



ASSESSORATO ALLO SVILUPPO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO, SUAP, SUE, PATRIMONIO

CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI
RIGENERAZIONE URBANA / TERRITORIALE
art. 8bis L.R. 12/2005

Allegato **B**

Per le analisi e le valutazioni svolte dall'Amministrazione Comunale con lo scopo di individuare gli ambiti di rigenerazione urbana / territoriale (ex art. 8 bis L.R. n. 12/2005 e s.m.i.) sono stati definiti dei criteri, sulla base di quanto indicato dalla normativa in materia. In particolare sono state distinte tre macro tipologie di aree della rigenerazione, al fine dell'individuazione di cui al citato art. 8 bis da parte del competente Consiglio Comunale, di seguito illustrate:

- AREE DISMESSE non residenziali e/o residenziali interessate da fenomeni di dismissione / abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale ovvero degrado ambientale e urbanistico, precisando che in tale casistica sono stati ricompresi anche eventuali singoli edifici dichiarati nelle segnalazioni come dismessi / abbandonati;
- AREE SOTTOUTILIZZATE o usate impropriamente ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
- AREE DEGRADATE da bonificare interessanti siti potenzialmente contaminati e/o siti contaminati ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D.Lgs. n. 152/2006 per i quali la Regione - con l'individuazione di cui al citato art. 8 bis - può riconoscere priorità nell'attribuzione di finanziamenti regionali di settore.

ANALISI SEGNALAZIONI PERVENUTE PER AMBITI DI RIGENERAZIONE

Di seguito si riporta sinteticamente l'analisi delle n. 36 segnalazioni pervenute (di cui due fuori termine), a seguito della pubblicazione del relativo Avviso pubblico (P.G. 94203/2020), precisando che le valutazioni tecniche svolte dal Settore Governo del Territorio, Suap, Sue, Patrimonio avevano lo scopo di verificare se le medesime aree segnalate dai privati (proprietari delle aree o loro delegati) erano in linea con le finalità del citato Avviso oltreché coerenti ai disposti normativi vigenti.

A tal fine sono state assunte, **al fine dell'inserimento negli ambiti di rigenerazione di cui all'art. 8bis**, le **tre macro tipologie delle aree della rigenerazione** urbana / territoriale sopra illustrate - le cui caratteristiche si intendono qui interamente richiamate - e corrispondenti alle:

- AREE DISMESSE;
- AREE SOTTOUTILIZZATE;
- AREE DEGRADATE.

Le Segnalazioni e/o parti delle medesime che non erano riconducibili alle tre macro tipologie sopra riportate sono state escluse dalle individuazioni di cui all'art. 8bis, poiché **non presentavano le caratteristiche per essere ricomprese negli ambiti di rigenerazione urbana / territoriale** in quanto:

- **AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI**, in tale gruppo sono contenute le segnalazioni e/o parti delle medesime che riguardano aree libere da edificazione ed azzonate nel P.G.T. vigente tra le aree agricole (zone E del Piano delle Regole) e/o tra le aree verdi V in progetto del Piano dei Servizi o VRA del Piano delle Regole e/o facenti parte di ulteriori servizi in progetto del Piano dei Servizi. Peraltro in alcuni casi tali aree, libere da edificazioni, sono anche interessate da vincoli sovraordinati di natura urbanistico / ambientale;
- **AREE LIBERE - POTENZIALMENTE EDIFICABILI**, similamente al punto sopra riportato vengono escluse anche le aree libere da edificazioni potenzialmente edificabili in quanto si ritiene che tali aree, interne al tessuto urbano consolidato (corrispondenti nel caso specifico alle aree C del Piano delle Regole), non siano strategiche ai fini degli obiettivi di rigenerazione esplicitati dalla L.R. n. 18/2019 visto che uno degli obiettivi è quello di *“salvaguardare e ripristinare il suolo”*;
- **AREE CON INTERVENTI IN ATTUAZIONE / ATTUATI**, in tale gruppo rientrano le segnalazioni che interessano aree con un Programmi Integrati di Intervento vigente, peraltro già convenzionato, oltreché parti delle segnalazioni interessate da strade esistenti e/o servizi esistenti individuati nel Piano dei Servizi. Si ritiene di non inserire tali aree tra gli ambiti di rigenerazione di cui all'art. 8 bis perché l'individuazione di cui al citato disposto normativo agisce ancora in fase di *“pianificazione”* e non in fase *“attuativa”*, come nei casi in esame, con lo scopo di incentivare l'individuazione e poi il recupero delle aree dismesse / abbandonate che sono ancora inattuate e non quelle in fase di attuazione con Convenzione vigente o interessate da interventi già attuati.

L'esito delle analisi svolte sulle segnalazioni pervenute è sintetizzato nella Tabella denominata *“ESITO SEGNALAZIONI PERVENUTE PER AMBITI DI RIGENERAZIONE - art. 8 bis L.R. 12/2005”*, allegata al presente documento quale parte integrante. In tale Tabella le strutture comunali hanno anche riportato e verificato, nella colonna denominata *“DESTINAZIONE URBANISTICA P.G.T. VIGENTE”*, l'azzonamento comunale vigente visto che l'individuazione di tali ambiti di rigenerazione urbana e territoriale non costituisce variante urbanistica, pertanto la disciplina urbanistica delle aree che verranno individuate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 8 bis rimane invariata rispetto al P.G.T. vigente.

A tal scopo si puntualizza che in alcune segnalazioni pervenute il proprietario, o suo delegato, esplicita (anche tramite gli alleati parte integrante delle segnalazioni stesse) la necessità e/o

richiesta di modificare l'azzonamento dell'area. Si precisa che anche se tali segnalazioni sono state ritenute pertinenti (indicandole con la dicitura "SI" nella colonna denominata "INDIVIDUATA - ART. 8bis") ai fini dell'individuazione di cui all'art. 8 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., per le giustificazioni sopra esposte, con l'individuazione prevista per legge dall'art. 8 bis non viene modificato l'azzonamento del P.G.T. vigente come chiaramente indicato nel relativo disposto normativo.

ANALISI PROPOSTE COMUNALI PER AMBITI DI RIGENERAZIONE

In secondo luogo l'azione amministrativa si è orientata alla valutazione generale delle aree del territorio comunale, indipendentemente dalle segnalazioni pervenute. Ai fini di tale analisi si è sempre assunta la distinzione delle aree di rigenerazione aggregate nelle tre macro tipologie sopra esplicitate (AREE DISMESSE, AREE SOTTOUTILIZZATE ed AREE DEGRADATE), pertanto il Comune ha preso in considerazione anche le aree con analoghe caratteristiche per le quali non è stata avanzata esplicita segnalazione da parte dei rispettivi proprietari.

Le aree prese in considerazione, per tale analisi, sono riconducibili alle seguenti casistiche:

- **aree perimetrate del Documento di Piano vigente**, costituenti gli AT (Ambiti di Trasformazione) ex art. 3 e segg delle NA del DdP, **che non hanno ancora trovato attuazione** tramite intervento di pianificazione attuativa approvato e/o adottato e/o interventi simili. L'inserimento è giustificato dal fatto che il medesimo P.G.T. dichiara che tali AT *"hanno carattere di rilevanza urbana e territoriale, tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere"* inoltre gli *"interventi ammessi all'interno degli AT sono prevalentemente volti al recupero di aree interessate da fenomeni di dismissione e/o sottoutilizzo e in generale alla riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale di parti di città"*; pertanto tali ambiti presentano le caratteristiche richiamate nella L.R. n. 18/2019;
- **aree CD (ex art. 19 NA del PdR) del Piano delle Regole che non hanno ancora trovato attuazione**. Tale proposta di inserimento è dovuta al fatto che suddette porzioni di territorio *"interessano aree prevalentemente edificate a rischio dismissione di attività economiche o talvolta con attività dismesse"*, per cui anche tali comparti hanno le caratteristiche richiamate nella L.R. n. 18/2019 e la loro proposta di inserimento è volta a meglio governare le trasformazioni di tali aree sottoutilizzate;
- **aree azionate tra le D1 perimetrate (ex art. 20 NA del PdR) del Piano delle Regole che non hanno ancora trovato attuazione** - comprendenti sia aree di proprietà comunale (già

inserite nel Piano delle Alienazione e Valorizzazioni) sia aree di terzi - in quanto il Comune ritiene tali aree (ricomprese in comparti perimetrati dedicati ad attività economiche) prioritarie ai fini della rigenerazione;

- **aree puntualmente segnalate dal Settore Ambiente, Energia, Manutenzione, Cimiteri**, al fine di di inserirle tra gli ambiti di rigenerazione, visto **che necessitano di interventi di bonifica e/o messa in sicurezza**. Tali aree sono pertanto riconducibili alla tipologia delle aree degradate e sono localizzate in: via Tasso; via San Damiano; via Cavallotti 103; via Nievo; via Moncenisio; via Sempione - ex Pagnoni; via Cantore / Grazie Vecchie; via Adigrat; via Bramante / Boiardo; viale delle Industrie 45; via della Novella;
- **aree comunali il cui inserimento è stato richiesto dal Consiglio Comunale durante l'iter di votazione della delibera**, relativa all'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana / territoriale di cui all'art. 8 bis, accogliendo due emendamenti. Tali aree corrispondono all'immobile dismesso dell'Ex Lavatoio in via Marsala ed al c.d. centro commerciale Cantalupo in via Luca della Robbia / Poliziano.

In conclusione si segnala che l'attività tecnica di analisi e valutazione nel suo complesso ha portato alla redazione di un elaborato cartografico - denominato Tavola "**INDIVIDUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA / TERRITORIALE - art. 8bis L.R. 12/2005**" comprensiva di un elenco tabellare - di ogni sito individuato, ricompreso nel perimetro del Comune di Monza, che si ritiene abbia le caratteristiche per essere inserito negli ambiti di rigenerazione di cui all'art. 8 bis della L.R. n. 12/2005.

Monza, 30 ottobre 2020 (agg. gennaio 2021)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Arch. Alberto Gnoni)

ESITO SEGNALAZIONI PERVENUTE PER AMBITI DI RIGENERAZIONE - art. 8bis L.R. 12/2005

N.	FOGLIO (*)	MAPPALE (*)	SUBALTERNO (*)	P.G.	DATA P.G.	PROPRIETA' (*)	DESTINAZIONE URBANISTICA P.G.T. VIGENTE	AREE DISMESSE	TIPOLOGIA	INDIVIDUATA - ART. 8bis
1	72	133,134,135,136,137,138		97514	23/06/20	Perego Giuseppe, Denti Matteo Giovanni Maria	AT_22 Documento di Piano	AREE DISMESSE		SI
2	26	97,98,146,186,206		104654	07/07/20	Giacobbe Ferruccio Cirilo	CD Piano delle Regole V in progetto Piano dei Servizi	AREE SOTTOUTILIZZATE AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI		SI NO
3	10	250,251		104671	07/07/20	Danzi Enrico, Danzi Cinzia, Danzi Vitaliano, Parma Rosa	B2II Piano delle Regole strada esistente	AREE DISMESSE AREE CON INTERVENTI IN ATTUAZIONE / ATTUATI		SI NO
4	47	90		104735	07/07/20	Pessina Dario - amm. unico e legale rapp. Bettini Panettoni srl	CD Piano delle Regole E (in AT_38_39_40) Piano delle Regole	AREE SOTTOUTILIZZATE AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI		SI NO
5	115	343,109	47 e 48 del mapp 109	105704	08/07/20	Vercellesi Antonio	D1np Piano delle Regole	AREE SOTTOUTILIZZATE		SI
6	86 59	85 29,30,75p,129p,258,259,260,264		106176	09/07/20	SAFFIN srl	V in progetto (in AT_24) Piano dei Servizi AT_24 Documento di Piano	AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI AREE DISMESSE		NO SI
7	38	33,79,132,162,206,253,258,260,262,181,208,247		107679	13/07/20	Viscardi Paolo Giuseppe - rapp. Imp. Viscardi Paolo Giuseppe	E Piano delle Regole Mob_A in progetto Piano dei Servizi	AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI		NO NO
8	47	17,18,19,20,27,28,29,30,31,33,43,172,174,175,176,189,204		107693	13/07/20	Troiese Massimo - legale rapp. MONTE ROSA IMMOBILIARE srl	AT_38_39 Documento di Piano E (in AT_38_39_40) Piano delle Regole strada esistente	AREE SOTTOUTILIZZATE AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI AREE CON INTERVENTI IN ATTUAZIONE / ATTUATI		SI NO NO
9	112	17,18,34,35,36,173,220,222		108281	14/07/20	RODA srl	B2III (ed. storico testimoniale) Piano delle Regole	AREE DISMESSE		SI
10	9	71,110,111,130,131		108283	14/07/20	Barclon Brambilla Jaime Alberto	D1np Piano delle Regole strada esistente	AREE DISMESSE AREE CON INTERVENTI IN ATTUAZIONE / ATTUATI		SI NO
11	33	198,245		108284	14/07/20	TULNA srl	AT_41 Documento di Piano Mob_C in progetto Piano dei Servizi	AREE SOTTOUTILIZZATE (considerando intero AT_41) AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI		SI NO
12	44	221,259p,263		108310	14/07/20	TMONE srl	NAF Piano delle Regole	AREE SOTTOUTILIZZATE		SI
13	85	189,190,191,192		108313	14/07/20	Vigoni Silvio Gianpiero	B2IV (ed. storico testimoniale) Piano delle Regole	AREE SOTTOUTILIZZATE		SI
14	55	A,120,121,123,242,243,284,291		108411	14/07/20	BP Real Estate srl	AT_07 Documento di Piano	AREE DISMESSE		SI
15	65	133,169,161,170,128,129	103,104,105,701,702,703 del mapp. 133 e sub 2 del mapp. 169	108414	14/07/20	Crotti Luigi Mario - (Immobiliare Mosè)	AT_27 Documento di Piano	AREE DEGRADATE		SI
16	70	14,130,61		108475	14/07/20	Tre Gi srl	V in progetto Piano dei Servizi	AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI		NO
17	31	7		108493	14/07/20	Bergamo 81 Società Semplice di Sergio Minola & C.	D1np Piano delle Regole	AREE DISMESSE		SI
18	83	227,229,235,225,226,233,234,232,231		108502	14/07/20	Gabry 2000 srl	C Piano delle Regole strada esistente	AREE LIBERE - POTENZIALMENTE EDIFICABILI AREE CON INTERVENTI IN ATTUAZIONE / ATTUATI		NO NO
19	26	72,73,74,75,76,121		108594	14/07/20	Immobiliare Paloma srl	B1 Piano delle Regole V in progetto Piano dei Servizi	AREE DISMESSE AREE DISMESSE (considerando immobile nel complesso)		SI SI
20	72	43,44,45,46,47		108785	15/07/20	Immobiliare Piave 83 srl	AT_21 Documento di Piano - P.I.I. convenzionato	AREE CON INTERVENTI IN ATTUAZIONE / ATTUATI		NO
21	28	46,280,287		108788	15/07/20	Domino srl	B2II Piano delle Regole MobC esistente Piano dei Servizi strada esistente	AREE DISMESSE AREE CON INTERVENTI IN ATTUAZIONE / ATTUATI AREE CON INTERVENTI IN ATTUAZIONE / ATTUATI		SI NO NO
22	52	41		108792	15/07/20	Sironi Immobiliare srl	D1np Piano delle Regole V esistente Piano dei Servizi	AREE SOTTOUTILIZZATE AREE CON INTERVENTI IN ATTUAZIONE / ATTUATI		SI NO
23	37 51	30 16,50,150,151,162,7,105,110,144,145,146,153,156,157,158,159,160,161,163,164,194,196,102		108798	15/07/20	Migest srl - Gioppi Lorenzo Amm. Unico	E Piano delle Regole E Piano delle Regole S esistente Piano dei Servizi	AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI AREE CON INTERVENTI IN ATTUAZIONE / ATTUATI		NO NO NO
24	85	78p,92		108886	15/07/20	Immobiliare 4 Mori srl	D1np Piano delle Regole	AREE SOTTOUTILIZZATE		SI
25	117	73,169		108970	15/07/20	Meloni Marcello, Bianchi Daniela Marina	VRA Piano delle Regole strada esistente V in progetto Piano dei Servizi	AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI AREE CON INTERVENTI IN ATTUAZIONE / ATTUATI AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI		NO NO NO
26	20	139,140,141,142		109005	15/07/20	Silva Maria Luisa	B0 Piano delle Regole	AREE DISMESSE		SI
27	72	87,88,89		109013	15/07/20	Silva Maria Luisa	B1 Piano delle Regole	AREE DISMESSE		SI
28	37 51	56,109,181 8,97,209		109049	15/07/20	Genesis srl in Liquidazione (liquidatore Sig.ra Cappelluto Rosangela)	E Piano delle Regole E Piano delle Regole	AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI		NO NO
29	41	120p,121p,122p,123p,406,408,409p		109100	15/07/20	Mategori Stefano	B2II (ed. storico testimoniale) Piano delle Regole strada esistente	AREE SOTTOUTILIZZATE AREE CON INTERVENTI IN ATTUAZIONE / ATTUATI		SI NO
30	29	49		109222	15/07/20	Immobiliare Grondana sas di Mazza Emanuela e C.	CD Piano delle Regole	AREE SOTTOUTILIZZATE		SI
31	116	265,560,505,422,449,450,556,557,199,524		109427	15/07/20	Sigg. Ripamonti e Andreotti	AT_10.a/b Documento di Piano strada esistente	AREE SOTTOUTILIZZATE AREE CON INTERVENTI IN ATTUAZIONE / ATTUATI		SI NO
32	60	261,262		109475	15/07/20	Piazza Mario, Piazza Dario	B2IV Piano delle Regole	AREE SOTTOUTILIZZATE		SI
33	97	325		110256	16/07/20	Cima spa	AT_13 Documento di Piano	AREE DISMESSE		SI
34	108	184,549		110281	16/07/20	Immobiliare Villa Carlotta sas di Perego Ferdinando	B1 Piano delle Regole E Piano delle Regole strada esistente	AREE SOTTOUTILIZZATE AREE LIBERE - AGRICOLE / VERDI / SERVIZI AREE CON INTERVENTI IN ATTUAZIONE / ATTUATI		SI NO NO
35	108	16p,390,397,397	702 del mapp. 16	147759	28/09/20	Villa Giovanna Maria, Villa Paolo	CD Piano delle Regole	AREE SOTTOUTILIZZATE		SI
36	84	91	701	160402	15/10/20	Volpi Eugenia, Volpi Laura (IMMOBILGEST S.R.L.)	D1np Piano delle Regole strada esistente	AREE SOTTOUTILIZZATE AREE CON INTERVENTI IN ATTUAZIONE / ATTUATI		SI NO

(*) dati riportati nella segnalazione depositata