

RELAZIONE TECNICA – integrazioni del 02.09.2026

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE COMPARTO DI INTERVENTO ex Art. 40bis L.R. n.18 del 26.11.2019 e s.m.i. – SEGNALAZIONE INDIVIDUAZIONE EDIFICI DISMESSI del 24.07.2020 prot. 6785 – P.G.T. VIGENTE – AMBITO di TRASFORMAZIONE ADT 10 – comparto Fg. 2 mapp. 57 – Via Giuseppe Verdi n. 8

Proprietà: **Soc. IMMOBILIARE LEONARDO S.R.L.** con sede in Saronno via Giuditta Pasta n. 23 – Cf/P.Iva 03123090122 – Legale Rappresentante Sig. BASILICO GIAMPAOLO



PREMESSA e INQUADRAMENTO GENERALE

L'intervento in progetto è relativo al progetto di trasformazione del comparto di intervento in Via Giuseppe Verdi n. 8 identificato a parte del Fg. 2 mapp. 57, ai sensi dell' art. 40bis L.R. n. 18 del 26.11.2019 e s.m.i., a seguito della Segnalazione Individuazione Edifici Dismessi presentata al protocollo comunale in data 24.07.2020 al n. 6785; di proprietà esclusiva della Soc. Immobiliare Leonardo s.r.l.

Il comparto in oggetto è un ex insediamento produttivo, localizzato all'estremo nord del Comune di Misinto, prospettante sulla via Misentasca, viabilità a cavallo dei Comuni di Misinto e Lazzate, e a sud sulla via Giuseppe Verdi; su entrambi i lati vi sono accessi carrai.

L'ambito di appartenenza è a carattere prettamente residenziale di non recente inurbamento nell'intorno ricadente in Comune di Misinto mentre, nell'intorno a nord in Comune di Lazzate, vi troviamo il plesso scolastico "Matteo Ricci" ed il Campo Sportivo Comunale, nell'ambito ad ovest invece vi sono aree destinate all'agricoltura (a nord) ed aree residenziali a basso impatto visivo (a sud).

Il progetto prevede la ristrutturazione urbanistica del comparto con la conseguente trasformazione da produttivo a residenziale, con la realizzazione di n. 3 edifici plurifamiliari aventi accesso dalla viabilità/parcheggio che si verrà a creare lungo il lato est del lotto; ciò distanzierà maggiormente la nuova edificazione dagli edifici presenti su quel versante che, diversamente dal lato ovest risultano posizionati con distacchi conformi ai minimi di legge, diversamente da quello che si rileva sul lato ovest, dove le edificazioni principali sono maggiormente distanti.

Catastalmente il lotto si compone di varie unità immobiliari distinte al Fg. 2 come segue:

- mappale 57 subalterno 2 – via Giuseppe Verdi n. 8 - piano T – cat. A/3 classe 4 vani 5,5 rendita catastale €. 298,25
- mappale 57 subalterno 3 – via Giuseppe Verdi n. 8 - piano T - S1 – cat. D/7 rendita catastale €. 10.707,00
- mappale 57 subalterno 4 – via Giuseppe Verdi n. 8 - piano T – cat. C/6 classe 1 mq. 24 rendita catastale €. 50,82
- mappale 57 subalterno 5 – via Giuseppe Verdi n. 8 - piano T – cat. C/6 classe 1 mq. 24 rendita catastale €. 50,82

Al Catasto Terreni il comparto è identificato a parte del Foglio 2 mappale 57 - Ente Urbano con superficie catastale di mq. 4.380.

Urbanisticamente il comparto è stato edificato in forza di diversi provvedimenti succedutesi nel corso dei tempi, con iniziale edificazione alla fine degli anni '60; di seguito si elencano i provvedimenti rilasciati :

- L.E. n. 744 - presentata il 25.02.1969 - rilasciata il 26.02.1969 - Abitabilità rilasciata il 03.04.1970
- L.E. n. 786 - presentata il 29.07.1969- rilasciata il 30.07.1969 -
- L.E. n. 850 - presentata il 26.01.1970 - rilasciata il 02.09.1970
- L.E. n. 883 - presentata il 06.04.1971 - rilasciata il 07.04.1971
- L.E. n. 1044 - presentata il 13.02.1973 - rilasciata il 13.03.1973 - Abitabilità rilasciata il 22.11.1973
- C.E. in Sanatoria n. 63 L.47/85 - P.E. n. 72 - presentata il 14.04.1986 - rilasciata il 10.11.1989- Agibilità rilasciata il 10.11.1989

INQUADRAMENTO URBANISTICO e VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

Il comparto produttivo è stato oggetto di Segnalazione Individuazione Edifici Dismessi presentata al protocollo comunale in data 24.07.2020 al n. 6785 e la sua trasformazione persegue la disciplina di cui alla L.R. n. 18 del 26.11.2019 e s.m. i. – ex art. 40bis - oggetto dell'art. 4 *“Recupero del patrimonio edilizio. Modifiche ed integrazioni alla l.r. 12/2005”*.

Alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo l'articolo 40 è inserito il seguente:

Art. 40 bis (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità).... Omissis....

5. Gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 usufruiscono di un incremento del 20 per cento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente e sono inoltre esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a eccezione di quelle aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata. A tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori del 20 per cento si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.

In data 11.05.2026 è stata redatta inoltre la Perizia Asseverata – Tribunale Ordinario di Como – Cron 3023/2026 a firma dell'Arch. Carlo Maria Basilico relativa all'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità – ai sensi dell'Art. 40bis della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. – giusto protocollo comunale del 13.05.2026 e oggetto della Delibera di Consiglio Comunale n. del

Il P.G.T. vigente identifica il comparto oggetto del presente provvedimento, quale Ambito di trasformazione ADT 10, con specifici parametri e indici di sviluppo, qui sotto riportati :

Estratto scheda parametri urbanistici Ambito di Trasformazione ADT 10

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (m ²)	4.103
indice edificabilità territoriale ordinario (m ² /m ²)	0,60
indice edificabilità territoriale integrato (m ² /m ²)	0,80
slp ordinaria (m ²)	2.462
slp integrata (m ²)	3.283
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento ordinario (m ²)	1.631
dotazione servizi indotta intervento integrato (m ²)	2.175
perequazione territoriale ordinaria: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m ²)	1.231
perequazione territoriale integrata: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m ²)	2.052



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica

Conteggi planivolumetrici generali – vedi Tav. 2

Verifica con L.R. n. 18 del 26.11.2019 e scheda ADT-10 delle NTA di PGT

- Superficie catastale - mq. 4.380,00
- Superficie di calcolo dedotte le aree già di utilizzo pubblico "C e D"- mq. 4.080,00
- Superficie fabbricati esistenti (Segnalazione edifici dismessi del 24.07.2020 prot. 6785) - mq. 2.380,00
- Superficie lorda possibile – scheda Ambito di trasformazione ADT-10 – 0,60 mq/mq. – mq. 2.448,00
- Incremento superficie lorda – Art. 40bis comma 5 – 20% - mq. 490,00
- Totale superficie lorda possibile mq. 2.938,00
- Volumetria possibile per intervento mc. 8.814,00
- Dotazione aree per servizi – scheda di utilizzo progettuale ADT-10– mq. 1.631,00
- Incremento dotazione aree per servizi su incremento 20% - mq. 324,62
- Totale dotazione aree per servizi – mq. 1.955,62
- Monetizzazione - Perequazione territoriale ordinaria – scheda Ambito ADT10 – mq. 1.231,00
- Dotazione aree per servizi identificate in progetto - mq. 942,44
- Monetizzazione aree per servizi non identificate in progetto – mq. 1.013,18
- Superficie a parcheggio privato minimo da reperire all'interno dell'area di edificazione - mq. 881,00
- Stalli di parcheggio ad uso pubblico su via interna – n. 20 – mq. 275,00
- Stalli di parcheggio su via Giuseppe Verdi n. 4 – mq. 50,00

Conteggi planivolumetrici in progetto – lotto 1 – 2 – 3 – vedi Tav. 2A

SUPERFICIE LOTTI

- **LOTTO n. 1 -**
 - superficie mq. 1.267,00
 - superficie totale servizi – mq. 275,55
 - superficie residua – mq. 991,45
- **LOTTO n. 2 -**
 - superficie mq. 1.432,00
 - superficie totale servizi – mq. 315,00
 - superficie residua – mq. 1.117,00
- **LOTTO n. 3 -**
 - superficie mq. 1.381,00
 - superficie totale servizi – mq. 307,12
 - superficie residua – mq. 1.029,11

VERIFICA SUPERFICIE COPERTA

- Superficie coperta esistente – mq. 2.380,00 – 704,92 = mq. 1.675,08
- **Lotto n. 1** – edificio A – mq. 436,03
- **Lotto n. 2** - edificio B – mq. 433,96
- **Lotto n. 3** - edificio C – mq. 436,03
- **Totale Superficie Coperta in progetto mq. 1.306,03 < 1.675,08**

La superficie coperta in progetto è inferiore alla superficie coperta esistente ed è in deroga all'indice di PGT ai sensi dell'art. 40bis comma 10 L.R. n. 18/2019

VERIFICA VOLUMETRIA

In sede di esecutività del progetto, la volumetria potrà essere incrementata sino al raggiungimento dell'indice massimo possibile

Nella verifica volumetrica lo spessore della muratura perimetrale che costituisce l'involucro esterno, non viene computato ai fini del calcolo volumetrico per edifici di nuova costruzione in classe A, in ottemperanza ai disposti della L.R. 28.11.2014 n. 131 – art. 4 comma 5 e s.m.i.

- Volumetria massima possibile mc. 8.814,00
- **Lotto n. 1** – edificio A – mc. 2.842,20
- **Lotto n. 2** - edificio B – mc. 2.842,20
- **Lotto n. 3** - edificio C – mc. 2.813,04
- **Totale Volumetria in progetto mc. 8.497,44 < 8.814,00**

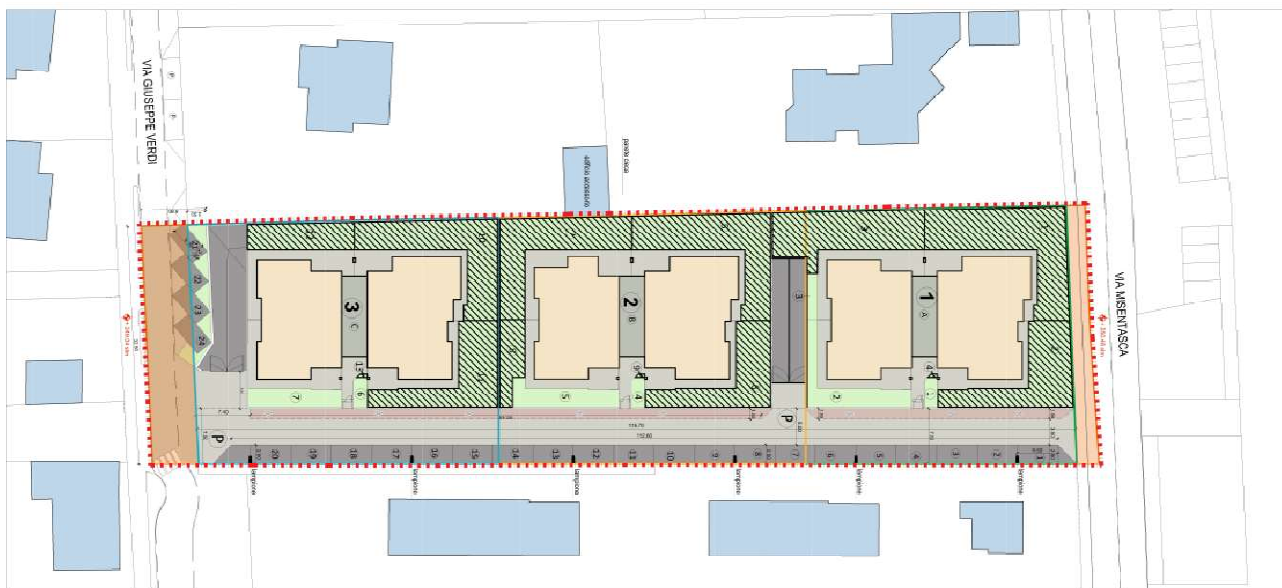
VERIFICA AREA DRENANTE

Relativamente alla verifica della superficie drenante, nel progetto si valutano due tipologie di aree drenanti:

- superficie drenante con assorbimento diretto
- superficie drenante per superfici soprastanti costruzioni all'interrato

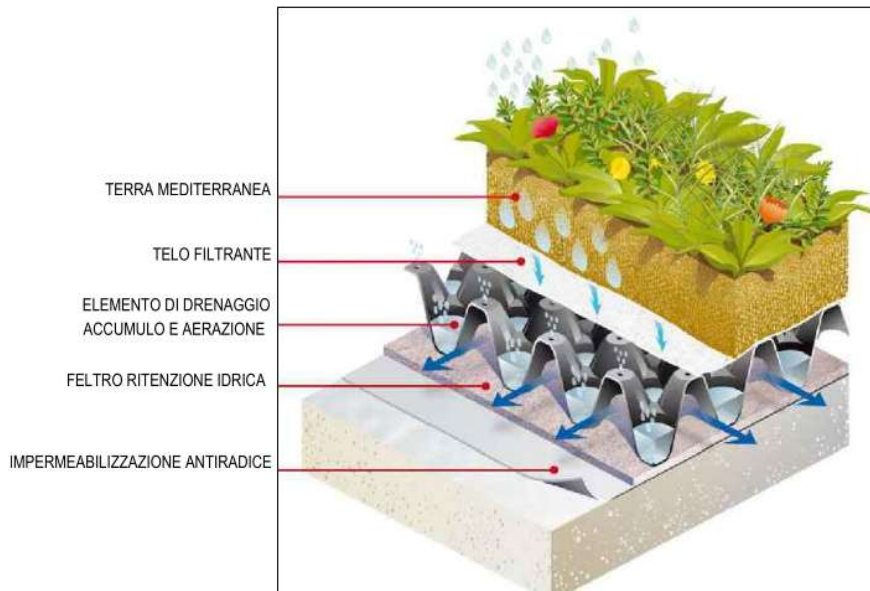
la superficie minima di cui alla scheda PGT – Ambito di Trasformazione ADT 10 è pari al 20% della superficie di calcolo, pari a mq. 816,00 ; la superficie totale in progetto (drenante diretta e drenante indiretta) è pari a mq. 1.136,79 di cui mq. 148,18 quale drenante diretta e mq. 988,61 quale drenante indiretta, superiore al minimo previsto.

La superficie drenante indiretta è conforme al punto 2. Art. 6.5 delle NTA vigenti dove è consentito computare ...
“quale superficie permeabile anche le aree a verde con presenza di costruzioni in sottosuolo, purchè realizzate con uno spessore di terreno di almeno cm. 40...”



Planimetria intervento

PARTICOLARE IPOTESI di SOLUZIONE TECNICA per DEFLUSSO ACQUA su COPERTURE VERDI



Sulla superficie del solaio interessato dalla copertura verde, prima dell'ipotesi del sistema di drenaggio indicato, verrà posata una guaina impermeabilizzante e tubi drenanti microforati per la dispersione delle acque in sottosuolo. Il sistema previsto è comunque indicativo e potrà essere sostituito da altra soluzione tecnica rispondente alla normativa vigente di riferimento (Norma UNI 11235)

VERIFICA SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO

La superficie a parcheggio privato viene valutata sull'intera capacità volumetrica dell'intervento, ed è così definita:

- superficie a parcheggio privato minima mq. 881,40
- superficie a parcheggio privato su dati progetto mq. 863,43
- superficie a parcheggio privato indicativa da progetto
- Lotto n. 1 superficie minima mq. 288,39 – superficie indicativa in progetto mq. 297,39
- Lotto n. 2 superficie minima mq. 285,86 – superficie indicativa in progetto mq. 297,39
- Lotto n. 3 superficie minima mq. 288,39 – superficie indicativa in progetto mq. 297,39
- TOTALE superficie a parcheggio privato indicativa da progetto mq. 892,17 > 863,43 > 881,40

AREE in CESSIONE e MONETIZZAZIONE

All'art. 4 comma 5 della L.R. n. 18 del 26 novembre 2019 si eccede all'esenzione dall'obbligo del reperimento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche, qualora, come in questo comparto, lo strumento urbanistico abbia identificato aree da destinare a standard, pertanto la dotazione di aree per servizi, è quella identificata nella scheda di Ambito di Trasformazione ADT 10 – quale "dotazione servizi indotta intervento ordinario" per mq. 1.631,00 oltre alla quota di mq. 324,62 dovuta all'incremento del 20% - con un totale di mq. 1.955,62

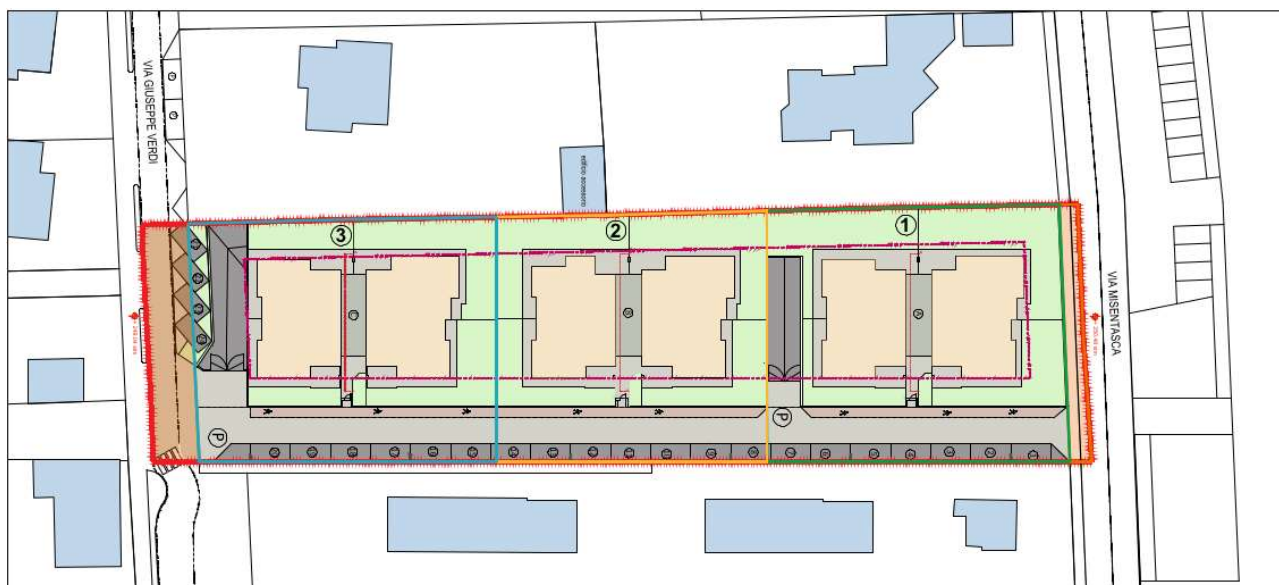
Le aree in cessione sono identificate con le lettere "A" e "B" pari a mq. 942,44 e si riferiscono alla viabilità/parcheggio ed all'area per ridefinizione parcheggi su via Giuseppe Verdi; tali aree non soddisfano gli standard previsti dalle norme del Documento di Piano del PGT vigente pertanto, in alternativa alla cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico delle aree di cui sopra, si richiede la monetizzazione della restante area non ceduta, pari a mq. $1.955,62 - 942,44 = \text{mq. } 1.013,18 \times \text{€. } 66,00 = \text{Euro } 66.869,88$ a cui si aggiunge la richiesta di monetizzazione della quota relativa alla Perequazione ordinaria – come da Documento di Piano - pari a mq. $1.231,00 \times \text{€. } 66,00 = \text{€. } 81.246,00$

All'esterno del comparto recintato vi sono due porzioni sui lati nord e sud che, sebbene facenti parte del mapp. 57 sono di fatto già di utilizzo pubblico; tali porzioni sono identificate con le lettere "C" e "D" e saranno oggetto di cessione al Comune di Misinto.

DESCRIZIONE INTERVENTO – OPERE di URBANIZZAZIONE

La trasformazione del comparto in oggetto, prevede la ridefinizione dell'intero lotto con la realizzazione di una viabilità interna/parcheggio che mette in collegamento la viabilità pubblica presente a Nord (via Misentasca) con quella a sud (via Giuseppe Verdi) interessando il confine est del lotto esistente; nella porzione rimanente si realizzeranno edificazioni residenziali pluripiano, aventi accesso pedonale e carraio dalla medesima viabilità.

L'edificazione del comparto in oggetto avverrà per step di realizzazione, identificando tre lotti di intervento con conseguente graduale demolizione dei fabbricati produttivi esistenti.



Planimetria intervento



Sezione longitudinale progetto

Opere di Urbanizzazione – progetto

Le opere di urbanizzazione in progetto sono relative alla riqualificazione della semisede di via Misentasca, alla ridefinizione di una piccola area a parcheggio su via Giuseppe Verdi ed alla realizzazione della viabilità/parcheggio interna ad est del comparto.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione seguirà l'attuazione dell'edificazione dei singoli lotti individuati nel progetto di Piano Attuativo, ove per ogni singolo lotto verrà garantita l'indipendenza dei sottoservizi di riferimento che si completerà nella sua interezza con l'edificazione dell'ultimo edificio.

Gli interventi che interesseranno la Via Misentasca e la Via Giuseppe Verdi troveranno invece attuazione completa con il termine del primo edificio in realizzazione.

Si procede ora alla descrizione delle opere di urbanizzazione previste:

- Intervento su via Misentasca

Le opere previste consistono nella riqualificazione della semisede di proprietà comunale mediante la realizzazione di un marciapiede in rilevato della larghezza di mt. 1,50 con superficie in asfalto e cordonatura in cemento prefabbricato; tale intervento non si limita al comparto in progetto ma interessa tutto il tratto che va dall'incrocio della via Misentasca con via Roma ad est, sino all'incrocio con via Marco Polo ad ovest.

- Realizzazione Viabilità/parcheggio lato est comparto

La ridefinizione del lotto di intervento prevede la realizzazione della viabilità/parcheggio che metterà in collegamento la via Misentasca a nord con la via Giuseppe Verdi a sud e prevede le seguenti opere :

- Realizzazione viabilità/parcheggio della larghezza di mt. 7,50 con identificazione marciapiede a raso con delimitazione in fasce sonore della larghezza di mt. 1,50 posto in adiacenza alla recinzione delle future edificazioni, ove si troveranno i cancelli pedonali delle stesse; oltre all'identificazione degli stalli di parcheggio in linea aventi dim. mt. 2,50 x 5,50 identificati in adiacenza al confine est
- Realizzazione rete di illuminazione pubblica composta da n. 6 pali di illuminazione h. mt. 5,00/6,00
- Realizzazione fognatura bianca per viabilità con caditoie e sistema di filtrazione acque con pozzi perdenti e relativa linea di portata acqua agli stessi
- Realizzazione di sottoservizi composti da : -rete idrica – rete fognaria residenziale – rete elettrica residenziale – rete telefonica/ fibra

- Ridefinizione parcheggi su via Giuseppe Verdi

Lungo il confine sud del comparto di intervento verranno ridefiniti gli attuali parcheggi in linea mediante l'arretramento di un tratto di recinzione esistente per la realizzazione di n. 4 posti auto inclinati il cui accesso avviene dall'esistente viabilità; gli spazi di corredo degli stessi sono definiti da aiuole a verde.

Il tutto è meglio descritto nelle tavole 5 e 6 e nel computo metrico estimativo allegati al progetto.

La valutazione economica delle sopra citate opere è specificata nel computo metrico estimativo allegato al presente Piano Attuativo ed è di seguito riassunta :

- Opere su via Misentasca	€. 58.700,66
- Opere viabilità/parcheggio	€. 291.324,09
- Ridefinizione parcheggi via Verdi	€. 8.673,84
- <u>Totale opere</u>	<u>€. 358.698,58</u>

ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO ONERI

La Legge Regionale n. 18/2019 all'art. 4 punto c) prevede in merito alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, venga applicata la riduzione del 50% degli stessi

... Omissis "c) dopo il comma 2 ter dell'articolo 43, sono aggiunti i seguenti:

"2 quater. Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al comma 1 è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni."

Pertanto la loro definizione è la seguente :

- importo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per quota a destinazione residenziale (nuove costruzioni) volume residenziale mc 8.814,00 x Euro/mc 31,00 = Euro 273.234,00

- importo oneri con riduzione 50% € 273.234,00 x 50% = € 136.617,00

Le opere di urbanizzazione primaria così come descritte nelle tavole n. 5 – 6 – 7 e 8, nonché nel computo metrico, allegati alla presente e per un totale pari a € 358.698,58, saranno scomutate dal contributo di concessione globale sopra descritto con percentuali differenti in relazione alle singole aree interessate dalle urbanizzazioni, così come di seguito specificato :

- Riqualficazione semisede di via Misentasca - computo metrico Capitolo 1 - € 58.700,66 - quota 100%
- Riqualficazione parcheggi su via Giuseppe Verdi – computo metrico Capitolo 2 punto 2.7 - € 8.673,84 - quota 100% -
- Urbanizzazioni viabilità interna/parcheggi lato est – Capitolo 2 punti 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.4 – 2.5 – 2.6 – € 291.324,09 - quota 30%

Pertanto il totale dei valori da scomutare sono così definiti:

- Riqualficazione semisede di via Misentasca - € 58.700,66 x 100% = € 58.700,66 suddivisi sui tre lotti individuati e così definiti :
 - Lotto n. 1 - € 19.566,89
 - Lotto n. 2 - € 19.566,89
 - Lotto n. 3 - € 19.566,88
- Riqualficazione parcheggi su via Giuseppe Verdi - € 8.673,84 x 100% = € 8.673,84 suddivisi sui tre lotti individuati e così definiti :
 - Lotto n. 1 - € 2.891,28
 - Lotto n. 2 - € 2.891,28
 - Lotto n. 3 - € 2.891,28

- Urbanizzazioni viabilità interna/parcheggi lato est – € 291.324,09 x 30% = € 87.397,23 suddivisi sui tre lotti individuati e così definiti :
- Lotto n. 1 - € 29.132,41
- Lotto n. 2 - € 29.132,41
- Lotto n. 3 - € 29.132,41

Il totale degli oneri da scomputare è pari a €. (58700,66 + 8.673,84 + 87.397,23) = €. 154.771,73 è superiore al totale del contributo di concessione pari a €. 136.617,00 , pertanto si verifica lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definito nella Delibera di C.C. n. 13 del 12.02.2025

Coglate, 02.09.2026

Arch. Carlo Maria Basilico