



COMUNE DI MONZA

P.I.I. N19
VIALE C. BATTISTI

EX FELTRIFICIO SCOTTI

ELABORATO **A1**
PROGETTO
RELAZIONE TECNICA
ED ECONOMICA

PROPONENTE:
Fondazione De Ponti
via Dei Mille 5, 22100 Como
tel. 031.270332
email: info@depontispa.it

PROGETTISTI:
arch. Michele Faglia
arch. Bernardo Faglia
via Tommaso Grossi 4, 20900 Monza
tel. 039/325311
email: faglia@tin.it

data

20.05.2014

revisioni

12.09.2014

12.03.2015

30.03.2015

scala

codice

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO N. 19

FONDAZIONE DE PONTI
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO N.19
EX FELTRIFICIO SCOTTI
VIALE CESARE BATTISTI N.40-MONZA

A1. RELAZIONE TECNICA ED ECONOMICA.



INDICE

1. INDAGINE STORICA
2. LA FONDAZIONE DE PONTI.
3. VALORI DEL CONTESTO.
4. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.
5. STATO DI FATTO.
6. IL PROGETTO .
7. VERIFICHE URBANISTICHE.
8. QUADRO ECONOMICO.

30 marzo 2015

1. INDAGINE STORICA.

DALLE MAPPE STORICHE.

La ricerca storica precedente all'insediamento industriale rileva come nel 1842 (Carta del Brenna) l'area fosse coltivata a gelso, nelle vicinanze il Casino Litta Modignani (oggi Carmelo).

Nel 1870 la proprietà è ineditata e contigua alla Villa Bettina (ex casino Litta Modignani).

Nel 1888-1911 si rileva "Villa Radaelli" (edificio attualmente esistente denominato Villa Azzurra),

Nel 1911 sorge al di là di via "Castana" ora via Donizetti il primo nucleo del cappellificio "Scotti & Ferrario".

Nel 1927 risulta edificato il primo nucleo del Feltrificio Scotti.

Nel 1936 su tutta l'area risultano consistenti edificazioni industriali mentre rimane inalterato l'edificio ex "Villa Radaelli".

Nella mappa 1963 risulta completamente edificato il complesso industriale comprensivo del corpo della ex Villa Radaelli che oggi costituisce l'unica presenza ex residenziale su tre piani.

(vedi **ALL.1-2-3-4-5-6-7**)



Allegato 1: 1842

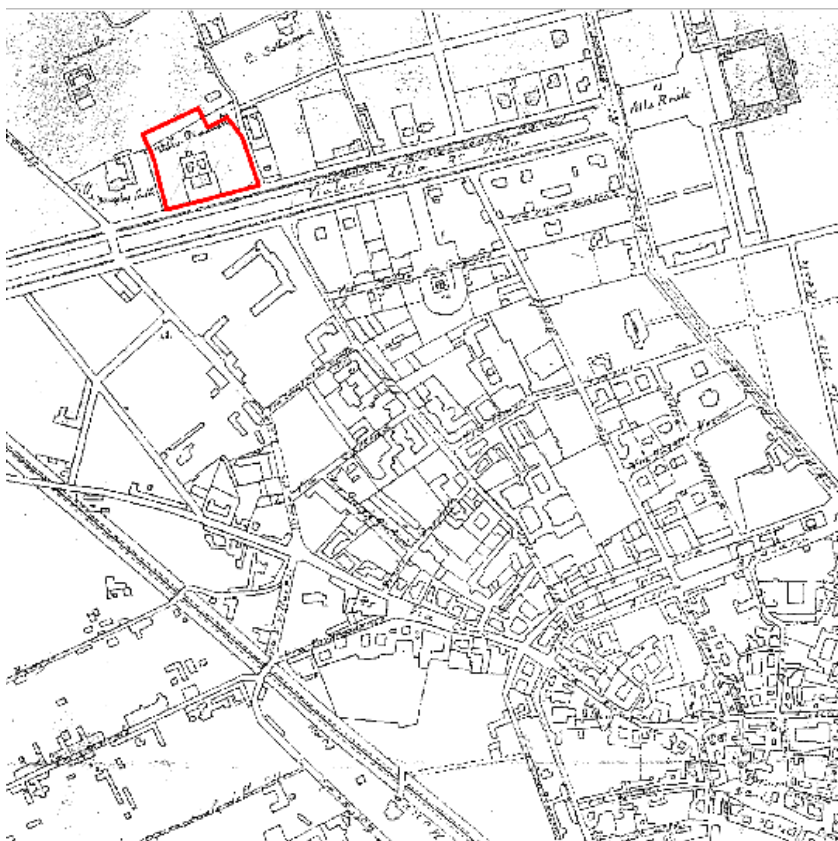
*Brenna Giovanni - Topografia della Reale Villa di Monza e l'attiguo parco con l'annessa città di Monza e rispettivi dintorni
Coll. Privata, Monza*



*Allegato 2: 1870 circa
Vallardi Antonio (editore) – Planimetria indicante il corso del canale Villoresi in
prossimità alla città di Monza approvato al consiglio-ACMZ, Acque, 4-RSBMi, Busta P34*



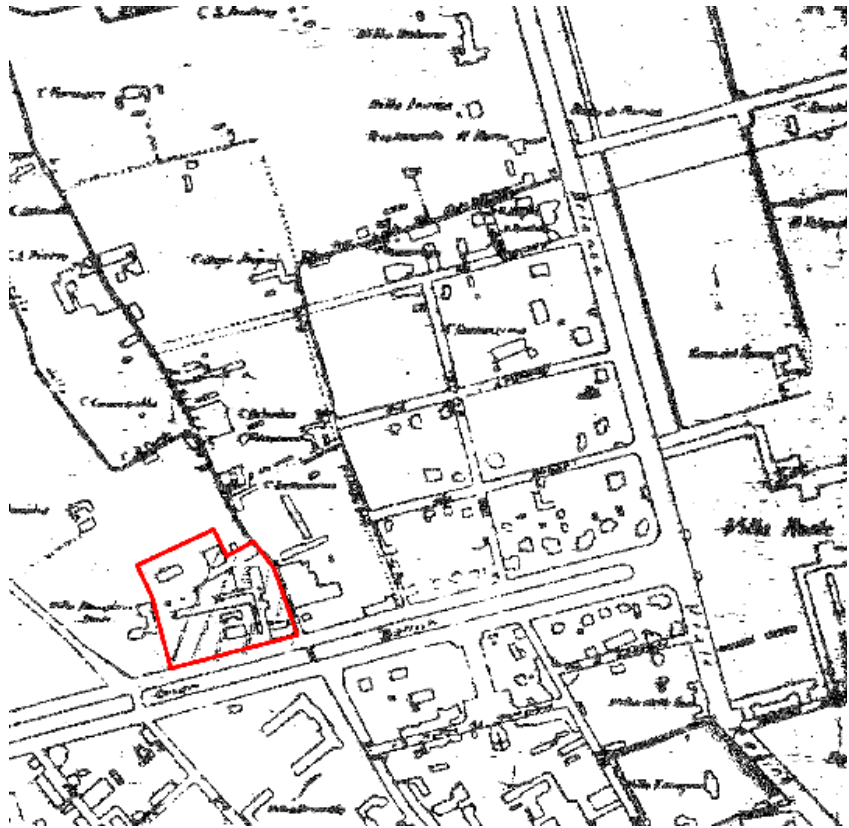
*Allegato 3: 1888
Istituto Geografico Militare Monza e Sesto San Giovanni- Archivio I.G.M. Firenze*



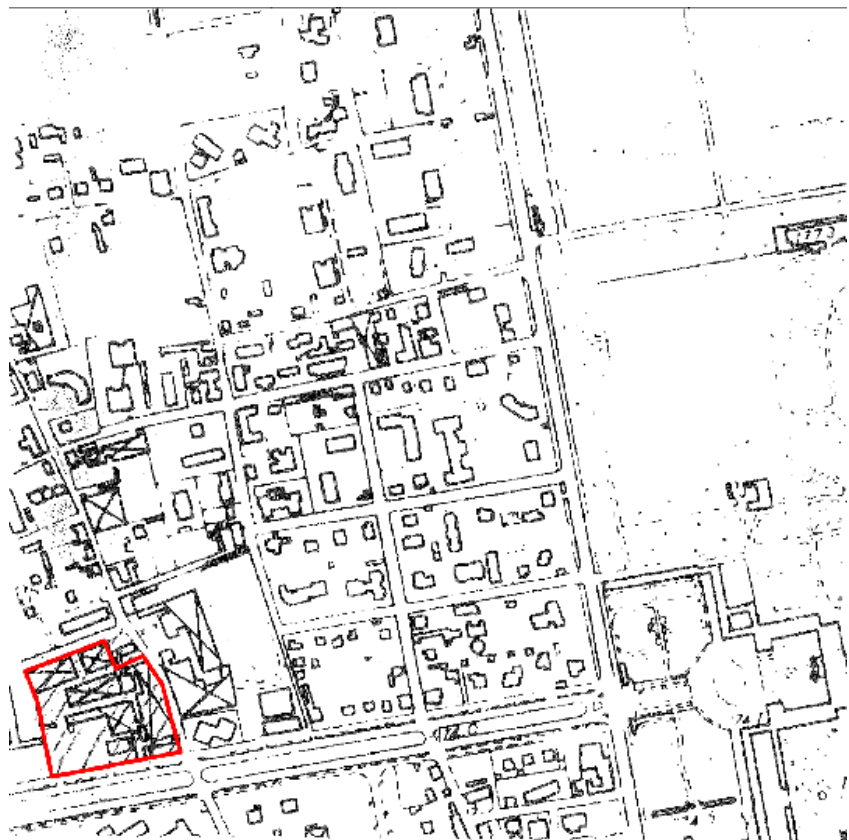
*Allegato 4: 1911
Planimetria della città di Monza -Raccolta civica di stampe Bertarelli, Milano*



*Allegato 5: 1927
Istituto Geografico Militare- Monza e Sesto San Giovanni- Archivio I.G.M. Firenze*



*Allegato 6: 1936
Istituto Geografico Militare-Monza e Sesto San Giovanni-Archivio I.G.M. Firenze*



*Allegato 7: 1963
Istituto Geografico Militare-Monza e Sesto San Giovanni- Archivio I.G.M. Firenze*

1.1 LO SVILUPPO INDUSTRIALE.

Enrico Scotti fonda il Feltrificio Scotti & C. Sas nel 1919 in strada Castana -via Donizetti di fronte alla vecchia fabbrica Paleari & Ferrario fondata da Rodolfo Paleari, (già Sindaco di Monza dal 1904 al 1906), poi Scotti & Ferrario, oggi demolita.

Nel Censimento industriale del 1927 vengono registrati 500 addetti dipendenti del feltrificio Scotti & c. e 350 nel contiguo Paleari & Ferrario, configurando la maggior concentrazione di occupati nell'industria del cappello in feltro di lana, collocandosi tra il cappellificio Cambiaghi in porta Lodi (600 addetti) ed il cappellificio Monzese in corso Milano (450 addetti).

Sono gli anni gloriosi della Monza città industriale del cappello, città delle cento ciminiere con 36.929 operai nel 1897, che registra un notevole incremento demografico (da 20.000 abitanti nel 1850 a 40.000 nel 1900, oltre 50.000 nel 1911)), la maggiore capacità produttiva (100.000 cappelli al giorno ed oltre 12 milioni di cappelli esportati all'anno nel 1905) ed una importante capacità concertativa, la prima Federazione degli Industriali nel 1897 dopo l'Unione dei Cappellai del 1892 e la prima Federazione nazionale dei cappellai nel 1901 che univa Camere del lavoro, leghe di resistenza, varie corporazioni operaie*.

La crisi del cappello, tra le due guerre mondiali ha segnato una notevole contrazione della produzione.

Nel dopoguerra le ditte funzionanti a Monza si riducevano a 4 (cappellificio Monzese, Feltrificio Scotti & c., Cappellificio Cambiaghi e Feltco) con una presenza sul mercato pari al 39,5% dell'esportazione nazionale di cappelli nel 1954.**

La crisi definitiva ai primi anni '60 porta alla dismissione ed alla chiusura.

**"L'arte dei Cappellai" - Archivio del Lavoro-2001 di Giuseppe Maria Longoni, "L'Eredità dei cappellai"-Silvana Editoriale- 2003-di Giuseppe Maria Longoni, "Archeologia industriale n.5: Monza trasformazioni urbane e produzione industriale" di Maria Luisa Biffis e Franco Como-1984, "Monza racconta il Cappello"-Museo etnologico di Monza e Brianza-1984*

*** "Relazione dell'Associazione degli Industriali di Monza e della Brianza del 15.03 1955".*

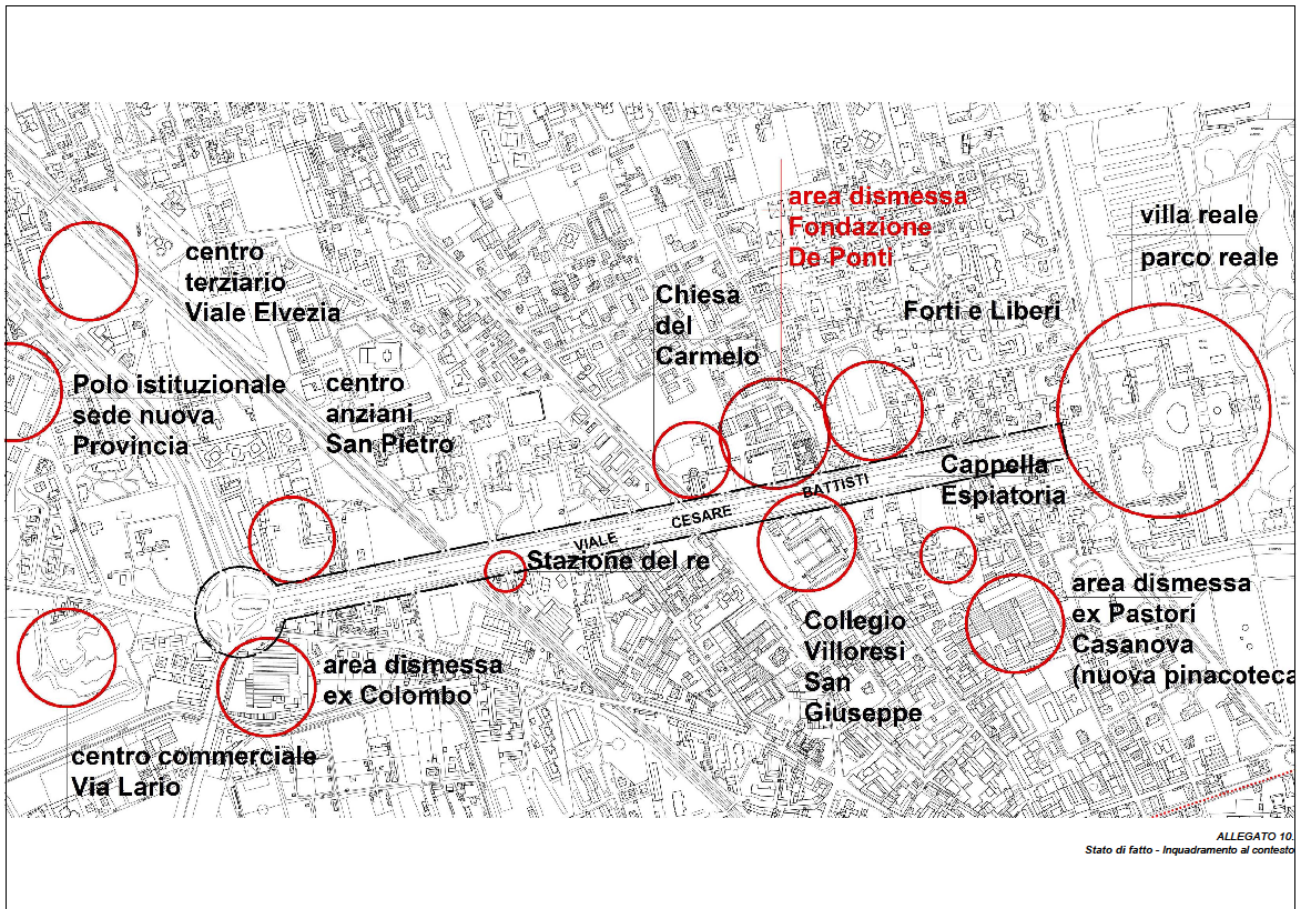
2. LA FONDAZIONE DE PONTI.

La Società Scotti &c. spa viene acquisita negli anni '70 dal Sen. Ubaldo De Ponti di Como e successivamente trasformata nelle società "Ser.co spa" e "Casa di Riposo Villa Azzurra srl".La Società sopracitata gestiva l'area in locazione a varie attività ed anche al Comune di Monza (ex Igm). Queste locazioni continuarono fino al 2003 anno in cui l'area venne completamente liberata. Nel 2006 la proprietà "Casa di Riposo Villa Azzurra Srl" viene incorporata nella "Fondazione De Ponti" con sede in Monza via V.le Battisti 40, e successivamente nel 2007 anche la società "Ser.co spa", a ricomporre l'unitarietà proprietaria attuale in capo alla Fondazione De Ponti. La "Fondazione de Ponti" nasce con finalità di formazione didattica e culturale. Come precisato nell'istanza inerente il procedimento di variante al PGT, fase suggerimenti e proposte (5 ottobre 2012) e nella Proposta di massima di Programma Integrato di Intervento (luglio 2013), la Fondazione De Ponti, dopo la morte del suo fondatore sen. Ubaldo de Ponti avvenuta nel giugno del 2011, ha preso atto della impossibilità di realizzare l'idea del fondatore: un centro scolastico privato per corsi di formazione, studi universitari e post-universitari.

Gli eredi confermano la volontà di mantenere lo scopo sociale e formativo della Fondazione tramite l'impegno alla realizzazione, a propria cura e spese, di una Scuola di Musica nell'edificio ex Casa delle Aste secondo accordi convenzionati con l'Amministrazione comunale, la cessione in loco di aree in proprietà ed in asservimento per totali mq. 5.338, l'attuazione, a totale carico dell'operatore privato, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (parcheggi, piazze, strada ciclopedonale, aree verdi, riqualificazione viabilità comunale limitrofa) oltre a standard qualitativo (auditorium e servizi annessi) , proporzionati alla valorizzazione economica per funzioni privatistiche dell'area (residenza, commerciale al dettaglio, terziario).

3. VALORI DEL CONTESTO.

tav.B1



Allegato 8-Inquadramento al contesto

Viale Cesare Battisti rappresenta un esempio di elevato valore paesaggistico e vedutistico, esempio risalente ai primi anni dell'800 che ha conferito ordine spaziale e carattere di respiro europeo al complesso della Villa Reale e del Parco, spingendosi fino al territorio circostante collegando la città all'asse viabilistico verso Milano. **(ALL.8)**

Anche le opere pubbliche compiute al contorno, come la linea ferrata per Como, realizzata con un passante ferroviario interrato, avveniristico per l'epoca, e la fermata del re, realizzata sul Viale Battisti, rafforzano il carattere e l'importanza storica e sociale di tutta l'area.

Per molti anni qui si sono attestati complessi significativi, laici e religiosi, per servizi, prestigiosi e ricchi di aree verdi a parco, ma anche produttivi e per residenza.

L'Area è compresa tra il viale Cesare Battisti, il complesso della Chiesa del Carmelo, la retrostante via Scarlatti e la via Donizetti.

Una posizione quindi centrale al Grande Viale, tra la Villa e il "Rondò" dei Pini, partecipa di un insieme complesso che già vede presenti importanti destinazioni complementari al sistema indotto nel passato e nel futuro dalla Villa e dal Parco.

In questo sistema si presentano edifici scolastici storici per Monza (Collegio Villoresi), il luogo del regicidio con la Cappella espiatoria, complessi industriali dismessi che inducono per il futuro a scelte importanti (Pastori Casanova con la previsioni della nuova Pinacoteca), complessi religiosi (Carmelo), la Stazione del Re, la Scuola d'Arte nella Villa, il centro per anziani San Pietro con le sue funzioni sociali e sanitarie, il complesso sportivo della Forti e Liberi, ville private con parco e villini d'epoca.

Altre aree dismesse (oltre quella di cui proponiamo la riqualificazione, nata come Feltrificio Scotti & C.) sono presenti e dovranno porsi il problema della qualità complessiva di questo sistema.

Aree, come si è detto, presenti a testimoniare in questo Viale storico la tradizione industriale e produttiva come luoghi della memoria, della storia e della vita della Città al pari dei suoi mirabili monumenti.

Il PGT Vigente, in ragione di continuità di scelte inerenti il recupero della Villa, ha cercato di evidenziare la necessità di caratterizzare il Viale con destinazioni di valore extra urbano.

Infatti al termine del Viale, al Rondò dei Pini nell'area dell'ex caserma 4 novembre, si attestano le nuove funzioni inerenti il Polo istituzionale (Provincia MB), della sicurezza (Questura, Guardia di Finanza, Ufficio Entrate) oltre che sanitarie e comunque terziario direzionali.

Prendendo anche atto di scelte discutibili che, purtroppo, si sono rivelate contraddittorie nel quadro del valore paesaggistico del Viale stesso (come nel caso della realizzazione di volumi che interrompono il cannocchiale paesaggistico), il PGT ha preso in esame la trasformazione e valorizzazione di aree dismesse che lo prospettano e la salvaguardia dei Parchi esistenti.

Non è un caso che per una Città di originale sviluppo industriale storico, anche questa componente sia parte significativa del Grande Viale di accesso alla Villa.

Il Restauro della Villa Reale è in corso, e rappresenta il preludio a una nuova valorizzazione del complesso, che potrà così trovare un nuovo ruolo.

Gli interventi viabilistici in corso di sistemazione complessiva dell'assetto viario (Interramento di viale Lombardia, Bretella Sp6 per Carate, oltre al tratto centrale Pedemontano e sistemazione di Viale delle industrie) dovrebbero consentire il recupero del Viale Cesare Battisti e dell'attraversamento del Parco, diminuendo il transito di mezzi pesanti, limitando così il passaggio di veicoli al solo traffico locale di attraversamento, restituendo al viale il ruolo che merita.

4. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

tav. B2

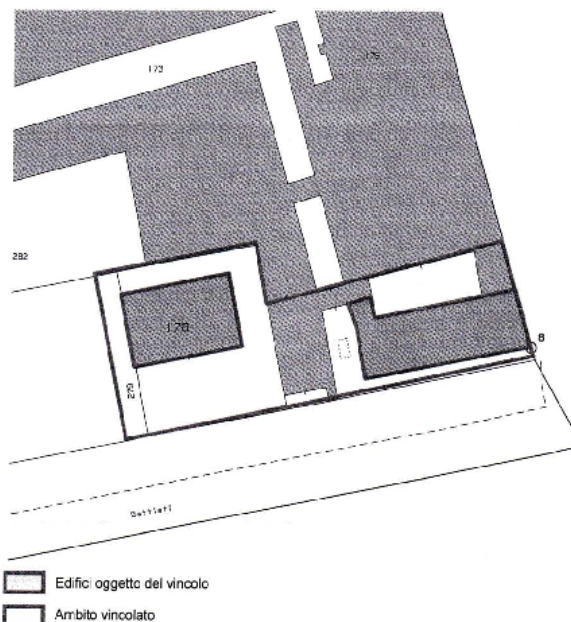
L'area è interessata per circa 75 mt. dal confine con viale C.Battisti dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi art.136 Dlgs n.42/2004, costituito da una fascia lungo il viale della profondità di 100 mt. dalla mezzeria del viale stesso.

Inoltre, essendo la Fondazione ente privato senza scopo di lucro, l'intera proprietà è sottoposta al vincolo di inalienabilità cui all'art.12 del Codice dei Beni Culturali (D.lgs. n.42/04).

La verifica dell'interesse culturale da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia si è conclusa in data 24.09.2014 con decreto di interesse storico-artistico sugli edifici Villa azzurra ed ex Casa delle Aste e pertinenze (**All. 8a**).

Dalla Relazione storico-artistica: *“Gli edifici denominati Villa Azzurra (particelle 178 e 279 ed Ex casa delle aste (particella 175-parte) e le aree libere immediatamente adiacenti, che costituivano la villa padronale e la palazzina ad uffici del Feltrificio Scotti & C., fondato nel 1919 ed attivo fino agli anni Sessanta del Novecento, sono situati in area a rischio archeologico e rivestono interesse artistico e storico in quanto testimonianza della identità e della storia manifatturiera locale specializzata nella produzione di cappelli. Le pregevoli seppur sobrie linee architettoniche dei due edifici (cornici modanate, intonaci a bugnato e con tracce di coloritura, inserti in ceramica colorata ecc.), tipiche dell'architettura civile a cavallo tra Ottocento e Novecento, contribuiscono inoltre a definire e qualificare la prospettiva di viale Cesare Battisti, percorso privilegiato e “monumentale” di accesso alla Villa reale, sottoposto a tutela paesaggistica con decreto del 6 novembre 1965”.*

**MONZA – EX FELTRIFICIO SCOTTI: VILLA AZZURRA, EX CASA DELLE ASTE E
PERTINENZE**
Estratto di individuazione catastale



Milano, li 24 SET 2014

IL DIRETTORE REGIONALE
Dott.ssa Caterina Bon Valsassina



Pagina 5 di 5

Allegato 8a-Scheda vincolo storico-artistico

Il PGT vigente nel Piano delle Regole individua quali storico-testimoniali i due edifici fronte viale C. Battisti, la ex Casa delle Aste, già palazzina di rappresentanza e direzione del feltrificio e la ex Villa Azzurra, già residenza della famiglia Scotti.

Il Documento di Piano è decaduto nel dicembre 2012 e con esso l'ambito 55 b.

Il Piano dei Servizi, alla tav. B2b (**ALL.9a**), prevede destinazione zona F4 – sistema cultura ed istruzione con area SP4 in fregio a via Scarlatti con destinazione a parcheggio.

Il Documento di inquadramento del Programmi integrati d'Intervento, approvato nell'aprile 2013, individua alla scheda 19 l'area in oggetto tra le aree dismesse da considerare prioritarie nel recupero urbano (**ALL.9**).

In essa si prevedono:

- Usi residenziali e integrazioni con funzioni terziarie e commerciali-incremento delle funzioni pubbliche (auditorium);
- Preesistenze: tutela degli edifici e delle strutture di archeologia industriale per i due corpi affacciati su viale C. Battisti e della vecchia ciminiera, tutela dei sedimi e dei tracciati dell'impianto originario lungo via Donizetti;
- Spazi aperti: tutela della valenza dello spazio aperto lungo viale C. Battisti e della alberature ad alto fusto;
- Spazi per la mobilità: realizzazione di percorsi di mobilità lenta tra via Scarlatti e viale C. Battisti il più

possibile in posizione baricentrica tra via Donizetti e via Boito all'interno dell' ambito, attestamento dei parcheggi pertinenziali a nord lungo via Scarlatti.

19. VIALE C. BATTISTI EX FELTRIFICIO SCOTTI

Usi

- usi residenziali e integrazione con funzioni terziarie e commerciali, incremento delle funzioni pubbliche (auditorium).

Preesistenze

- tutela degli edifici e delle strutture di archeologia industriale per i due corpi di fabbrica affacciati su viale C. Battisti e della vecchia ciminiera;
- tutela dei sedimi e dei tracciati dell'impianto originario lungo la via Donizetti.

Spazi aperti

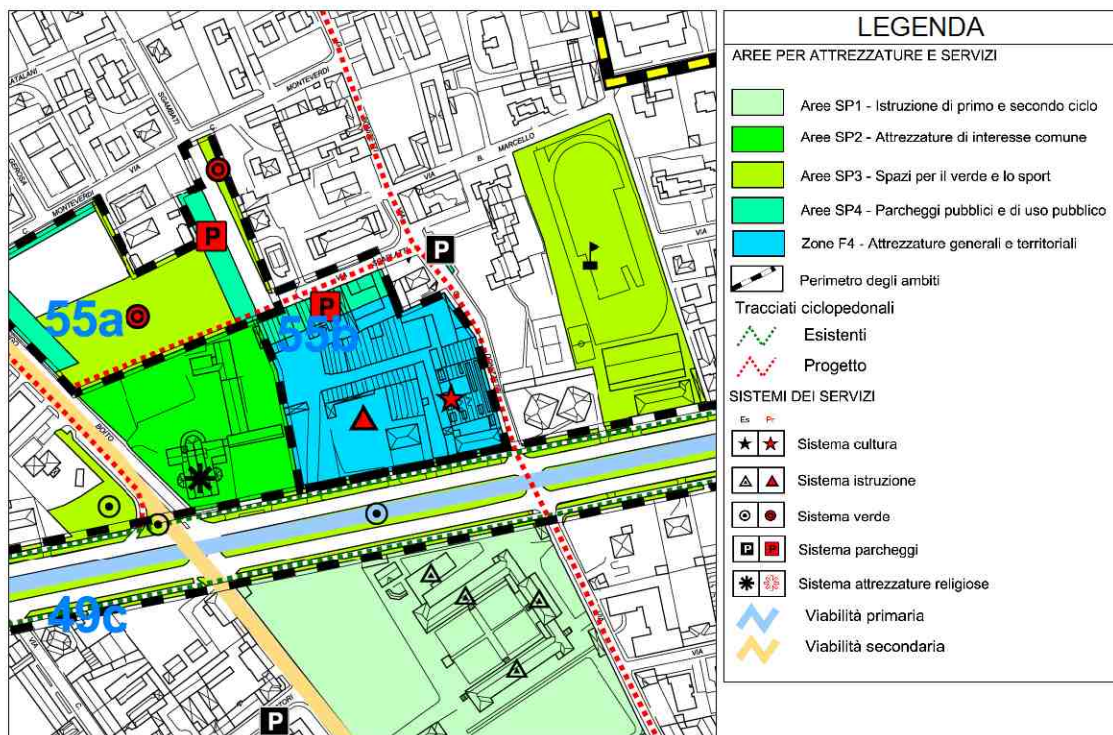
- tutela della valenza dello spazio aperto lungo viale C. Battisti e delle alberature ad alto fusto.

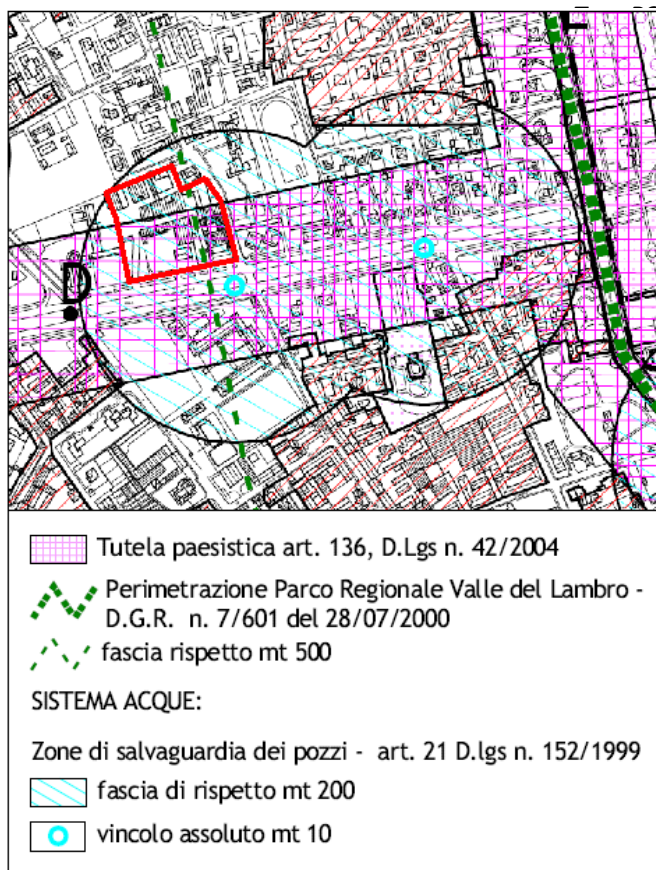
Spazi per la mobilità

- realizzazione di percorsi di mobilità lenta tra via Scarlatti e viale C. Battisti il più possibile in posizione baricentrica tra via Donizetti e via Boito all'interno dell'ambito;
- attestamento dei parcheggi pertinenziali a nord, lungo via Scarlatti.



ALLEGATO 9. Scheda 19 – Documento di inquadramento PII





ALLEGATO 10. Estratto PGT-vincoli in atto

5. STATO DI FATTO.

tavv.C1-C2-C3-C4-C5-C6a-C6b

In affaccio su viale Cesare Battisti per 140 mt, l'area è delimitata ad est da via Donizetti ed a nord da via Scarlatti, confinando ad ovest con il complesso religioso del Carmelo (**ALL.10**)

Ha una superficie di mq. 15.964 (dato catastale) e comprende i mappali n. 166, 167, 172, 173, 175, 177, 178, 279, 280, 281, 282 del foglio n.19 (**ALL.11**)

La superficie coperta è pari a mq. 8.321 (52,16% dell'area).

La superficie lorda di pavimento è di mq. 10.662 (0,67 mq/mq).

Il volume è di mc. 52.552 (3,29 mc./mq.).

Dopo anni di inattività l'area si presenta in stato di avanzato degrado con ampie porzioni di capannoni senza copertura, nel frattempo crollata, e con parti demolite per ragioni di sicurezza.

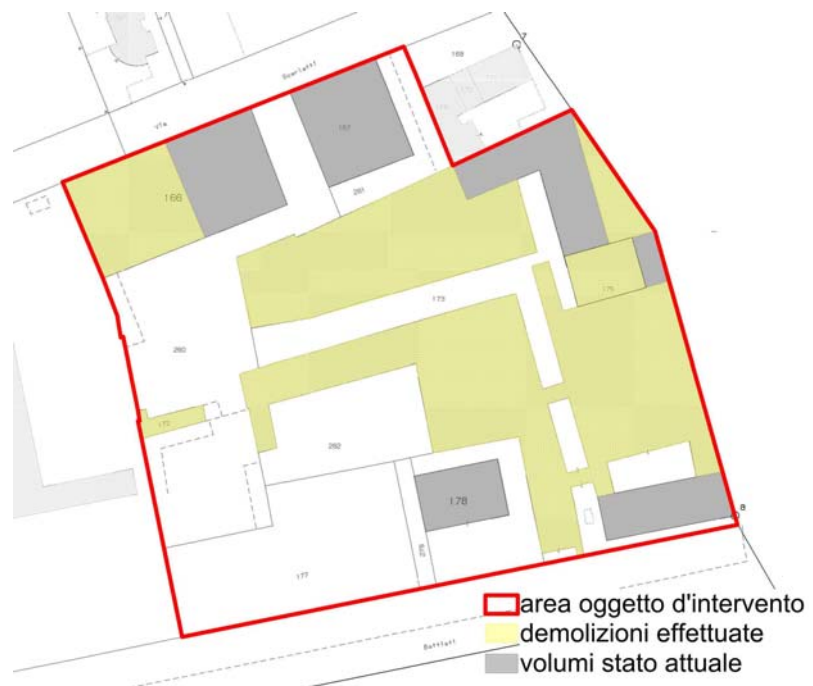
L'ultimo intervento risale al mese di giugno 2013 con la rimozione dell'intera copertura e la messa in sicurezza del tratto lungo via Donizetti.

L'area, dismessa da oltre un decennio, è stata oggetto di atti vandalici, incendi, devastazioni, ricovero temporaneo di senzatetto.

Rimangono in condizioni di recuperabilità la ex Casa delle aste in angolo tra viale Battisti e via Donizetti su due piani fuori terra, la palazzina denominata "Villa Azzurra" già Villa Redaelli, su tre piani fuori terra, la ciminiera dell'altezza di mt 42 verso via Scarlatti con capannoni annessi.



Allegato 10- estratto mappa



Allegato 11. STATO ATTUALE con l'indicazione in giallo dei volumi delle demolizioni effettuate dal dicembre 2014 al febbraio 2015.

Dal dicembre 2014 al febbraio 2015 sono state effettuate le demolizioni delle parti pericolanti con SCIA n. 268/14 del 26.11.2014, autorizzazione della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia del 06/02/2015 e successiva SCIA n. 27/15 del 20.02.2015.

Ciò renderà possibile l'avanzamento del Piano d'indagine ambientale per la verifica della qualità del terreno (elab. A5).

5.1 VILLA AZZURRA

La ex Villa Azzurra, già Radaelli, si presenta in discrete condizioni statiche, su tre piani fuori terra e parziale cantinato, solai e copertura lignea con manto in tegole marsigliesi.

La facciata verso viale Cesare Battisti presenta elementi di particolare decoro, fregi nei contorni alle aperture, lesene di intonaco, zoccolatura in ceppo.



Foto 1-ex Villa Azzurra- facciata su viale Cesare Battisti.

I prospetti laterali e quello di retro verso nord sono privi di qualsiasi elemento ornamentale con la vistosa superfetazione di una canna fumaria esterna.



Foto 2-ex Villa Azzurra- facciate nord ed ovest

5.2 EX CASA DELLE ASTE

La ex Casa delle Aste, già palazzina di rappresentanza del Feltrificio, ha preservato la conservazione delle murature perimetrali ed il mantenimento della copertura a struttura lignea con manto in tegole marsigliesi; si presenta priva di solai interni, a seguito di un incendio di 25 anni fa che ha reso impraticabile l'edificio (Foto, Visibili, all'interno, gli evidenti segni dell'incendio, il permanere delle tirantature metalliche dei solai ed i pilastri in ghisa.



Foto 3- Ex Casa delle Aste-prospetto su viale Cesare Battisti.



Foto 4- ex casa delle Aste- vista interna.

Da evidenziare alcuni particolari di facciata via Battisti e via Donizetti con modanature attorno alle finestre ed inserti in ceramica azzurra tipici del gusto anni'20.



Foto 5-ex casa delle Aste- angolo su via Donizetti.

I prospetti su strada presentano zoccolatura in ceppo, mentre i fronti laterale ovest ed interno nord, verso il complesso produttivo, sono assolutamente privi di qualsiasi dettaglio.



Foto 6-ex Casa delle Aste- prospetto verso nord

Sul lato nord è stato addossato, successivamente, un volume di ampliamento in superfetazione oggi in condizione di assai precaria stabilità, demolito a fine febbraio 2015 a seguito di autorizzazione della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici dell Lombardia del 06/02/2015 e successiva SCIA n. 27/15 del 20.02.2015.



Foto 6- ex Casa delle Aste- volume superfetativo angolo nord/ovest



Foto 6a-STATO ATTUALE-ex Casa delle Aste- angolo nord-ovest a seguito della demolizione del volume superfetativo

5.3 CIMINIERA

La ciminiera, alta 42 metri, si presenta ancora in buono stato di conservazione. Il suo mantenimento è un importante segno di memoria storica del glorioso passato industriale di Monza città del cappello, la città delle cento ciminiere, purtroppo quasi completamente scomparse.



Foto 8- La ciminiera incastonata tra i due capannoni.

5.4 COMPLESSO PRODUTTIVO

Il complesso produttivo, in parte crollato, si sviluppa lungo due assi ortogonali da sud verso nord con accesso da viale C.Battisti, da est ad ovest con accesso da via Donizetti, demolito a fine febbraio 2015 a seguito di autorizzazione della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia del 06/02/2015 e successiva SCIA n. 27/15 del 20.02.2015.



Foto 9- vista della strada interna dall'accesso di viale C.Battisti 40



Foto 9a-STATO ATTUALE- vista della strada interna dall'accesso di viale C.Battisti 40 a seguito delle demolizioni effettuate dal dicembre 2014 al febbraio 2015.

Viene previsto il mantenimento della muratura lungo via Donizetti con le aperture tipiche degli opifici industriale, che in fase di intervento di recupero verrà inglobato nell'intervento di ricostruzione .



Foto 10-il muro lungo via Donizetti.

E' questo il nucleo originario del primo insediamento industriale (1910-20), presenta strutture tipiche con pilastri in ghisa e coperture a doppia falda in capriatelle lignee con aperture sommitali, a falde rialzate, per la ventilazione delle lavorazioni del feltro.



Foto 11- capannoni crollati-vista interna del muro lungo via Donizetti.



Foto 11α- STATO ATTUALE-vista interna del muro lungo via Donizetti 40 a seguito delle demolizioni effettuate dal dicembre 2014 al febbraio 2015.



Foto 12- capannoni crollati interno lato nord/est.



Foto 12-STATO ATTUALE- capannoni crollati interno lato nord/est a seguito delle demolizioni effettuate dal dicembre 2014 al febbraio 2015.

I successivi ampliamenti, verso nord ed ovest, realizzati successivamente al 1927, in varie fasi rispondenti all'espansione produttiva del feltrificio, presentano strutture pilastri in mattoni o cemento armato, coperture prevalentemente lignee con manto di copertura in marsigliesi o cemento-amianto con alcuni rifacimenti in soletta piana di latero-cemento.



Foto 13- vista strada interna est/ovest.



Foto 13-STATO ATTUALE- vista strada interna est/ovest a seguito delle demolizioni effettuate dal dicembre 2014 al febbraio 2015.



Foto 14-capannoni crollati zona nord



Foto 14a-capannoni crollati zona nord a seguito delle demolizioni effettuate dal dicembre 2014 al febbraio 2015.

6. IL PROGETTO.

elaborati D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7

Nel luglio 2013 è stata presentata una proposta di PII a seguito dell' approvazione del Documento di inquadramento dei PII. Tale proposta ha ottenuto parere da parte della Giunta comunale con propria decisione n.11 del 17.10.2013 *“ Si apprezza l'impostazione urbanistica e plani volumetrica che risulta compatibile con le indicazioni della scheda del Documento di Inquadramento fatta eccezione per la dimensione dell'auditorium che l'Amministrazione Comunale ritiene debba essere di circa 400 posti a sedere. dovrà essere approfondito il tema tra lo standard qualitativo e le opere a scomputo oneri”*.

Rispetto alla versione presentata nel maggio 2014 ha subito variazioni a seguito dell'intervenuto vincolo di interesse storico-artistico del 24.09.2014, del parere della Soprintendenza del 24.02.2015 e dell'istruttoria degli uffici comunali competenti. La verifica di Vas si è conclusa con parere di esclusione in data 09.02.2015.

6.1 ELEMENTI DIRETTORI.

Il progetto costituisce un'approfondimento della precedente proposta con verifiche di compatibilità rispetto alla vincolistica ambientale ed al contesto. Si relaziona al sistema di assialità prevalenti determinate dall'orientamento della Villa reale e del suo grande viale di accesso est-ovest di impianto asburgico (Monza-Vienna) e dall'ortogonale nord-sud di impianto napoleonico (Monza-Parigi) determinata dal crinale del terrazzamento fluviale della valle del Lambro ; matrici assunte quali elementi direttori ed ordinatori del Parco di Monza dall'architetto Luigi Canonica nei viali ortogonali Mirabello e Cavigra. Parimenti le assialità dell'area in progetto si sviluppano riprendendo il parallelismo alla strada Castana, oggi via Donizetti, nella nuova strada ciclopedonale nord-sud e l'asse est-ovest nella formazione di una nuova piazza in fregio a via Donizetti.



All.12-impianto urbanistico direttore

Gli allineamenti dei nuovi edifici e delle sistemazioni esterne a filari alberati si dispongono in parallelismo alle assialità principali creando un disegno unitario che ritrova una complessiva coerenza.



All.13-planivolumetrico (elab.D1)

In seguito al parere della Soprintendenza del 24.02.2015 sono state ridotte le altezze degli edifici previste nell'impostazione originaria presentata nel maggio 2014. E' stata diminuita da mt.13,50 a mt. 11,90 l'altezza dei corpi in fregio a viale Battisti in modo da renderli assimilabili all'altezza della prospiciente Villa Azzurra (h.10,70) ed evitare una sua eccessiva sottomissione. E' stata eliminata la configurazione a gradoni dell'edificio E3 abbassando l'intero corpo con andamento nord-sud a 5 piani (da h. 19,90 a h.15,60) in ragione della sua posizione intermedia in prossimità alla nuova via pubblica, ed al corpo D di tre piani f.t. (h.10,00). L'edificio E2, pur mantenendo la configurazione a tre altezze (4-5-6 piani) progressivamente crescenti ne ha diminuito le altezze rispettivamente da 13,50 a 11,90 in fregio a viale Battisti, da 16,70 a 15,60 la parte intermedia, da 19,90 a 18,80 la porzione a 6 piani verso via Scarlatti. Al fine di consentire il mantenimento della slp, sono state eliminate le porzioni porticate previste a piano terreno nel progetto originario. Particolare attenzione è stata prestata alla compatibilità di sky-line dalle vie pubbliche: I nuovi volumi fronte Battisti (edifici E2-E3) di 4 piani fuori terra (h.11,90) sono di altezza inferiore rispetto al convitto Carmelo (h.13,70) ed al condominio al n.38 (h. 14,50) , in verticale la ciminiera con la sua altezza di 42 metri risulta ben emergente rispetto all'edificio a gradoni E2 verso via Scarlatti di 6 piani (h.18,80) assimilabile all'altezza del condominio esistente.



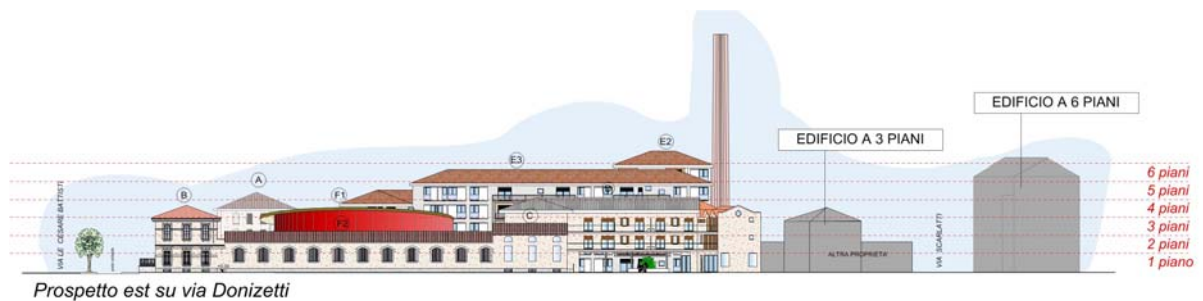
Prospetto sud su viale Cesare Battisti

All.14-elementi direttori sky line ovest-est vista da viale Battisti (elab.D5)



All.15-elementi direttori sky line sud- nord-sezione interna all'area (elab.D5)

Parimenti lo sky line interno al comparto prevede una scalarità di piani da sud verso nord .L' edificio E2 varia progressivamente dai 4-piani (h 11,90) verso via Battisti ai 5 (h.15,60) nella parte intermedia fino ai 6 (h. 18,80) verso via Scarlatti al raggiungimento dell'altezza del condominio esistente. L'edificio E3 si configura su due altezze, verso via Battisti a 4 piani (h.11,90) per poi proseguire in unica altezza su 5 piani (15,60) verso via Scarlatti.



All.16-elementi direttori sky line sud- nord-vista da via Donizetti (elab.D5)

6.2 UN NUOVA PARTE DI CITTA'.

La trama della mobilità ciclopedonale è costituita dalla nuova via longitudinale, di collegamento tra via C.Battisti e via Scarlatti, che interseca la nuova piazza trasversale in affaccio su su via Donizetti. Il cardo ed il decumano della nuova configurazione urbanistica diventano gli assi degli spostamenti di mobilità dolce in superficie per il raggiungimento delle varie funzioni pubbliche e private e disegnano il nuovo scenario urbano di integrazione al quartiere garantendone accessibilità e permeabilità .

Su di essi l'affaccio delle funzioni pubbliche e private in una successione di allineamenti e di profondità variabili, tali da garantire la percezione visiva della profondità dell'area.



All.17-planivolumetrico (elab.D1)



All.18-vista 3D da sud-est viale Battisti/Donizetti(elab.D6)



All.19-vista 3D da sud-ovest viale Battisti/Boito(elab.D6)

6.3 SISTEMA DEL VERDE E DELL'ACQUA.

Elaborato A7

La Relazione agronomica (*elaborato A7*) classifica ed analizza lo stato di salute del verde esistente, in massima parte costituito da vegetazione spontanea in condizioni ormai compromesse.

Il progetto prevede una riqualificazione complessiva del verde con la creazione di nuovi filari alberati (116 nuovi alberi) lungo la via centrale ciclopedonale e le nuove assialità di progetto con il mantenimento delle alberature esistenti lungo via Scarlatti (*Gynkgo Biloba*) e loro maggior tutela con la rimozione dell'asfalto al colletto e l'arretramento del marciapiede.

Il verde privato riprende il disegno generale degli allineamenti degli edifici, con alberature ad alto fusto anche lungo i perimetri..

Viene rafforzata la piantumazione lungo viale Battisti nella parte sud-ovest a definire una fascia verde di densità, distribuzione e disegno paesaggistico verso viale Battisti, come prescritto dal parere della Soprintendenza del 24.02.2015 con funzione anche di schermo visivo ed acustico.

Due vasche d'acqua nel parterre verde in asse alla ciminiera, individuano i punti di cerniera degli allineamenti e delle visuali

6.4 SISTEMA DELLA VIABILITA' E MOBILITA'.

elaborato A2

Gli accessi viabilistici sono prevalentemente da via Scarlatti al parcheggio pubblico in superficie P1 ed alle due rampe di entrata ed uscita dall'autorimessa interrata.

Un accesso da viale Battisti sarà limitato al piccolo parcheggio P2 in superficie.

E' stato eliminato l'accesso da viale Battisti all'autorimessa interrata previsto nel progetto originario presentato nel maggio 2014, a seguito del parere espresso dalla Commissione Paesaggio in data 02.07.2014 e dalla Soprintendenza con parere del 24.02.2015.

Il trasporto pubblico viene garantito dalla vicina via Boito.

Per quanto riguarda le verifiche tecniche si rimanda alla Relazione sul sistema della viabilità e mobilità *elaborato A2* ed alle tabelle al successivo punto 6.12 e 7.5 tab.8 da cui si evince il completo soddisfacimento del fabbisogno con i parcheggi pubblici in superficie (esistenti e di nuova formazione) e con la riservazione temporanea di porzione dell'autorimessa privata interrata.

6.5 PIANO ENERGETICO.

elaborato A6

Particolare attenzione è stata prestata alla individuazione di una strategia energetica che soddisfacesse i parametri del patto dei Sindaci, il "Piano di azione per l'energia sostenibile".

L'area è servita dalla rete lungo via Donizetti di teleriscaldamento alimentata a gas con impianto centralizzato di cogenerazione Monza nord.

La necessità di una forte riduzione dei consumi di energia non rinnovabile ha orientato le scelte energetiche del PII limitando l'allacciamento al teleriscaldamento alle funzioni pubbliche (auditorium), di interesse pubblico (scuola di musica), terziarie e commerciali, data la notevole mole di fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale ed estiva di grandi volumi, con integrazione a pompe di calore e produzione di energia fotovoltaica concentrata sulla copertura dell'Auditorium. Per quanto riguarda il complesso residenziale si prevede un impianto geotermico con sonde in profondità a scambio termico, utilizzo di serbatoi inerziali di accumulo, pompe di calore alimentate con produzione di energia fotovoltaica concentrata sulla copertura dell'Auditorium.

Sono previste le seguenti classificazioni energetiche:

edifici residenziali E2-E3-D (nuova edificazione):	classe energetica A+
edificio commerciale C (demoliz. e ricostr.):	classe energetica A
edificio commerciale D piano terra (nuova edific.):	classe energetica A
edificio terziario A (ristrutturazione):	classe energetica B
edificio residenziale E1 (ristrutturazione):	classe energetica B
Scuola di musica edificio B (ristrutturazione):	classe energetica B
Auditorium (nuova edificazione):	classe energetica A/B : data la particolare destinazione e la dimensione dell'edificio si pone l'obiettivo dell'ottenimento della classe energetica A salvo verifica di sostenibilità in sede di progettazione definitiva riguardo ai costi di realizzazione e di gestione: comunque non sarà inferiore alla classe energetica B.

La ciminiera avrà funzione di produzione di energia eolica con turbine posizionate all'interno della canna fumaria alta 42 mt. alimentate dal moto convettivo dell'aria.

Si rimanda alla specifico Studio preliminare di cui all'*elaborato A6*.

6.6 POLIFUNZIONALITA'.

Il progetto prevede la riqualificazione urbanistica dell'intera area con il reperimento di nuovi servizi ed aree pubbliche nell'interesse generale (Scuola di musica nell'ex Casa delle aste, Auditorium nella zona retrostante), oltre a spazi residenziali e terziario/commerciali (vicinato), secondo il principio della diversificazione funzionale che potrà garantire all'area una rinnovata vitalità urbana.

POLIFUNZIONALITA'			
	Slp privata	Slp pubblica	%
RESIDENZIALE (E1+E2+E3+D)	8.265	-	62,75%
TERZIARIO-COMMERCIALE (A+C+D)	2.105	-	15,98%
ATTR.CULTURALI-Scuola musica (B)	1.030	-	7,82%
SERVIZIO PUBBLICO-Auditorium (ed. F1-F2)		1.770	<u>13,45%</u>
			100,00%

Tab. 1-Polifunzionalità



All. 20- schema funzionale piano tipo con altezze e distanze (elab. D3)

LEGENDA FUNZIONI	
 Area di proprietà	
Privato	
 Residenze private: D, E1, E2, E3	
 Edifici a destinazione commerciale: C, D	
 Edifici a destinazione terziario: A	
 Ciminiera esistente	
 Rampe di accesso al piano interrato	
 Verde privato	
 Ingombro piano interrato	
Pubblico	
 Piazze: Piazza Scotti e Piazzetta della ciminiera	
 Percorso pubblico ciclopeditone	
 Edifici destinati ad attività culturali: B	
 Edifici destinati ad uso pubblico: F1, F2 auditorium e servizi annessi	
 Nuovi parcheggi	
 Marciapiedi	
 Verde pubblico	

Tab.2- Legenda funzioni (elab. D3)



All. 21- schema funzionale al piede (elab. D3)

6.7 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO.

CONTEGGI SLP	
(al netto dei muri perimetrali, dei corpi scala e degli ascensori)	
Terziario	
A (villa azzurra): villa storica (compreso interrato)	855mq
Slp tot terziario	855mq
Commerciale	
C	800mq
D (piano terra)	450mq
Slp tot commerciale	1250mq
Residenza	
D (piani primo e secondo)	1136mq
E1 (ingresso con ciminiera)	155mq
E2	3412mq
E3	3562mq
Slp tot residenza	8265mq
Attrezzature culturali	
B scuola di musica	1030mq
Piano terra	380mq
Piano primo	325mq
Piano secondo	325mq
Slp tot attrezzature culturali	1030mq
Servizio pubblico	
F1 (auditorium)	660mq
F2 (servizi connessi all'auditorium)	1110mq
Piano interrato	322mq
Piano terra	653mq
Piano primo	135mq
Slp tot servizio pubblico	1770mq

Tab.3 -Legenda slp (elab.D3)

La Ut di 0,58 mq/mq, escludendo ovviamente i volumi in ristrutturazione ed in cessione di standard, inferiore quindi alla preesistente (0,67-vedi pag.10 capitolo 5).

DATI URBANISTICI			
St (ril.celerimetrico)	Ut	Slp privata	intervento edilizio
15.947	0,58	9.360 (E2+E3+C+D)	NUOVA EDIFICAZIONE
		<u>2.040 (A+B+E1)</u>	RISTRUTTURAZIONE
		11.400	

Tab.4- slp

La proposta progettuale prevede il mantenimento degli edifici riconosciuti di interesse storico-artistico (art.15 Dls 42/2004) con decreto di vincolo del 24.09.2014.

- ex Villa Azzurra a destinazione terziario/ricettiva (ed. A)
- ex Casa delle Aste da adibire a Casa della Musica (ed. B)

e la ristrutturazione delle parti meglio conservate e di rilevanza architettonica e storico-testimoniale, quali:

- Ciminiera con parte dei due capannoni collegati (ed. E1),
- porzione di capannoni lungo via Donizetti da ristrutturare tramite intervento sostitutivo ma da mantenere in termini di sagoma e di fronte estetico, in particolare lungo la via pubblica (ed.C-F2) con l'inserimento del nuovo volume dell'Auditorium sul lato interno verso ovest (F1).

Il progetto prevede nuove urbanizzazioni:

- una nuova strada ciclopeditonale di collegamento sud/nord tra viale Battisti e via Scarlatti con fasce laterali di verde pubblico, parcheggi su via Scarlatti e viale Battisti;
- a nord est la creazione di una piazza su via Donizetti ;
- un nuovo Auditorium per 400 posti a forma ovale (F1) con spazi di servizio annessi(F2);

La Scuola di Musica, tramite intervento di ristrutturazione della ex Casa delle Aste (ed.B) verrà realizzata direttamente dalla fondazione De Ponti che ne curerà la gestione convenzionata con l'Amministrazione Comunale.

Le nuove volumetrie (in totale 10.370 slp di cui 8.265 residenziale e 2.105 terziario/commerciale) sono costituite da:

- n.2 nuovi edifici residenziali in linea (E2-E3) ad altezza variabile, 4 piani fuori terra verso viale Battisti (h.11,90), 5 piani nella parte intermedia (h.15,60) a 6 piani verso via Scarlatti limitatamente all'edificio E2 (h.18,80) , in totale mq. 6.974 di slp pari a 64 alloggi circa;
- n.1 nuovo edificio a corte aperta (D) parzialmente porticato verso via Donizetti su 3 piani fuori terra con commerciale di vicinato al piede (mq. 1.136 di slp residenziale- circa 10 alloggi+ 450 di commerciale a piano terra);

Si è tenuto conto delle preesistenze limitrofe con edifici a maggiori altezze su via Scarlatti (6 piani f.t) e su via Donizetti (7 piani), a minori altezze su viale Battisti (4-5 piani f.t).

Da tenere in considerazione, in lato ovest la presenza della Chiesa del Carmelo con un'altezza di gronda della navata centrale pari a 20 mt. corrispondenti a circa 6-7 piani fuori terra.

6.8 LA VIA CICLOPEDONALE NORD-SUD.

elaborati E1-E2-E3-E4-E5-E6

La via ciclopeditonale è affiancata da spazi verdi lungo il percorso procedendo da sud a nord, a partire da viale C. Battisti sino a intersecare la piazza e poi raggiungere il parcheggio in superficie di via Scarlatti garantendo gli accessi alle strutture private e pubbliche contigue.

Sarà l'alternativa al marciapiede lungo via Donizetti per chi proviene da quartiere Cazzaniga o dal centro città, attrezzata con spazi di sosta, illuminazione, verde: una strada pedonale urbana protetta dal traffico veicolare in grado di garantire separazione di flussi e condizioni di assoluta vivibilità e sicurezza degli spazi di superficie. Rientra nell'ambito delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente dal privato a scomputo oneri



All.22-vista 3D dalla ciclabile di viale Battisti (elab.D6)

6.9 LA PIAZZA SU VIA DONIZETTI DELIMITATA DALL'EDIFICIO A CORTE (ED D).
elaborati. E1-E2-E3-E4-E5-E6

Sulla piazza su via Donizetti di 933 mq., prospetta l'edificio a corte aperta di nuova formazione denominato D, su 3 piani fuori terra, con destinazione di attività commerciali al dettaglio al piano terra e residenza ai piani 1. e 2.

Esso si affianca, in lato sud, alla testata dei capannoni industriali esistenti di cui si prevede il mantenimento per attività commerciale di ristorazione con seminterrato a volte.

La piazza si allunga da via Donizetti sotto passando l'edificio a corte che si presenta porticato sul lato verso ovest sino a raggiungere la via ciclopedonale nord/sud, propone uno spazio tipicamente urbano in un contesto che è stato completamente estraniato dal quartiere, in quanto dedicato esclusivamente all'attività produttiva, una porta di accoglienza e di accesso da via Donizetti.

Rientra nell'ambito delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente dal privato a scomputo oneri



All.23-vista 3D da via Donizetti (elab.D6)

6.10 IL VERDE PUBBLICO.

elaborati E1-E2-E3-E4-E5-E6

Aree a verde pubblico alberato affiancano gli spazi a parcheggio su via Scarlatti e la via ciclopedonale garantendo una sufficiente protezione dal sole e spazi per la sosta. Rientra nell'ambito delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente dal privato a scomputo oneri.

6.11 LA PIAZZETTA DELLA CIMINIERA (ED.E1).

elaborati. E1-E2-E3-E4-E5-E6

La ciminiera alta 42 metri con i due capannoni attigui, da ridurre in profondità ed aprire frontalmente, rimarranno quale segno di memoria storica del Feltrificio Scotti & C. con la insegna originale ancora leggibile; sarà l'ingresso pedonale al centro residenziale.

In fregio a via Scarlatti verrà realizzata una piazzetta, visuale privilegiata verso il nucleo della memoria di quest'intervento, con il cannocchiale vedutistico dalle residenze fino alle aree verdi su viale Battisti. Rientra nell'ambito delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente dal privato a scomputo oneri



All.24-vista 3D da via Scarlatti (elab.D6)

6.12 I PARCHEGGI.

elaborati. A1-E1-E2-E3-E4-E5-E6

Nuovi parcheggi in superficie su via Scarlatti (P1-28 posti di cui 1 per disabili) e su viale Battisti (P2-4 posti di cui 1 per disabili oltre area carico-scarico) costituiscono una risposta allo stationamento di breve durata. Rientrano nell'ambito delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente dal privato a scomputo oneri

Il fabbisogno complessivo generato dalle nuove funzioni private viene completamente soddisfatto con l'autorimessa interrata privata, ampiamente sovradimensionata. Le rampe di accesso saranno due da via Scarlatti a doppio senso. E' stato eliminato l'accesso da viale Battisti all'autorimessa interrata previsto nel progetto originario presentato nel maggio 2014, a seguito del parere espresso dalla Commissione Paesaggio in data 02.07.2014 e dalla Soprintendenza con parere del 24.02.2015.

Il fabbisogno di parcheggi generato dalle nuove funzioni pubbliche (Auditorium e spazi di servizio annessi) saranno soddisfatte in superficie (vedi relazione sul sistema di viabilità e mobilità *elab. A2*) con l'utilizzo di porzione del parcheggio P1 (n.15), del parcheggio previsto lungo le strade esistenti (n.22 via Boito e n.57 altre vie adiacenti), oltre che con la disponibilità di porzione dell'autorimessa interrata (4 posti permanenti + 64 posti-auto a riservazione temporanea).

6.13 LA RIQUALIFICAZIONE DI VIA SCARLATTI. *elaborati. E1-E2-E3-E3bis-E4-E5-E6*

Si prevede la riqualificazione di via Scarlatti (marciapiedi e asfaltature), con il mantenimento delle alberature esistenti, formazione di nuovo tratto di marciapiede in lato sud e allargamento stradale terminale in modo da consentire la rotatoria. Rientra nell'ambito delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente dal Comune su progetto a carico dal proponente del PII (*vedi elaborato E3bis*).

6.14 LA RIQUALIFICAZIONE DI VIA DONIZETTI. *elaborati. E1-E2-E3-E3bis-E4-E5-E6*

Si prevede la riqualificazione di via Donizetti nel tratto tra via Scarlatti e Donizetti (marciapiedi-asfaltature- illuminazione). Rientra nell'ambito delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente dal Comune su progetto a carico del proponente del PII (*vedi elaborato E3bis*).

6.15 LA RIQUALIFICAZIONE DELLA CICLABILE DI VIALE BATTISTI. *elaborati. E1-E2-E3- E3bis-E4-E5-E6*

Si prevede la riqualificazione del tratto di ciclabile lungo il confine di proprietà (da via Donizetti al Carmelo, con sistemazioni dei cordoli delle aiuole e del verde. Rientra nell'ambito delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente dal Comune su progetto a carico del proponente del PII (*vedi elaborato E3bis*).

6.16 FUNZIONE PRIVATA DI INTERESSE PUBBLICO: LA SCUOLA DI MUSICA (ED.B).

L'ex Casa delle Aste (ed.B), prospettante su v.le C. Battisti angolo via Donizetti, , individuato come storico testimoniale dal Pgt vigente ricadente nel vincolo di interesse storico-artistico posto con decreto del 24.09.2014, verrà ristrutturata a sua cura e spese dalla Fondazione De Ponti che ne rimarrà proprietaria e gestore secondo modalità di interesse pubblico convenzionate con l'Amministrazione comunale. La destinazione urbanistica sarà vincolata nel Piano dei servizi a zona F4 –Attrezzature generali e territoriali- sistema istruzione in progetto. Verrà data, così, una risposta al fabbisogno cittadino sempre più crescente di spazi specificamente dedicati all'educazione ed alla formazione musicale.Si prevede un intervento di ristrutturazione con il mantenimento delle facciate, della sagoma e dell'ingombro volumetrico depurato del corpetto superfetativo demolito nel febbraio 2015 con autorizzazione della Direzione Regionale per i Beni culturali della Lombardia in data 06.02.2015 e SCIA n.27/2015..

Le caratteristiche estetiche tipiche dei primi anni del novecento giustificano la classificazione storico-testimoniale attribuita dal PGT vigente.La scuola potrà usufruire dello spazio esterno sul retro dell'edificio per attività all'aperto.Il fabbisogno di parcheggi viene soddisfatto all'interno dell'autorimessa interrata mentre a piano terreno si prevede, in prossimità, un piccolo parcheggio pubblico in superficie (P2) di n. 4 posti oltre area per carico e scarico per esigenze di servizio a breve stazionamento.



All.25-vista 3D da angolo Battisti –Donizetti (elab.D6)

6.17 FUNZIONI PUBBLICHE: AUDITORIUM E SPAZI DI SERVIZIO ANNESSI.

elaborati F1-F2-F3-F4-F5

Lo standard qualitativo viene soddisfatto con la realizzazione di un nuovo Auditorium polivalente per attività musicali e convegnistiche dimensionato per una capienza di 400 posti (mq. 660 slp): una necessità della città capoluogo, in posizione strategica rispetto alla Villa reale che potrà quindi usufruirne per attività ed eventi ad essa afferenti di interesse regionale ed internazionale.

La sala, a forma ovale, è progettata per prestazioni acustiche di alto livello.

La copertura sarà totalmente fotovoltaica a servizio dei fabbisogni complessivi stimati.

Gli spazi annessi (mq. 1.110 slp), realizzati tramite intervento sostitutivo dei capannoni preesistenti ormai quasi totalmente crollati, comprendono:

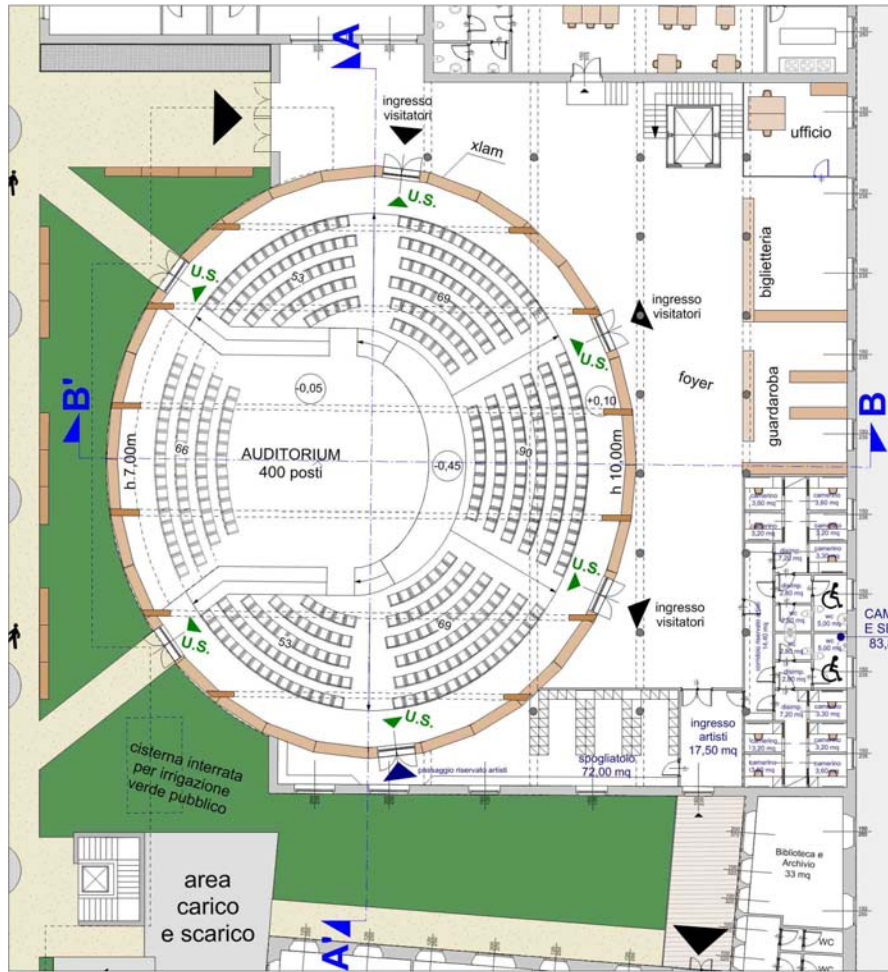
- piano terreno a doppia altezza con ampio foyer, ufficio, biglietteria, guardaroba, zona camerini e spogliatoi e servizi per musicisti (mq.653);
- piano primo parziale per sala regia (mq.135);
- interrato con funzioni a servizi per il pubblico- magazzino- impianti (mq.322).



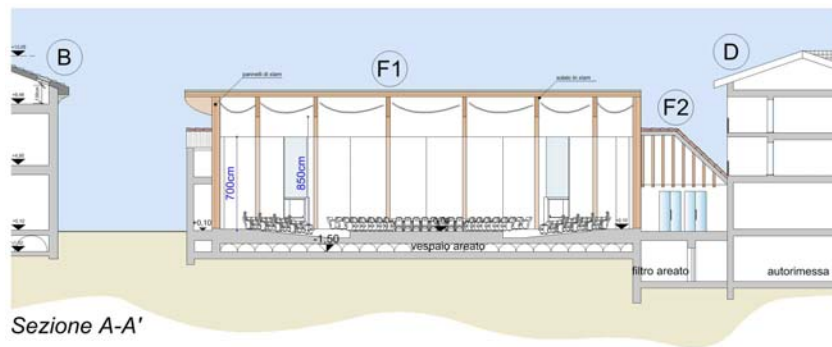
All.26-vista d'insieme 3D viale Battisti (elab.D6)



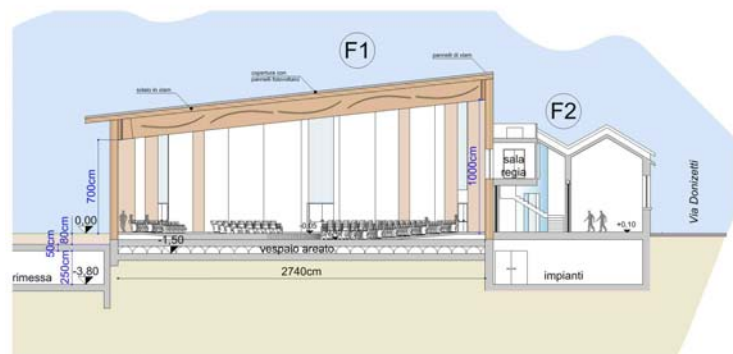
All.27-vista 3D Auditorium da viale Battisti (elab.D6)



All.28-pianta piano terra Auditorium (elab.F4)



Sezione A-A'



Sezione B-B'

All.29 -sezioni Auditorium (elab. F4)

6.18 FUNZIONE PRIVATA TERZIARIO-RICETTIVA (ED A).

Interessa l'edificio ex Villa Azzurra, in fronte a viale C. Battisti, individuato come storico testimoniale dal Pgt vigente e ricadente nel vincolo di interesse storico-artistico posto con decreto del 24.09.2014, per il quale si ipotizza una destinazione legata al lavoro (terziaria) ovvero al ricettivo-alberghiero. Ben si inserirebbe una funzione di terziario formativo- culturale (museo privato-centro studi) a potenziamento della vocazione di prossimità con Villa reale. Tale destinazione, ben valorizzerebbe l'edificio, di cui si prevede la ristrutturazione con il mantenimento conservativo della facciata.

Il fabbisogno di parcheggi viene soddisfatto nell'autorimessa interrata.

6.19 FUNZIONI PRIVATE. RISTORAZIONE (ED. C).

All'interno della sagoma dei capannoni esistenti prospettanti su via Donizetti, di cui si prevede intervento sostitutivo date le condizioni di avanzato degrado e crollo, la previsione del recupero del capannone terminale in affaccio sulla piazza di nuova formazione, che, per le sue caratteristiche si presta ad una destinazione a ristorante con interrato voltato esistente da recuperare (mq. 800 slp) . Questa destinazione garantirebbe vitalità alla piazza anche in orari serali e possibilità di connessione diretta con il foyer dell'auditorium.

Il fabbisogno di parcheggi viene soddisfatto dal parcheggio pubblico in superficie su via Scarlatti e dall'autorimessa interrata.

6.20 FUNZIONI PRIVATE.

NEGOZI DI VICINATO A PIANO TERRA E PORTICATO/RESIDENZA AI PIANI 1. E 2. (ED.D)

E' l'edificio a corte di delimitazione della piazza pedonale da via Donizetti, su tre piani fuori terra.

A piano terra negozi di vicinato (mq.450 slp), spazio porticato verso la via ciclopedonale a prolungamento della piazza .

Ai due piani superiori residenza (mq. 1.136 slp-10 alloggi circa).

Tali destinazioni garantiscono la presenza di presidio della piazza e di servizio alle altre funzioni sia pubbliche che private.

A seguito del parere espresso dalla Commissione Paesaggio nella seduta del 02.07.2014 è stata modificata la configurazione della testata su via Donizetti con la ripresa dell'altezza del muro verso nord ed una prevalenza di muratura piena rispetto ai vuoti.

Il fabbisogno di parcheggi viene soddisfatto dai parcheggi pubblici in superficie e dall'autorimessa interrata.

6.21 FUNZIONI PRIVATE: RESIDENZA (ED.E1-E2-E3).

La parte residenziale comprende due edifici lineari E1-E2 (mq.6.974 SLP) con andamento prevalente nord-sud, su 4 piani fuori terra verso via Scarlatti a scalare-5 piani nella parte centrale fino a 6 piani verso via Scarlatti limitatamente all'edificio E3.

In seguito al parere della Soprintendenza del 24.02.2015 sono state ridotte le altezze degli edifici previste nell'impostazione originaria presentata nel maggio 2014. E' stata diminuita da mt.13,50 a mt. 11,90 l'altezza dei corpi in fregio a viale Battisti in modo da renderli assimilabili all'altezza della prospiciente Villa Azzurra (h.10,70) ed evitare una sua eccessiva sottomissione. E' stata eliminata la configurazione a gradoni dell'edificio E3 abbassando l'intero corpo con andamento nord-sud a 5 piani (da h. 19,90 a h.15,60) in ragione della sua posizione intermedia in prossimità alla nuova via pubblica, ed al corpo D di tre piani f.t. (h.10,00). L'edificio E2, pur mantenendo la configurazione a tre altezze (4-5-6 piani) progressivamente crescenti ne ha diminuito le altezze rispettivamente da 13,50 a 11,90 in fregio a viale Battisti, da 16,70 a 15,60 la parte intermedia, da 19,90 a 18,80 la porzione a 6 piani verso via Scarlatti. Al fine di consentire il mantenimento della slp, sono state eliminate le porzioni porticate previste a piano terreno nel progetto originario.

Alloggi di media grandezza con ampi terrazzi, immersi nel verde circostante.

Ampio giardino centrale con doppia alberatura in asse alla ciminiera a rafforzare l'asse visivo, sia da viale C. Battisti che da via Scarlatti.

L'ingresso al complesso residenziale sarà da piazzetta ciminiera quale cerniera dei percorsi (E1 mq.155slp) tramite recupero dei capannoni esistenti .
Il fabbisogno di parcheggi viene soddisfatto dall'autorimessa interrata.



All.30 –le residenze-vista 3d da nord-ovest (elab. F4)



All.31 –le residenze-vista 3d da sud-est (elab. F4)

7. VERIFICHE URBANISTICHE.

7.1 DATI URBANISTICI.

elab.D3

DATI URBANISTICI			
St (ril.celerimetrico)	Ut	Slp privata	tipologia intervento edilizio
15.947	0,58	9.360 (E2+E3+C+D)	NUOVA EDIFICAZIONE
		2.040 (A+B+E1)	RISTRUTTURAZIONE
		11.400	

Tab. 5

7.2 FABBISOGNO STANDARDS.

STANDARD DOTAZIONE MINIMA			
	Slp	parametro %	Standards dovuti
Ut<0,30	4.784,10	81	3.875,12
Ut 0,30-0,65	4.575,90	162	7.412,95
Ut> 0,65	-	243	
<u>Ut<0,30 ristrutturazione</u>	<u>2.040,00 (A+B+E1)</u>	<u>81</u>	<u>1.652,40</u>
	11.400,00		12.940,47

Tab. 6

7.3 STANDARDS CEDUTI IN LOCO.

elab. D2

Vengono ceduti gratuitamente per urbanizzazione primaria mq. 116 per ampliamento stradale di via Scarlatti

Vengono ceduti per urbanizzazione secondaria mq. 5.338 (di cui 2.720 in asservimento)



All.32 –Cessioni aree per standard (elab. D2)

LEGENDA AREE IN CESSIONE E ASSERVIMENTO			
 URBANIZZAZIONI PRIMARIE			
AMPLIAMENTO STRADALE		116mq	
su via Scarlatti			
URBANIZZAZIONI SECONDARIE			
 ASSERVIMENTI		 CESSIONI	
parcheggio P2	170mq	parcheggio P1.a	489mq
piazza in fregio via Donizetti	933mq	parcheggio P1.b	232mq
marciapiede 2	25mq	piazzetta della ciminiera	297mq
via ciclopedonale nord-sud	666mq	marciapiede 1	51mq
VP1	398mq	marciapiede 2	53mq
VP2	379mq	VP4	58mq
VP3	56mq	VP5	15mq
VP6	93mq	servizi per auditorium	703mq
		auditorium	720mq
asservimenti:	2720mq	cessioni:	2618mq
TOT. CESSIONI + ASSERVIMENTO URB. SEC.:		5338mq	

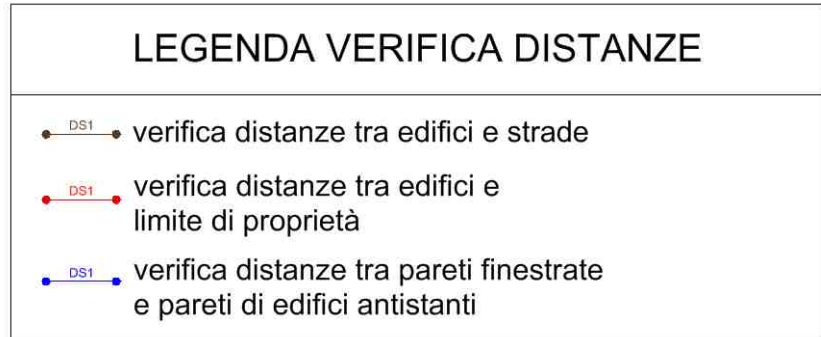
Tab. 7-(elab.D2)

7.4 VERIFICA DISTANZE.

elab.D3

Le distanze sia tra edifici che a confine e strade risultano conformi alla normativa vigente salvo preesistenze:

DS1 > 5mt - DS2 > 6mt.- DS3 >= 10mt.



Tab. 8-(elab.D3)



All.33 –Distanze (elab. D3)





1. RESIDENZA	
parcheggi privati di pertinenza (Legge 122/89- 1mq/10 mc)	
E1-E2-E3-D	
Slp 8.265 x 3= mc. 24.795	
mc. 24.795/10=mq. 2.479 < 2.637	(settori A dell'autorimessa interrata privata)

2. COMMERCIALE VICINATO e TERZIARIO	
parcheggi privati di pertinenza (Legge 122/89-1mq/10 mc)	
C	mq. 800
D	mq. 450
A	mq. 855
slp	mq. 2.105 x 3 = mc. 6.315
	1 mq./10 mc
	mc. 6.315/10=mq. 631 < 704
interrata privata)	

3. AUDITORIUM	
Calcolo fabbisogno capienza auditorium: 400 posti / 2,5 (passeggeri per auto)= n.160 posti auto	
parcheggi pubblici in superficie –cessione PII- parcheggio P1 su via Scarlatti	
F1-F2	n. 18 posti auto pubblici P1 su 28 previsti (64%)
parcheggi pubblici in superficie esistenti lungo le strade (vedi Elab. A2)	
F1-F2	n. 22 posti auto via Boito
F1-F2	n. 57 posti auto su strada
parcheggi interrati riservati all'uso pubblico (vedi Elab. A2-D3)	
settore B1 dell'autorimessa interrata (art.9.4 Convenzione)	
F1 –F2	n. 4 posti auto riservazione permanente (mq.110)
parcheggi privati interrati con riservazione temporanea ad uso pubblico (vedi Elab. A2-D3)	
settore B dell'autorimessa interrata (art. 9.5 Convenzione)	
F1-F2	n. 64 posti auto (mq. 1.900)
TOTALE	n. 165 posti auto > 160 fabbisogno

4. ATTR. CULTURALI-CASA DELLA MUSICA	
Calcolo fabbisogno (art.10.3 NTA Piano servizi) : sup. area pertinenza mq. 724 x 10% = mq. 72	
parcheggi pubblici in superficie P2 su viale Battisti	
mq. 170 > mq. 72 fabbisogno	

Tab. 9

LEGENDA PIANO INTERRATO	
	AUTORIMESSA A - privata - pertinenza residenziale (edifici E1-E2-E3-D) mq 2637 > mq 2479 (legge 122/89) n° 67 box n° 100 posti auto
	AUTORIMESSA A1 - privata - pertinenza commerciale e terziario (edifici C-D-A) mq 704 > mq 631 (legge 122/89) n° 23 posti auto
	AUTORIMESSA B - da riservare temporaneamente all'auditorium (vedi art. 9.5 bozza convenzione) mq. 1883 n° 64 posti auto
	AUTORIMESSA B1 - da riservare permanentemente all'auditorium mq 110 n° 4 posti auto

Tab. 10-(elab.D3)



All.34 –Schema piano interrato (elab. D3)

7.6 VERIFICA SUPERFICIE FILTRANTE.

elab.D4

Le superfici a verde con sottostante soletta di copertura dell'autorimessa interrata avranno uno spessore di cm.80 al netto dello spessore di drenaggio e le acque saranno convogliate nella rete della acque meteoriche.

VERIFICA SUPERFICIE FILTRANTE	LEGENDA SUPERFICIE FILTRANTI
art. 3.2.3 R.L.I. regione lombardia Sup. filtrante = 30% della S.T.	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div>Superficie non filtrante</div> </div>
Superficie territoriale: mq 15.947,00 Area filtrante richiesta: mq 15.947,00 x 30% = 4.784,10 Verifica di progetto: mq 6.206,00 > mq 4.784,10 pari al 39% > 30% minimo	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, gray 2px, gray 4px); margin-right: 5px;"></div> <div>Superfici filtranti non edificate in sottosuolo</div> <div style="margin-left: 100px;">3.289 mq</div> </div>
VERIFICA NP - indice di piantumazione	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, gray 2px, gray 4px); margin-right: 5px;"></div> <div>Superfici filtranti a giardino con terreno riportato di spessore 80 cm sulle solette di copertura dei box</div> <div style="margin-left: 100px;">2.917 mq</div> </div>
Zone C/D =1/mq 150 pari a 40 alberi ● alberi ad alto fusto in progetto n° 116 > 40	Totale sup. filtrante 6.206 mq

Tab.11



All.35 – Schema sup. Filtrante e alberature (elab. D3)

7.7 VERIFICA PIANTUMAZIONI.

elab.D4

In progetto sono previsti n. 116 alberi ad alto fusto > 40 minimi zona C/D di PGT (vedi tab.10)

8. QUADRO ECONOMICO.

8.1 MONETIZZAZIONE STANDARDS NON CEDUTI.

1. MONETIZZAZIONE STANDARDS				
Standard in loco	standard mancanti	parametro (€/mq)	monetizzazione €.	
Cessione	2.618,00 (vedi Tav.D2)			
Asservimento	2.720,00			
	5.338,00	7.602,47 (12.940,47-5338,00 vedi 7.2)	129,50	984.619,86

Tab.12

8.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

2. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
Funzioni	parametro(€/mc.)	riduzione	totale €.
RESIDENZA N.E. (E2-E3-D)	mq.8.110x3=mc.24.330 x 23,55 =572.971,50	-25% (cl.A+)	429.728,62
RESIDENZA RISTR.(E1)	mq.155 x3=mc. 465 x 11,78 = 5.477,70	-10% (classe B)	4.929,93
TERZ.-COMM. N.E. (C+D)	mq.1.250 x 121,00= 151.250,00	-20% (classe A)	121.000,00
TERZ.-COMM. RISTR. (A)	mq. 855 x 101,25= 86.568,75	-10% (classe B)	77.911,87
ATTR.CULT. RISTR (B)	mq. 1.030 x 30,25 = 31.157,00	- 10% (classe B)	<u>28.041,75</u>
			661.612,17

Tab.13

8.3 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

3. ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA			
Funzioni	parametro(€/mc.)	riduzione	totale €.
RESIDENZA N.E. (E2-E3-D)	mq.8.110x3=mc.24.330 x 36,45 = 886.828,50	-25% (cl. A+)	665.121,37
RESIDENZA RISTR.(E1)	mq.155x3=mc.465 x 18,22 = 8.472,30	-10% (classe B)	7.625,07
TERZ.-COMM. N.E. (C+D)	mq.1.250 x 82,15= 102.687,50	-20% (classe A)	82.150,00
TERZ.-COMM. RISTR. (A)	mq. 855 x 68,75= 58.781,25	-10% (classe B)	52.903,12
ATTR.CULT. RISTR (B)	mq. 1.030 x 20,55 = 21.166,50	- 10% (classe B)	<u>19.049,85</u>
			826.849,41

Tab.14

8.4 STIMA PERCENTUALE SUL COSTO DI COSTRUZIONE.

4. COSTO COSTRUZIONE (STIMA)		
Funzioni	parametro(€/mc.)	totale €.
RESIDENZA N.E (E2-E3-D)	mq.8.110x 1,20 X 544,44 X 10% (classe VIII)=	529.849,00
RESIDENZA RISTR. (E1)	mq. 155 x 1,20 x 544,44 x 6% (classe VIII)=	6.075,95
TERZ.-COMM. N.E. (C+D)	mq.1.250 x 1,20 x 544,44 x 10%=	81.666,00
TERZ.-COMM. RISTR. (A)	mq. 855 x 1,20 x 544,44 x 6%=	33.515,72
ATTR.CULT. (B)	mq. 1.030 x 1,20 x 544,44 x 6% =	<u>40.375,67</u>
		691.482,34

Tab.15

TOTALE 1+2+3+4=	€. 3.164.563,78
-----------------	------------------------

Tab.16

8.5 QUADRO ECONOMICO URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO
URBANIZZAZIONI INTERNE AL PII A CARICO DELL'OPERATORE (SCOMPUTO ONERI DI
URBANIZZAZIONE).

elab. E3

n°	ELAB.	DESCRIZIONE	IMPORTO PARZ.	IMPORTO TOT.
		QUADRO ECONOMICO URBANIZZAZIONI A CARICO OPERATORE		
		PREZZI OPERE EDILI CCIA n.3/2013		
1		Piazzetta della ciminiera	47.696,18	
2		parcheeggi via Scarlatti	116.610,27	
3		collegamento ciclopedonale-piazza e verde	419.435,62	
4		parcheeggi su viale Battisti	11.094,01	
5		TOTALE PARZIALE	594.836,08	
6		sconto 20%	118.967,22	
7		TOTALE NETTO LAVORI	475.868,86	
8		Oneri per la sicurezza 4% su voce 7	19.034,75	
9		Imprevisti 5% su voce 7	23.793,44	
10				518.697,06

Tab.17

8.6 QUADRO ECONOMICO URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A CARICO DELL'OPERATORE
(SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE 8.2-8.3)
SPAZI DI SERVIZIO ALL'AUDITORIUM (ed.F2).

Elab. F3

n°	ELAB.	DESCRIZIONE	IMPORTO PARZ.	IMPORTO TOT.
		QUADRO ECONOMICO SPAZI DI SERVIZIO A CARICO OPERATORE		
		PREZZI OPERE EDILI CCIA n.3/2013		
	F3.7	SPAZI DI SERVIZIO - strutture		
1		Impianto di cantiere e opere di presidio	29.470,00	
2		Scavi-reinterri-demolizioni per interrato	51.360,39	
3		Opere di contenimento per interrato	141.158,35	
4		Opere di fondazione	148.816,19	
5		Elementi di collegamento vetrinale interrato	63.453,58	
6		Elementi di collegamento vetrinale p.t-1	146.216,26	
7		Primo solaio copertura interrato	49.030,87	
8		Secondo solaio parziale sala regia	22.034,28	
9		Terzo solaio e copertura a falde	205.371,79	
10		TOTALE PARZIALE	856.911,71	
	F3.8.1	SPAZI DI SERVIZIO - finiture - impianti		
		Opere da imprenditore edile		
11		Materiali	28.197,18	
12		Sottofondi - pavimenti	49.091,08	
13		Pose e assistenze murarie	133.489,21	
14		Opere da cementista e stuccatore - pareti gesso	65.635,50	
15		Opere di pavimentazione e rivestimento	95.665,56	
16		Opere da fabbro e serramentista	72.881,24	
17		Opere da verniciatore	64.401,45	

18		Impianti idrico-sanitari	51.530,43	
19		Impianto elettrico	43.480,12	
20		Energie alternative e rinnovabili	34.091,17	
21		Impianti ascensori	59.000,00	
22		TOTALE PARZIALE LAVORI	697.462,94	
23		TOTALE LAVORI SPAZI ANNESSI	1.554.374,65	
24		Sconto 20%	310.874,93	
25		TOTALE NETTO LAVORI	1.243.499,72	
26		Oneri per la sicurezza 4% su voce 25	49.739,99	
27		Imprevisti 5% su voce 25	62.174,99	
28				1.355.414,69
	F3.8.2	SPAZI DI SERVIZIO - integrazione 20.01.15		
29		Opere da imprenditore edile	19.149,74	
30		Opere da cementista e stuccatore - pareti - intonaci - controsoffittature	13.332,58	
31		Opere da fabbro e serramentista	9.600,00	
32		Opere da verniciatore	6.825,69	
33		Impianti idrico-sanitari	27.391,72	
34		Impianti elettrici	10.699,48	
35		TOTALE PARZIALE integrazione	86.999,21	
36		Sconto 20%	17.399,84	
37		TOTALE NETTO LAVORI	69.599,37	
38		Oneri per la sicurezza 4% su voce 37	2.783,97	
39		Imprevisti 5% su voce 37	3.479,97	
40				75.863,31
		PREZZI A PREVENTIVO		
	F3.9	SPAZI DI SERVIZIO		
41	ALL.2	Impianti di climatizzazione risc. e condiz.	160.515,00	
42		Sconto 5% su voce 41	8.025,75	
43		TOTALE NETTO LAVORI	152.489,25	
44		Oneri per la sicurezza 4% su voce 43	6.099,57	
45		Imprevisti 5% su voce 43	7.624,46	
46				166.213,28
47				1.597.491,29

Tab.18

8.7 QUADRO ECONOMICO STANDARD QUALITATIVO A CARICO DELL'OPERATORE
(COMPENSAZIONE MONETIZZAZIONE STANDARDS (8.1) E COSTO COSTRUZIONE (8.4)
AUDITORIUM (ED.F1).

Elab. F3

n°	ELAB.	DESCRIZIONE	IMPORTO PARZ.	IMPORTO TOT.
		QUADRO ECONOMICO AUDITORIUM A CARICO OPERATORE		
		PREZZI OPERE EDILI CCIA n.3/2013		
	F3.1	AUDITORIUM - fondazioni ecc.		
1		Impianto di cantiere e opere di presidio	29.470,00	
2		Opere di sottofondazione - palificata	113.709,98	

3		Scavi e smaltimenti	32.645,40	
4		Opere di fondazione	92.055,56	
5		Elementi di collegamento verticale	53.094,27	
6		Vespaio piano terra	47.421,58	
7		Opere complementari	4.372,38	
8		TOTALE PARZIALE	372.769,17	
	F3.2	AUDITORIUM - finiture - impianti		
		Opere da imprenditore edile		
9		vespai - sottofondi	79.705,99	
10		pose e assistenze murarie	79.714,23	
11		Opere di pavimentazione e rivestimento	56.819,10	
12		Opere di sistemazione esterna	8.665,70	
13		Opere da fabbro e serramentista	58.081,98	
14		Opere da verniciatore	21.511,00	
15		Impianti idrico-sanitari	4.183,00	
16		Impianti elettrici	46.927,32	
17		Energie alternative e rinnovabili	68.182,34	
18		TOTALE PARZIALE	423.790,66	
19		TOTALE (F3.1+F3.2)	796.559,83	
20		Sconto 20%	159.311,97	
21		TOTALE LAVORI A BASE D'ASTA	637.247,86	
22		Oneri per la sicurezza 4% su voce 21	25.489,91	
23		Imprevisti 5% su voce 21	31.862,39	
24		TOTALE		694.600,17
		PREZZI A PREVENTIVO		
		AUDITORIUM		
	F3.3	Struttura in legno		
25	ALL.1	1. Provvidenze strutturali essenziali	54.900,00	
26		2. Struttura parietale portante	566.800,00	
27		3. Struttura portante in legno lamellare	162.500,00	
28		4. Pacchetto completamento in falda	328.300,00	
29		5. Struttura portante di falda e completamenti	236.800,00	
30		6. Incremento per maggiore altezza	41.000,00	
31		7. Rivestimento parietale interno a doghe	132.000,00	
32		8. Rivestimento parietale esterno	165.000,00	
33		9. Lattonerie speciali	25.000,00	
34		TOTALE PARZIALE	1.712.300,00	
35		Sconto 5% su voce 34	85.615,00	
36		TOTALE NETTO LAVORI	1.626.685,00	
37		Oneri per la sicurezza 4% su voce 36	65.067,40	
38		Imprevisti 5% su voce 36	81.334,25	
39				1.773.086,65
40	F3.4	Impianti di climatizzazione risc. e condiz.	157.025,00	
41	ALL.2	Sconto 5% su voce 40	7.851,25	
42		TOTALE NETTO LAVORI	149.173,75	
43		Oneri per la sicurezza 4% su voce 42	5.966,95	
44		Imprevisti 5% su voce 42	7.458,69	
45				162.599,39
46	F3.5	Pannelli acustici rifrattivi e rifrangenti	140.000,00	
47	ALL.3	Sconto 5% su voce 46	7.000,00	
48		TOTALE NETTO LAVORI	133.000,00	
49		Oneri per la sicurezza 4% su voce 48	5.320,00	

50		Imprevisti 5% su voce 48	6.650,00	
51				144.970,00
52	F3.6	Impianti elettrici aggiuntivi extra listino	200.000,00	
53	ALL.4	Sconto 5% su voce 42	10.000,00	
54		TOTALE NETTO LAVORI	190.000,00	
55		Oneri per la sicurezza 4% su voce 54	7.600,00	
56		Imprevisti 5% su voce 54	9.500,00	
57				207.100,00
58				2.982.356,21

Tab.19

8.8 QUADRO ECONOMICO TOTALE

8.5+8.6+8.7= €.	5.098.544,56
-----------------	---------------------

Tab.20

8.9 RAFFRONTO TRA SCOMPUTI E COMPENSAZIONI 8.5-8.6-8.7/IMPORTI TABELLARI (8.1-8.2-8.3-8.4)

€.	5.098.544,56 > 3.164.563,78
----	---------------------------------------

Tab.21

8.10 STIMA COSTI TOTALI A CARICO DELL'OPERATORE

n°	ELAB.	DESCRIZIONE	IMPORTO PARZ.	IMPORTO TOT.
		STIMA COSTI TOTALI A CARICO DELL'OPERATORE		
1	E3 A1-Tab.17	URBANIZZAZIONI (Elab. E3 - Elab. A1 - Tab.17)	518.697,05	
2	F3 A1-Tab.18	SPAZI DI SERVIZIO ALL'AUDITORIUM	1.597.491,29	
3	F3 A1-Tab.19	AUDITORIUM	2.982.356,21	
4		TOTALE OPERE		5.098.544,55
5		Spese tecniche 7% su voce 4	356.898,12	
6		Spese tecniche progettazione opere a carico del Comune (Tab.23) 763.968,10 X 4,5%	34.424,96	
7		Validazione progetti 2% su voce 4	101.970,89	
8		RUP su voce 4	17.300,00	
9		Gara su voce 4	3.000,00	
10		Accordo bonario 3% su voce 4	152.956,34	
11		Autorità di vigilanza su voce 4	800,00	
12		Collaudi 1,5% su voce 4	76.478,17	
13		Allacciamenti su voce 4	20.000,00	
14		TOTALE PARZIALE		763.828,47
15		TOTALE GENERALE		5.862.373,02

Tab.22

8.11 STIMA OPERE A CARICO DEL COMUNE

Elab.E3bis-7.3 bis

n°	ELAB.	DESCRIZIONE	IMPORTO PARZ.	IMPORTO TOT.
	E3bis	QUADRO ECONOMICO		
		STIMA OPERE A CARICO COMUNE URBANIZZAZIONI ESTERNE		
1	1	Riqualifica via Donizetti-Scarlatti	90.590,06	
2		Riqualifica fronte viale Battisti	25.049,10	
3		Parcheggi su via Boito	2.263,94	
4		TOTALE PARZIALE	117.903,10	
5		Sconto 20% list. CCIA 3/13	23.580,62	
6		TOTALE LAVORI A BASE D'ASTA	94.322,48	
7		Oneri sicurezza 4% su voce 6	3.772,90	
8		Imprevisti 5% su voce 6 compresa IVA	4.716,12	
9		Spese tecniche per direz. Lavori, sicurezza e collaudo, incentivo interno 7% su voce 6	6.602,57	
10		Spese per collaudi 2% su voce 6	1.886,45	
11		IVA 10% su voce 6	9.432,25	
12		TOTALE 1 COMPRESA IVA		120.732,77
	F3bis	QUADRO ECONOMICO		
		STIMA OPERE A CARICO COMUNE- AUDITORIUM E SPAZI SERVIZIO ANNESSI		
	2	Fornitura e posa apparecchi illuminanti- preventivo I Guzzini		
13		Sala auditorium	97.400,00	
14		Sala regia + scale	4.460,00	
15		Foyer	50.000,00	
16		Ufficio - guardaroba	1.800,00	
17		Spogliatoi - camerini - servizi	3.241,00	
18		Piano interrato scale - servizi	10.436,40	
19		Magazzini - impianti - cucina	6.609,00	
20		Facciata	9.317,70	
21		Regia luci	10.000,00	
22		TOTALE	193.264,10	
23		IVA 22%	42.518,10	
24		TOTALE 2 COMPRESA IVA		235.782,20
	3	Fornitura e posa apparecchi audio-video preventivo Exhibo		
25		Diffusione sonora e traduzione in simultanea	87.534,00	
26		Video	28.800,00	
27		Cavi e accessori	12.100,00	
28		Posa e collaudi	12.200,00	
29		TOTALE	140.634,00	
30		IVA 22%	30.939,48	
31		TOTALE 3 COMPRESA IVA		171.573,48
	4	Fornitura e posa in opera impianti elettrici specialistici - preventivo AEK		
32		Illuminazione emergenza	29.820,00	

33		Antintrusione e controllo accessi	11.060,00	
34		Rilevazione fumi	29.820,00	
35		Supervisione e controllo - videosicurezza	25.000,00	
36		comunicazione mobile wireless e gestione allarmi	14.000,00	
37		centrale telefonica	4.000,00	
38		TOTALE PAZIALE SENZA POSA	113.700,00	
39		Posa 10%	11.370,00	
40		TOTALE PAZIALE	125.070,00	
41		IVA 22%	27.515,40	
42		TOTALE 4 COMPRESA IVA		152.585,40
	5	Arredi		
43		Poltroncine	160.000,00	
44		Tendaggi	20.000,00	
45		Bancone convegni e parlera	15.000,00	
46		Sedute parti comuni foyer	30.000,00	
47		Ufficio	10.000,00	
48		Arredo biglietteria	15.000,00	
49		Arredo guardaroba	20.000,00	
50		Arredo camerini - spogliatoi - servizi	20.000,00	
51		Tavoli e sedie per catering	10.000,00	
52		Accessori bagni	5.000,00	
53		TOTALE 5	305.000,00	
54		IVA 22%	67.100,00	
55		TOTALE 5 COMPRESA IVA		372.100,00
		TOTALE PARZIALE 2-3-4-5 compresa IVA		932.041,08
		TOTALE PARZIALE 2-3-4-5 SENZA IVA	763.968,10	
		TOTALE GENERALE E3bis + F3bis		1.052.773,86

Tab.23

La proprietà

I progettisti

Monza, 30.03.2015

1. consegna 20.05.2014
revisionsi- 12 .09 2014
12.03.2015