. Oneri di urbanizzazione dovuti			
primari	valori tabellari	110,80 €/mq	203.872,00 euro
secondari	valori tabellari	39,90 €/mq	73.416,00 euro
totale oneri tabellari			277.288,00 euro
euro			
2. Opere di urbanizzazione da eseguire ⁽²⁾			
primarie: come da elenco della 1 ^a Variante (strada, marciapiede, ecc..)			163.774,81 ⁽²⁾
secondarie: nessuna			0,00
3. Oneri di urbanizzazione residui da pagare			
primari (dovuti - opere da eseguire: 203.872 - 163.774,81)			40.097,19
secondari (dovuti)			73.416,00
4. Monetizzazione aree da pagare			
area ex rotatoria da usare per parcheggi privati	34,26 €/mq ⁽³⁾	370,78 mq	12.702,92
area per ampliamento del parcheggio pubblico cimiteriale e per futuro progetto del cimitero		2.130 mq catastali	50.000,00 ⁽⁵⁾
5. Costo di costruzione da pagare	1.840 mq 800 €/mq	1.485.000 euro ⁽⁶⁾	10% 148.500,00
6. Contributo economico per gli esercizi commerciali del centro storico		a corpo	20.000,00
totale oneri da pagare e opere da eseguire			508.490,92

(1) 1.704 mq al piano terra e 136 mq al 1° piano = 1.840 mq

(2) da CME del P.L. 2009 147.552,73 euro

detratto:

– importo lavori già speso dal Comune per asfaltatura di via Milano 28.614,41 euro

– importo lavori previsti sulla porzione non più interessata dal parcheggio ad uso pubblico 10.568,80 euro

aggiunto:

– importo lavori per l'ampliamento del parcheggio esistente del cimitero 55.405,29 euro

147.552,73 - 28.614,41 - 10.568,80 + 55.405,29 = 163.774,81 euro

(3) si prevede una rotatoria a cura e spese del Comune di dimensioni inferiori a quella originariamente ipotizzata; in questo modo la nuova rotatoria non interesserà più l'area di proprietà dei signori Moreo

(4) valore di monetizzazione inserito nel verbale della Conferenza dei servizi del 14.02.2018

(5) importo da rogito al quale aggiungere il costo dell'atto di acquisto e del successivo atto di cessione al Comune

(6) importo arrotondato per eccesso come da CME (computo metrico estimativo) datato 05.03.2019

il tecnico incaricato

ingegner Fausto Pella

23.01.2019 aggiornato al 26.03.2019

cm-FP-FP