

Spett.le

Comune di Caronno Pertusella

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Oggetto: COMPARTO “ Ex Cinema e Ambiti Limitrofi” - Variante al Piano Attuativo in variante al Piano di Governo del Territorio relativo alla riqualificazione urbanistica del comparto “ex cinema e ambiti limitrofi” tra Corso della Vittoria e Via Bernardino Luini

RELAZIONE GENERALE

1) DESCRIZIONE DELLO STATO AUTORIZZATO E CONVENZIONATO

Il Piano Attuativo in variante al PGT, convenzionato in data 08/06/2016 con convenzione n° 207851/49479 prevede la riqualificazione urbanistica a carattere residenziale e terziario/commerciale in ambito urbano centrale in Comune di Caronno Pertusella tra Corso della Vittoria e via Bernardino Luini ricompreso in un unico Piano Attuativo in variante al PGT avente le principali seguenti caratteristiche:

1. Demolizione degli edifici esistenti;
2. Realizzazione di nuovi fabbricati a carattere residenziale e terziario/commerciale con un allineamento degli edifici su fronte strada;
3. Realizzazione e cessione al Comune di Caronno Pertusella di spazi pubblici in fregio a Corso della Vittoria conseguenti alla formazione di nuova piazza (**area in cessione n° 2 mq 190,00**) ;
4. Realizzazione e cessione al Comune di Caronno Pertusella di un'area di sosta in fregio a via Bernardino Luini e al piano interrato con accesso dalla via stessa (**area in cessione n° 1+3 mq 260,00 + mq 323,00**);
5. Realizzazione di marciapiede protetto in fregio a via Bernardino Luini partendo dall'area di sosta, proseguendo all'interno della sagoma del nuovo edificio previsto su parte del sedime del ex cinema con conclusione del percorso protetto nella nuova piazza

L'importo di tali opere a scomputo oneri di urbanizzazione previsto in convenzione è pari ad € **228.250,00** al quale viene applicato uno sconto del 20% generando quindi un importo scomputabile pari a € **182.600,00**.

La superficie totale in cessione è pari a **mq 773,00** inferiore allo standard dovuto con una quota di monetizzazione pari ad € **40.240,00**



2) STANDARD PROGETTO APPROVATO

SLP in progetto = **mq 1892,00**

suddivisi in **mq 1557** residenziali e **mq 335** terziario/commerciale.

Standard residenziale :

$\text{mq } 1557 \times 3 / 83 = 56 \text{ abitanti} \times 18 \text{ mq} = 1008,00 \text{ mq}$

Standard terziario / commerciale:

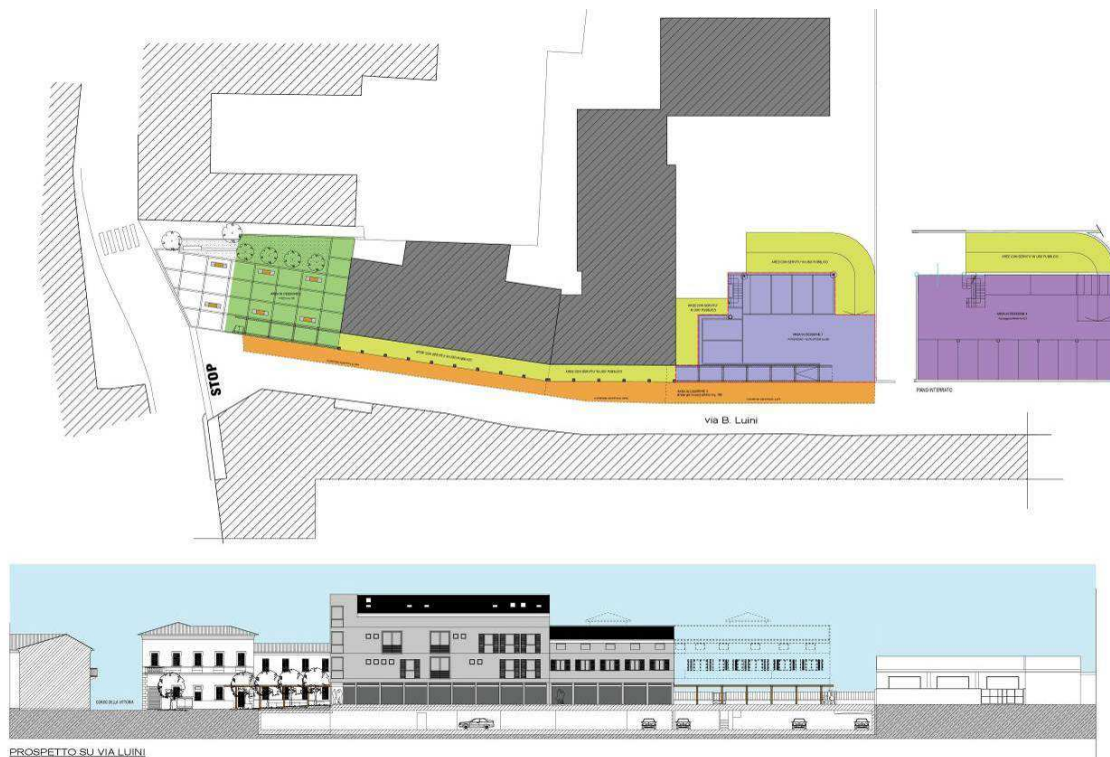
$\text{mq } 335 \times 80\% = 268 \text{ mq}$

Totale standard dovuti = $1008,00 + 268 = \text{mq } 1276,00$

Aree in cessione = **mq 773**

Aree da monetizzare = $1276,00 - 773 = \text{mq } 503,00$

Totale monetizzazione prevista = $\text{mq } 503 \times \text{€ } 80/\text{mq} = \text{€ } 40.240,00$



Planimetria generale e fronte su Via Luini del progetto in convenzione

3) DESCRIZIONE DELLO STATO IN VARIANTE

Mantenendo fermi solo parzialmente i contenuti della Convenzione la variante in oggetto prevede:

- la modifica della distribuzione planimetrica dell'edificio nel Lotto B di Proprietà della società "Hera Società Fiduciaria e di revisione s.p.a." (CF: 92001620373) trustee di "Inter Trust" (ex Robbiati Michele)
- la modifica della superficie a parcheggio in cessione con l'eliminazione dell'autorimessa al piano interrato e l'ampliamento del parcheggio al piano terra;

Nello specifico si precisa quanto, l'autorimessa prevista al piano interrato di mq 323 e complessivi 12 posti auto non verrà realizzata e al suo posto verrà ampliato il parcheggio al piano terra, più facilmente fruibile dagli utenti, con un numero di posti auto complessivo pari a **21** rispetto ai **18** previsti nella proposta precedente (in totale tra piano terra e piano interrato) (**area in cessione mq 700,00**). La superficie in cessione complessiva sarà pari a **mq 890,00** > rispetto ai **773,00 mq** previsti.

L'edificio B a carattere residenziale non verrà realizzato su filo strada ma più arretrato in modo da creare un campo visivo più aperto su via Luini e avere maggiore distanza tra fronti finestrati degli edifici esistenti, evitando la presenza di un unico edificio che si sviluppi senza soluzione di continuità tra la strada e le proprietà interne.

E' stata modificata anche l'estensione del parcheggio interrato privato, eliminando la parte che si sarebbe protratta sotto la nuova piazza, limitandolo alla sagoma del fabbricato soprastante

E' prevista anche la realizzazione di una nuova cabina Enel, come espressamente richiesto dal gestore dell'energia elettrica, i cui costi verranno inseriti tra le opere pubbliche a scomputo oneri. La nuova cabina sarà posizionata nel nuovo parcheggio sul confine di proprietà a est in fregio a Via Luini, verrà realizzata a confine, in deroga alle distanze dai confini ai sensi dell'art. 11.1.2 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente.



Stato comparativo planimetria piano interrato



Stato comparativo planimetria piano interrato



Stato comparativo Fronti

Tutto il resto previsto in Convezione rimane invariato ossia:

1. Demolizione degli edifici esistenti;
2. Realizzazione di nuovi fabbricati con un allineamento dell'edificio "ex cinema" a carattere residenziale e terziario/commerciale su fronte strada
3. Realizzazione e cessione al Comune di Caronno Pertusella di spazi pubblici in fregio a Corso della Vittoria conseguenti alla formazione di nuova piazza (**area in cessione mq 190,00**)
4. Realizzazione di marciapiede protetto in fregio a via Luini partendo dall'area di sosta, proseguendo all'interno della sagoma del nuovo edificio previsto su parte del sedime del ex cinema con conclusione del percorso protetto nella nuova piazza

L'importo di tali opere è stato quantificato sulla base di nuovi computi metrici estimativi, redatti utilizzando il Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Lombardia edizione 2025 secondo semestre, allegati agli elaborati di progetto.



Planimetria del piano interrato in variante



Planimetria generale in variante



Fronte su Via Luini in variante



Fronte sulla nuova piazza in variante

4) STANDARD PROGETTO DI VARIANTE

SLP in progetto = **mq 1892,00**

suddivisi in **mq 1673** residenziali e **mq 219** terziario / commerciale.

Standard residenziale :

$\text{mq } 1673 \times 3 / 83 = 60 \text{ abitanti} \times 18 \text{ mq} = \mathbf{1080,00 \text{ mq}}$

Standard terziario / commerciale:

$\text{mq } 219 \times 80\% = \mathbf{175,20 \text{ mq}}$

Totale standard dovuti = $1080,00 + 175,20 = \text{mq } 1255,20$

Aree in cessione = $\text{mq } 890,00$

Aree da monetizzare = $1255,20 - 890,00 = \text{mq } 365,20$

Totale monetizzazione prevista = $\text{mq } 365,20 \times \text{€ } 90/\text{mq} = \mathbf{\text{€ } 32.868,00}$

SCHEMA RIASSUNTIVO CON LA COMPARAZIONE DELLE PROPOSTE				
	Convenzione urbanistica sottoscritta		Proposta di variante	
Aree in cessione	Piazza	190 mq	Piazza	190 mq
	parcheggio piano interrato	260 mq	Parcheggio interrato	0 mq
	parcheggio piano terra	323 mq	Parcheggio piano terra	700,00 mq
	Totale superficie in cessione	773 mq	Totale superficie in cessione	890,00 mq
SLP	Area lotto A da realizzare	925 mq	Area lotto A da realizzare	925 mq
	Area lotto B da realizzare	967 mq	Area lotto B da realizzare	967 mq
	Residenziale	1557,00 mq	Residenziale	1673,00 mq
	commerciale	335,00 mq	commerciale	219,00 mq
Standard	Residenziale	1008,00 mq	Residenziale	1080,00 mq
	Terziario/commerciale	268,00 mq	Terziario/commerciale	175,20 mq
	Totale standard	1276,00 mq	Totale standard	1255,20 mq
Monetizzazioni	Aree da monetizzare	503,00 mq	Aree da monetizzare	365,20 mq
	Importo da monetizzare	€ 40.240,00	Importo da monetizzare	€ 32.868,00
Oneri di urbanizzazione	Urbanizzazioni Primarie Urbanizzazioni secondarie		Urbanizzazioni Primarie	
			Residenziale	€ 36.739,08
			Urbanizzazioni secondarie residenziale	€ 70.416,57
			Urbanizzazioni primarie Commerciale/terziario	€ 19.042,05
			Urbanizzazioni secondarie Commerciale/terziario	€ 7.402,20
	Totale OOUU	€ 95.000,00	Totale OOUU	€ 133.599,90
Contributo sul costo di costruzione	Residenziale	€ 40.000,00	Residenziale	€ 57.474,17
	Commerciale	€ 25.000,00	Commerciale	€ 6.249,93
			Totale contributo sul CC	€ 63.724,09
Importo opere a scomputo IVA esclusa	Totale	€ 228.250,00	Totale	€ 236.742,82

PROSPETTO CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Edificio A SLP residenziale	706,00 mq
Edificio B SLP residenziale	967,00 mq
totale	1.673,00 mq

Edificio A SLP commerciale	219,00 mq
Edificio B SLP commerciale	0,00 mq
totale	219,00 mq

Residenziale

**Ambiti Assoggettati a Piano Attuativo ai sensi dell'art. 5
delle NTA del Documento di Piano (ATR)**

primaria	(mc)	€ 7,32 x 1673,00 x 3,00 =	€ 36.739,08
secondaria	(mc)	€ 14,03 x 1673,00 x 3,00 =	€ 70.416,57
			€ 107.155,65

terziario a servizi

zona D2 "Commerciale Consolidato"

primaria	(mq)	€ 86,95 x 219,00 =	€ 19.042,05
secondaria	(mq)	€ 33,80 x 219,00 =	€ 7.402,20
			€ 26.444,25

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE

€ 107.155,65	+	€ 26.444,25	=	€ 133.599,90
--------------	---	-------------	---	---------------------

Nuova costruzione

parte RESIDENZIALE		
S.u. = Sup. utile abitabile	0,00 m²	1.554,39 m²
S.n.r. = Sup. non residenziale	0,00 m²	578,59 m²
60 % di S.n.r. = Sup. ragg.		347,15 m²
S.c. = Sup. complessiva		1.901,54 m²

parte COMMERCIO/TERZIARIO		
S.n. = Sup. netta		206,78 m²
S.a. = Sup. accessoria		
60 % di S.a. = Sup. ragg.		0,00 m²
S.t. = Sup. totale		206,78 m²
Computo estimativo		€ 0,00

RESIDENZIALE	S.c. (Superficie complessiva)	1.901,54 m²
COMMERCIO/TERZIARIO	S.t. (Superficie totale) 	206,78 m²

RESIDENZIALE BASE (al mq)	€ 503,75
RESIDENZIALE MAGGIORATO (al mq)	€ 503,75
EDIFICIO parte RESIDENZIALE	€ 957.902,79

COMMERCIO/TERZIARIO BASE (al mq)	€ 503,75
COMMERCIO/TERZIARIO MAGGIORATO (al mq)	€ 503,75
EDIFICIO parte COMMERCIO/TERZIARIO	€ 104.165,43

CONTRIBUTO:

RESIDENZIALE su base tabella ministero
 TERZIARIO su base tabella ministero
 RESIDENZIALE da computo estimativo
 TERZIARIO da computo estimativo
 SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE

Aliquota		
6,0 %		€ 57.474,17
6,0 %		€ 6.249,93
10,0%		€ 0,00
		€ 63.724,09

CONTRIBUTO GIA' CORRISPOSTO:

per rinnovi di Concessione o conguagli
 per varianti od ampliamenti comparativi

€ 0,00
€ 0,00

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO:

-

€ 63.724,09

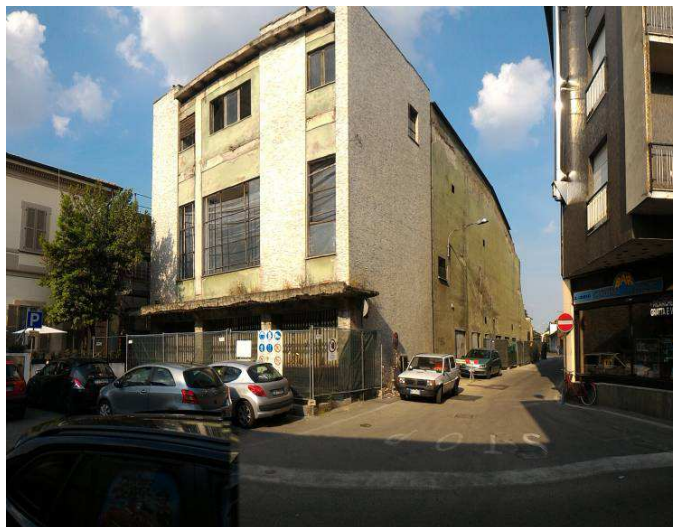
COMPARAZIONE QUADRI ECONOMICI – APPROVATO E VARIANTE

PIAZZA		
	Approvato	Variante
1 Allestimento cantiere e oneri pr la sicurezza	€ 0,00	€ 7.317,30
2 Scavi di sbancamento	€ 0,00	€ 11.505,68
3 Massetti e sottofondi	€ 10.800,00	€ 0,00
4 strutture in c.a.	€ 0,00	€ 16.809,57
5 Pavimentazione (compresi sottofondi)	€ 19.533,60	€ 10.042,99
6 formazione aiuole	€ 1.203,75	€ 536,03
7 arredo urbano (cestini, panchine e fioriere)	€ 6.600,00	€ 8.030,49
8 Pergolato	€ 4.500,00	€ 4.078,30
9 Illuminazione pubblica	€ 10.700,00	€ 4.663,30
10 Piantumazione	€ 0,00	€ 420,12
11 Fognatura	€ 2.800,00	€ 1.781,03
	€ 56.137,35	€ 65.184,81

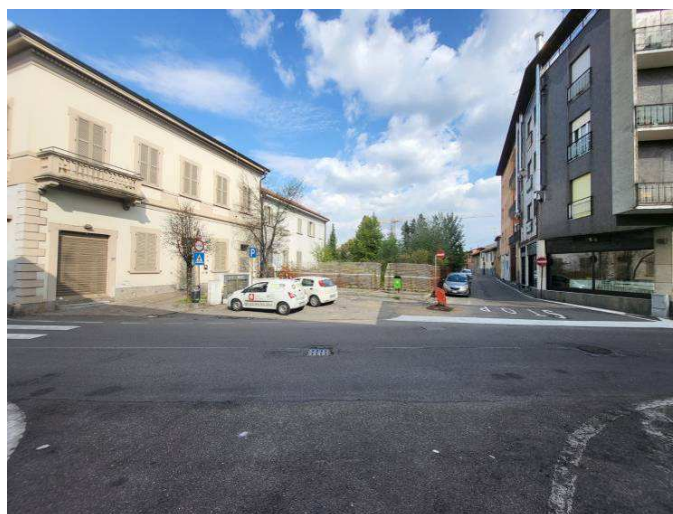
PARCHEGGIO

		Approvato	Variante
1	Allestimento cantiere e oneri pr la sicurezza		€ 13.127,30
2	Scavi di sbancamento e oneri di discarica	€ 21.145,00	€ 47.077,20
3	strutture in c.a.	€ 89.172,30	€ 10.670,06
4	Pavimentazione parcheggio (compresi sottofondi)	€ 22.865,20	€ 33.852,35
5	Pavimentazione marciapiede (compresi sottofondi)	€ 13.046,56	€ 6.968,44
6	formazione aiuole	€ 0,00	€ 1.956,04
7	arredo urbano (cestini, panchine, fioriere e portabici-cletta)	€ 300,00	€ 600,00
8	Pergolato	€ 10.800,00	€ 9.679,18
9	Nuova CABINA ENEL e Illuminazione pubblica	€ 7.400,00	€ 39.461,50
10	Piantumazione		€ 1.230,60
11	Fognatura	€ 7.408,45	€ 6.935,34
		€ 172.137,51	€ 171.558,01

VISTE E FOTOINSERIMENTI



Vista da Corso della Vittoria prima della demolizione



Vista da Corso della Vittoria dopo la demolizione



Vista da Corso della Vittoria – Progetto - Foto inserimento



Vista da Via Luini prima della demolizione



Vista da Via Luini dopo la demolizione



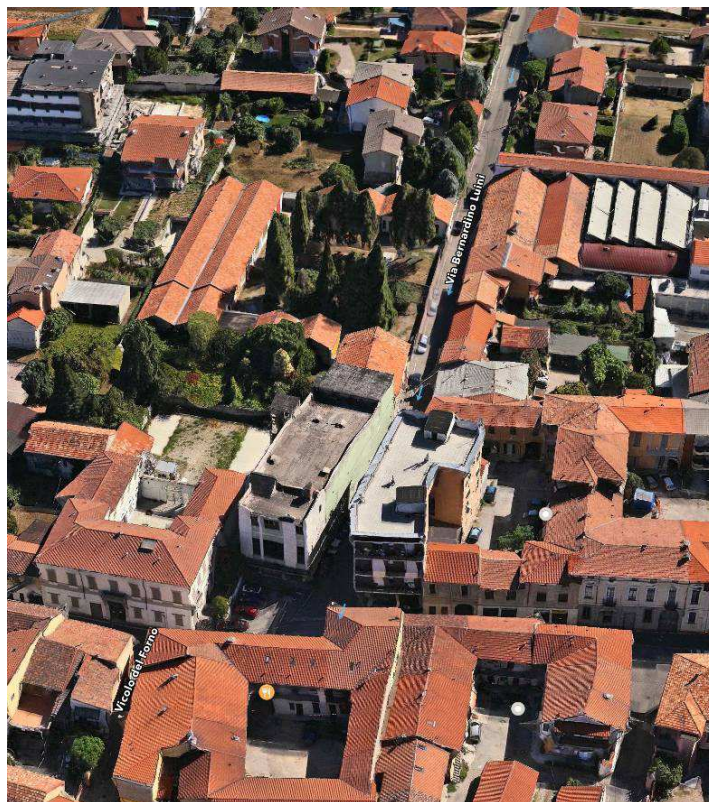
Vista da Via Luini – Progetto – Foto inserimento



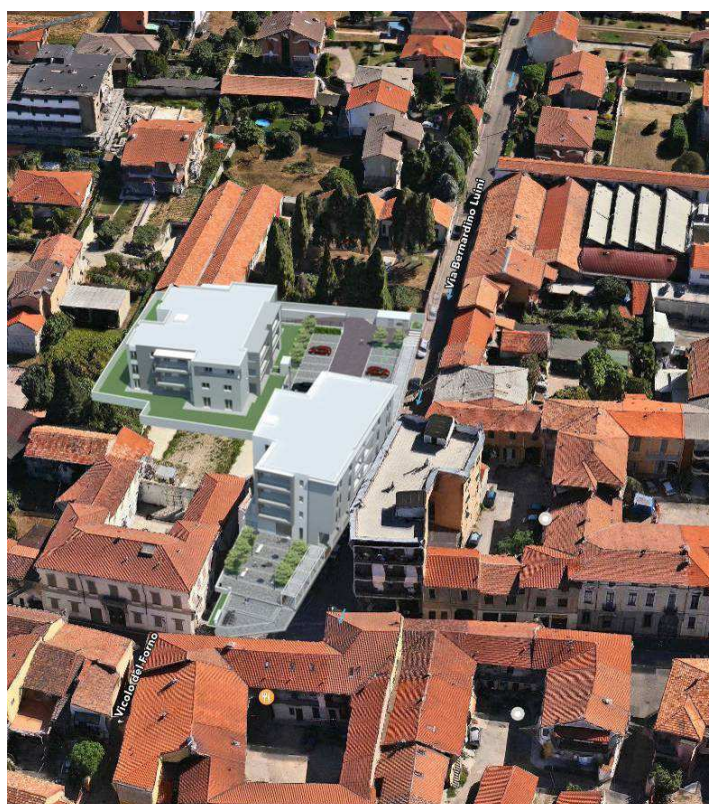
Vista zenitale dopo la demolizione del cinema



Vista zenitale – Progetto - Foto inserimento



Vista dall'alto



Vista dall'alto – Foto inserimento

Saronno 04/03/2026

