

## Comune di Varedo

Provincia di Monza e della Brianza



**Istanza per la proposta di modifica Nuovo Masterplan (Allegato 01) per il progetto di rigenerazione urbana del complesso industriale dismesso dell'Ambito di Trasformazione Strategico ATS-ex Snia sito in Comune di Varedo (MB), per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, terziario, commerciale e logistico.**

### Relazione tecnico-illustrativa

*Il Proponente: MG & CO S.r.l.*

*Il Progettista: Arch. Schiavi Cristiano – Geom. Gianpiero Bianchi*

Via Varalli 37, 26845 Codogno (LO)

Telefono 0377 436099 - 0377 34691 | Fax 0377 436654 | E-mail amministrazione@gbepartners.it - tecnico@gbepartners.it  
www.gbepartners.it | REGISTRO IMPRESE DI LODI n° 05966150962 | PARTITA I.V.A/C.F. 05966150962 | C.S. € 11.111,10 i.v.



**GB&PARTNERS**  
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

Spettabile

**Comune di Varedo**

c.a. Ufficio Tecnico

Arch. Mirco Bellè

Palazzo Comunale Via Vittorio Emanuele II, 1

20814 Varedo (MB)

**Oggetto: Istanza per la proposta di modifica Nuovo Masterplan (Allegato 01) per il progetto di rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio edilizio dismesso e delle relative aree pertinenziali ai sensi degli artt. 8-bis e 40-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. – Rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione dell'Area Ex Snia.**

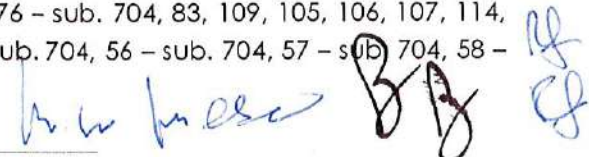
Con la presente i sottoscritti, di seguito Operatori,

- BUSNELLI MASSIMO, nato a Milano (MI) il 02/09/1961 domiciliato per la carica a Milano (MI) in viale Monte Nero n. 7, in qualità di Amministratore Unico per conto ed in rappresentanza della Società MG & CO S.r.l., con sede a Milano (MI) in viale Monte Nero n. 7;
- GIURATRABOCCHETTI ROSSELLA GIUSI, nata a Potenza (PZ) il 31/10/1970 domiciliata per la carica a Monza (MB) in via Italia n. 46, in qualità di Amministratore Unico per conto ed in rappresentanza della CARRERA REAL ESTATE S.r.l., con sede a Monza (MB) in via Italia n. 46;
- GIURATRABOCCHETTI ROSSELLA GIUSI, nata a Potenza (PZ) il 31/10/1970 domiciliata per la carica a Monza (MB) in via Italia n. 46, in qualità di Amministratore Unico per conto ed in rappresentanza della CARRERA 4 REAL ESTATE S.r.l., con sede a Monza (MB) in via Italia n. 46;
- FACCHINETTI MARCO, nato a Gorgonzola (MI) il 08/05/1969 domiciliato per la carica a Milano (MI) in via Manzoni n. 41, in qualità di Amministratore Unico per conto ed in rappresentanza della Società IMMOBILVAREDO S.r.l., con sede a Milano (MI) in via Manzoni n. 41;
- BUSNELLI MASSIMO, nato a Milano (MI) il 02/09/1961 domiciliato per la carica a Milano (MI) in viale Monte Nero n. 7, in qualità di Amministratore Unico per conto ed in rappresentanza della Società MG SVILUPPO S.r.l., con sede a Milano (MI) in viale Monte Nero n. 7;
- IRONICO FRANCESCO, nato a Gioia del Colle (BA) il 09/09/1942 domiciliato per la carica a Milano (MI) in via Vittor Pisani n. 6, in qualità di Liquidatore Unico per conto ed in rappresentanza della Società VAREDO LIVING S.r.l., con sede a Milano (MI) in via Vittor Pisani n. 6 presso lo Studio RRB & Partners;

in qualità di proprietari dei compendi immobiliari siti in Comune di Varedo (MB) e meglio identificati catastalmente:

- **Società MG & Co S.r.l.** → Fg. 13, Mapp. 123, 61 - sub. 2, 62 - sub. 704, 77 - sub. 704, 122, 124, 126; Fg. 22, Mapp. 20 - sub. 704, 69, 70, 71, 68;
- **Società CARRERA REAL ESTATE S.r.l.** → Fg. 13, Mapp. 86, 110, 112, 102, 103, 104, 32 – sub. 704, 37 – sub. 707, 38 – sub. 704, 39 – sub. 704, 41 – sub. 704, 42 - sub. 704, 44 – sub. 704, 45 – sub. 704, 54 – sub. 706, 58 – sub. 705, 73 – sub. 705, 74 – sub. 704, 76 – sub. 704, 83, 109, 105, 106, 107, 114, 100, 101, 117, 37, 72, 53 – sub. 704, 54 – sub. 707, 55 – sub. 704, 56 – sub. 704, 57 – sub. 704, 58 –

3





**GB&PARTNERS**  
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

sub. 706, 59 – sub. 704, 60 – sub. 707, 73 – sub. 706, 75 – sub. 705, 78 – sub. 704, 79 – sub. 705, 34 – sub. 701;

- Società **CARRERA 4 REAL ESTATE S.r.l.** → Fg. 12, Mapp. 182 parte;
- Società **IMMOBILVAREDO S.r.l.** → Fg. 22, Mapp. 57 - sub. 702, 85, 86, 128 - sub. 704, 161 - sub. 704, 184 - sub. 704, 185 - sub. 704, Mapp. 31 - sub. 704, 1 - sub. 2, 43 - sub. 1, 84, 59, 60;
- Società **MG SVILUPPO S.r.l.** → Fg. 22, Mapp. 51, 52;
- Società **VAREDO LIVING S.r.l.** → Fg. 13, Mapp. 111;
- **Comune di VAREDO** → Fg. 22, Mapp. 49, 50

In qualità di progettisti incaricati dagli Operatori, i sottoscritti:

- **BIANCHI GIANPIERO** nato a Codogno (LO) il 07/10/1967 C.F. BNCGPR67R07C816Y, con Studio Professionale In Comune di Codogno (LO), Via Varalli n. 37, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lodi al n. 267, in qualità di progettista incaricato dalla Società MG & CO S.r.l., quale proprietaria dell'area oggetto d'intervento;
- **SCHIAVI CRISTIANO** nato a Codogno (LO) il 01/11/1979 C.F. SCHCST79S01C816J, con Studio Professionale in Comune di Codogno (LO) in via Varalli n. 37, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lodi al n. 421, in qualità di progettista incaricato dalla Società MG & CO S.r.l., quale proprietaria dell'area oggetto d'intervento;

trasmettono la presente Istanza di proposta di modifica del Nuovo MasterPlan (Allegato 01) 4  
corredata da i seguenti allegati:

- Allegato 01 – Proposta di modifica Nuovo Masterplan;
- Allegato 02 – Raffronto Nuovo Masterplan con proposta di modifica;
- Allegato 03 - Relazione tecnico-illustrativa

## 1. Premessa

La presente relazione ha ad oggetto gli accordi propedeutici tra le Parti, funzionali alla presentazione dei progetti e delle istanze abilitative, nonché al rilascio dei titoli edilizi necessari alla realizzazione degli interventi privati, pubblici e di interesse pubblico e generale, previsti ai fini della rigenerazione urbana e territoriale dell'Area Ex Snia, attraverso la bonifica ambientale e la trasformazione urbanistica ed edilizia del complesso industriale dismesso.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 06/08/2021, l'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto di Masterplan nella sua prima ipotesi applicativa delle linee guida per la rigenerazione urbana e la rifunzionalizzazione dell'Area di Trasformazione Strategica (ATS) ex Snia, approvate dall'Amministrazione Comunale con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 14 del 09/05/2019 e n. 11 del 17/05/2021.

A fronte di quanto deliberato dal Comune in merito alla rigenerazione urbana e territoriale ed al recupero del patrimonio edilizio dismesso e delle relative aree pertinenziali dell'Area Ex Snia, così come individuati alla tavola allegata alla Convezione/Accordo Quadro del 15/03/2023 (Repertorio N. 25186, Raccolta N. 14867) -di seguito Convenzione- sotto la lettera "D" (Allegato 1), l'Operatore ha rielaborato un MasterPlan a suo tempo presentato (Nuovo MasterPlan), a fronte delle direttive fornite dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, e dalla Regione Lombardia per gli ambiti di propria competenza, corredandolo di studio di fattibilità urbanistica (schema di assetto planivolumetrico e relativa relazione tecnica) (Allegato 2), un cronoprogramma degli interventi (Allegato 3), un piano economico-finanziario (Allegato 4) per la definizione degli aspetti generali e negoziali della rigenerazione dell'area, gli approfondimenti tecnici relativi: alla viabilità (Allegato 5), al clima acustico (Allegato 6), allo studio storico delle permanenze architettoniche (Allegato 7), allo studio forestale (Allegato 8), al fabbisogno idrico (Allegato 9), alla componente sismica (Allegato 10), all'invarianza idraulica (Allegato 11), alla componente commerciale (Allegato 12) e alle componenti che definiscono lo stato dell'ambiente (Allegato 13).

5

*luc f. esa*  
*RF RF B B*

## 2. Proposta di modifica MasterPlan

Il Nuovo MasterPlan (Allegato 01) a corredo della Convenzione stipulata in data 15/03/2023, ha per oggetto l'intervento di rigenerazione urbana, territoriale e di recupero del patrimonio edilizio dismesso e delle relative aree pertinenziali dell'Area Ex Snia, attraverso la sua suddivisione in diversi sub-ambiti di intervento (opere pubbliche, edifici privati a destinazione commerciale, residenziale, direzionale/incubatori e logistica; commercio al dettaglio, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, medie strutture di vendita; residenziale e residenziale di servizio; funzioni culturali e di interesse generale di eccellenza; viabilità veicolare di accessibilità e di comparto, aree di sosta e parcheggio, viabilità ciclopedonale, aree di sosta e parcheggio per la mobilità debole; aree a verde pubblico anche attrezzato e di potenziamento della rete ecologica; terziario avanzato attività tecnologiche ed innovative legate alla green economy, alle tecnologie hi-tech nel campo dell'energia e dell'ambiente; terziario di servizio ed attività di logistica). I singoli sub-ambiti di intervento, in conformità ai contenuti convenzionali e al disegno urbanistico unitario, sono attuabili mediante permessi di costruire convenzionati insieme alle relative opere di urbanizzazione.

Le attività di completamento delle operazioni di bonifica e ripristino ambientale dei suoli nel rispetto delle norme vigenti, congiuntamente alle esigenze legate alle attività che si intendono insediare nell'area in oggetto, hanno reso necessaria la formulazione di un'istanza per la proposta di modifica del Nuovo MasterPlan.


## 3. Profili di variante

### 3.1 Ri-perimetrazione dei comparti C2 e C3

6

Le fasi attuative per la rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione dei singoli sub-ambiti di intervento sono subordinate alla tutela del sito e delle matrici ambientali, mediante il preventivo completamento delle relative operazioni di bonifica ambientale ai sensi del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i.

Con la presente si chiede la possibilità di rettificare il perimetro dei comparti C2 – Commerciale extra urbano (*si veda Fig. 1*) e C3 – Logistica (*si veda Fig. 2*), al fine di consentire il corretto svolgimento delle fasi di intervento delle procedure ambientali previste e volte al rilascio dei relativi certificati di bonifica entro la metà del corrente anno. Al contempo, tale modifica consentirebbe di svincolare l'attuazione dei lotti privati degli Edifici Commerciali 2 e 3 non interessati dalle attività di bonifica, in particolare dei Settori 9 e 10, e di permettere così l'attuazione del comparto C3, senza che ciò comprometta le operazioni di bonifica ambientale.





**GB&PARTNERS**  
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

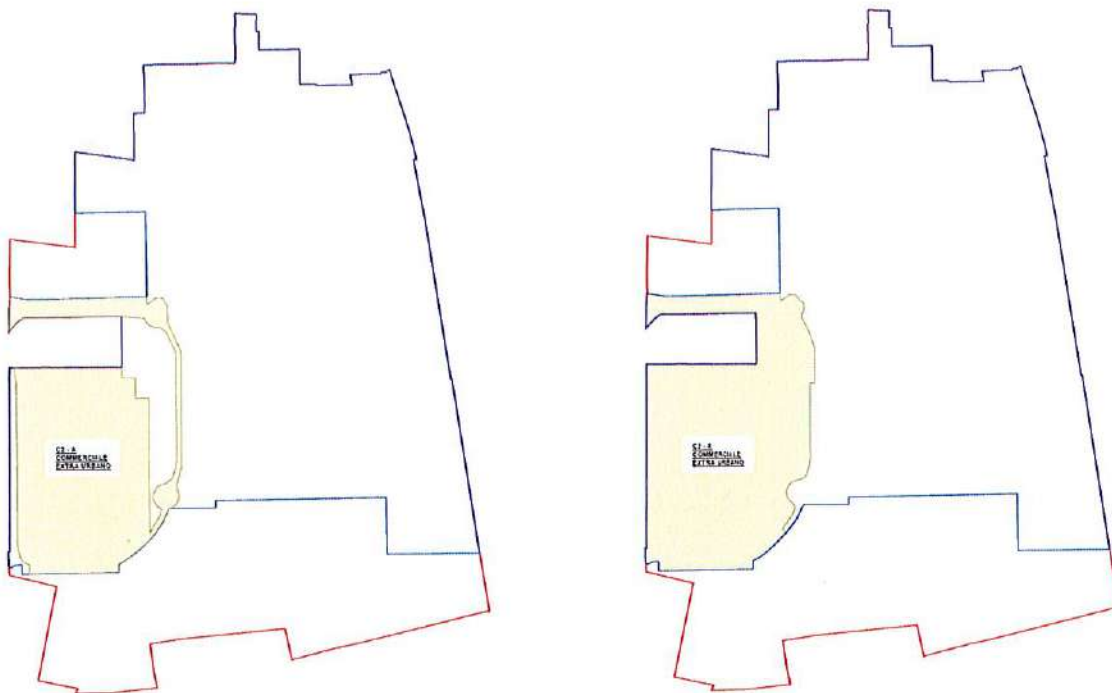
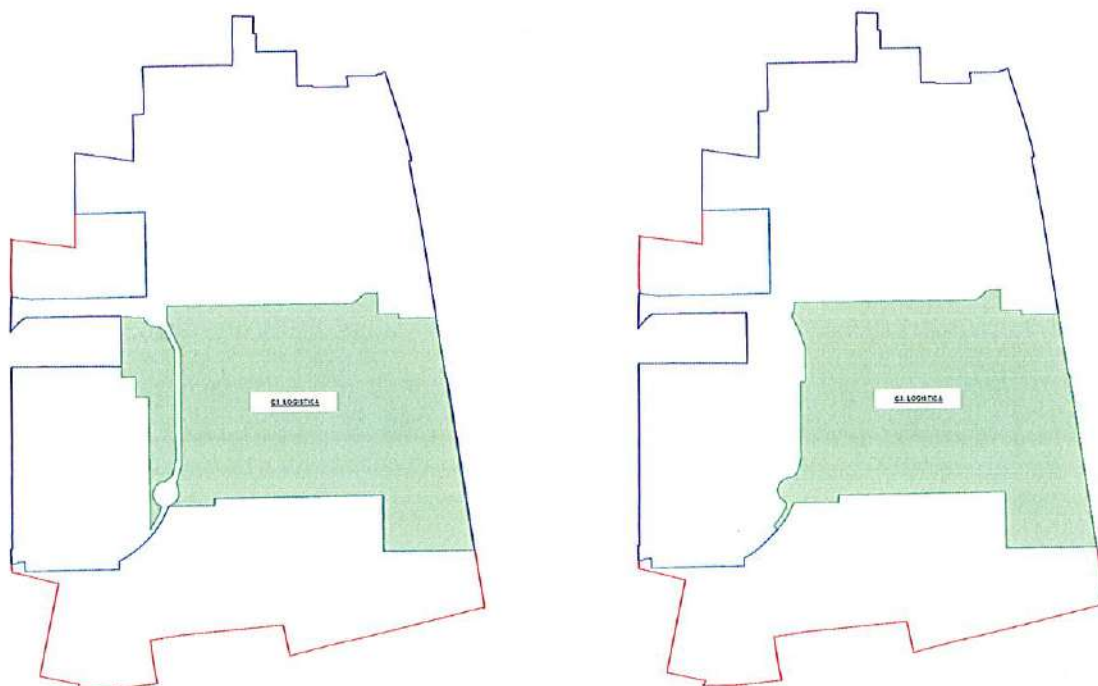


Figura 1: Ri-perimetrazione sub-ambito C2 - Commerciale extra urbano. A sx si riporta il perimetro come da MasterPlan allegato alla Convenzione, a dx si riporta la proposta di ri-perimetrazione del comparto C2 a corredo della presente Istanza.



7

Figura 2: Ri-perimetrazione sub-ambito C3 - Logistica. A sx si riporta il perimetro come da MasterPlan allegato alla Convenzione, a dx si riporta la proposta di ri-perimetrazione del comparto C2 a corredo della presente Istanza.

### 3.2 Individuazione opere di urbanizzazione annesse all'attuazione dei comparti C2 e C3

La presentazione della progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione costituisce condizione indispensabile per la sottoscrizione delle convenzioni di ciascun sub-ambito di intervento e per il rilascio dei relativi PdCC.

In particolare, in questa sede si è rivista l'individuazione delle opere di urbanizzazione relative al Comparto C2 – Commerciale extra urbano e al Comparto C3 – Logistica, al fine di garantire il corretto svolgimento delle procedure ambientali dei singoli Settori di bonifica, parallelamente alla presentazione dei progetti e delle istanze abilitative, nonché al rilascio dei titoli edilizi necessari alla realizzazione degli interventi privati, pubblici e di interesse pubblico e generale.

Con la presente si chiede la possibilità di realizzare le opere di urbanizzazioni funzionali all'attuazione del comparto C2 in due fasi distinte (si veda Fig. 3), per consentire quanto già descritto al paragrafo precedente, ovvero l'attuazione dei lotti privati non interessati dalle bonifiche ambientali (Edifici Commerciali 2 e 3). Anche per il comparto C3 si chiede di svincolare la presentazione dei progetti fini al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione del nuovo insediamento logistico (PdCC Fabbricato e PdCC opere di urbanizzazione), poiché la ri-perimetrazione, che qui si propone, esclude le aree ancora da bonificare e ricomprende tra le opere di urbanizzazione la rotatoria più a sud, funzionale per l'accessibilità al nuovo insediamento logistico.

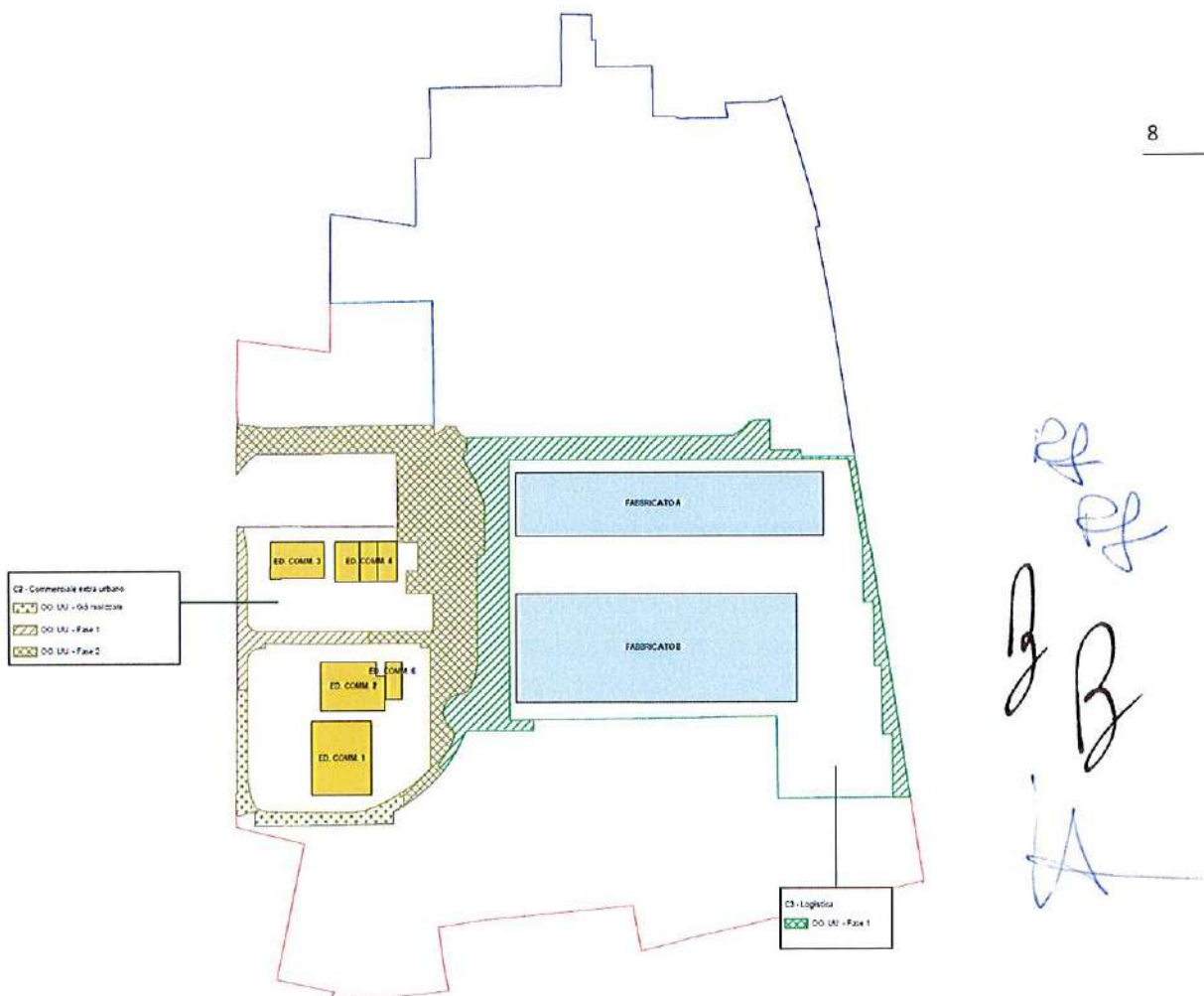


Figura 3: Individuazione fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ai comparti C2 e C3.

Le modifiche dei layout hanno determinato da una parte una riduzione della superficie lorda di pavimento -di seguito s.l.p.- e dall'altra un incremento della superficie coperta -di seguito s.c.- in progetto.

Per poter garantire il rispetto dei quantitativi (s.c. ed s.l.p.) massimi realizzabili previsti nella Convenzione è necessaria una trasposizione delle superfici tra il comparto C3 e il Comparto C2. L'incremento di mq 1.455 della s.c. destinata all'insediamento logistico comporta una riduzione di mq 1.488 di s.c. destinata al comparto C2. Nello specifico, l'Edificio Commerciale 2 da mq 2.600 si amplia a mq 3.012, mentre l'Edificio Commerciale 6 da mq 2.500 si riduce a mq 600. Inoltre, la miglior definizione del layout distributivo dell'Edificio commerciale 3 ha determinato un incremento della sia della s.c. che della s.l.p. da mq 1.934 a mq. 1.946.

Per una migliore disamina di quanto sopra descritto, di seguito si riporta una tabella riepilogativa (vedi Fig.5), la quale mette a confronto ciò che prevede il Nuovo Masterplan allegato alla Convenzione stipulata con la soluzione progettuale proposta con la presente.

		MODIFICA MASTERPLAN	differenze
<b>SLP TOTALE CONVENZIONE</b>	<b>150.750</b>	<b>149.091</b>	<b>-1.659</b>
C1 - Commerciale Urbano	6.890	6.890	invariato
<b>C2 - Commerciale Extraurbano</b>	<b>14.037</b>	<b>12.561</b>	<b>-1.476</b>
<b>C3 - Logistica</b>	<b>56.837</b>	<b>56.654</b>	<b>-183</b>
C4 - Incubatore	19.010	19.010	invariato
C5 - Residenza interna	37.432	37.432	invariato
C6 - Residenza esterna	7.004	7.004	invariato
C7 - Esercizi pubblici	3.920	3.920	invariato
C8 - Struttura polisportiva	2.600	2.600	invariato
Funzioni pubbliche			
Sala civica	480	480	invariato
Funzioni pubbliche	560	560	invariato
Tenenza dei carabinieri	1.350	1.350	invariato
Museo della SNIA	430	430	invariato
Spazi ricreativi	200	200	invariato
<b>SC TOTALE CONVENZIONE</b>	<b>95.000</b>	<b>94.979</b>	<b>-21</b>
C1 - Commerciale Urbano	6.890	6.890	invariato
<b>C2 - Commerciale Extraurbano</b>	<b>14.037</b>	<b>12.561</b>	<b>-1.476</b>
<b>C3 - Logistica</b>	<b>48.900</b>	<b>50.355</b>	<b>1.455</b>
C4 - Incubatore	5.343	5.343	invariato
C5 - Residenza interna	6.320	6.320	invariato
C6 - Residenza esterna	1.530	1.530	invariato
C7 - Esercizi pubblici	1.960	1.960	invariato
C8 - Struttura polisportiva	2.600	2.600	invariato
Funzioni pubbliche			
Sala civica	480	480	invariato
Funzioni pubbliche	560	560	invariato
Tenenza dei carabinieri	1.350	1.350	invariato
Museo della SNIA	430	430	invariato
Spazi ricreativi	200	200	invariato
Edifici da mantenere per vincolo soprintendenza			
Fronte logistica	2.440	2.440	invariato
Porzioni area residenziale	1.960	1.960	invariato

Figura 5: Tabella di raffronto dei quantitativi (s.c. ed s.l.p.) previsti nel Nuovo MasterPlan allegato alla Convenzione rispetto a quelli previsti con la proposta di modifica del Nuovo MasterPlan.

Si segnala che le nuove quantità (s.c. ed s.l.p.) restano comunque inferiori a quanto riportato in Convenzione, ovvero s.c. massima realizzabile mq 95.000 (Rc = 27%) e s.l.p. massima realizzabile mq 150.750 (It = 0,43 mq/mq).

**s.c. in progetto mq 94.979 < s.c. max realizzabile da Convenzione mq 95.000**

**s.l.p. in progetto mq 149.091 < s.l.p. max realizzabile da Convenzione mq 150.750**

BB

Handwritten signatures and initials.

### 3.3 Trasposizione dei termini quantitativi (s.c. ed s.l.p.) dei comparti C2 e C3

La soluzione progettuale del nuovo insediamento logistico destinato al comparto C3 prevede la realizzazione di due nuovi edifici logistici a pianta regolare monopiano, caratterizzati da uffici e spogliatoi al piano terra e da zone soppalcate destinate a magazzino/deposito.

L'avanzamento delle fasi di progettazione svolto secondo progressivi approfondimenti e adeguamenti funzionali e progettuali, nonché sulla base delle esigenze avanzate dal futuro utilizzatore, ha portato ad un miglioramento del layout distributivo, senza alterare la configurazione d'insieme dell'area in questione.

Nello specifico, le zone soppalcate precedentemente su entrambi i fronti longitudinali del Fabbricato B, sono ora previste unicamente lungo il fronte in affaccio alle baie di carico/scarico in entrambi i fabbricati, mentre gli uffici che prima erano pensati sia al piano terra che al piano primo, nella nuova soluzione saranno solo al piano terra. (vedi Fig. 4)

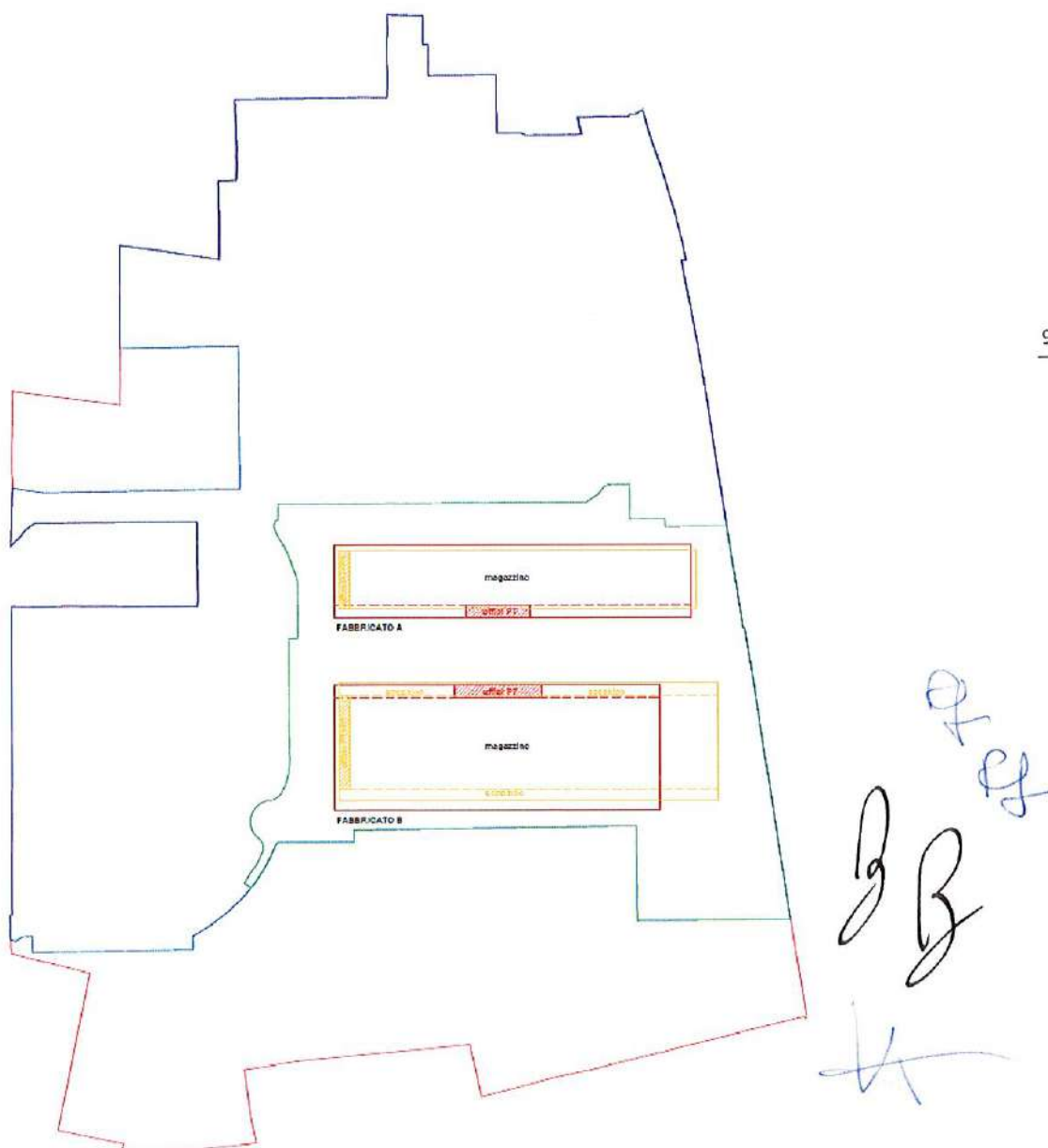


Figura 4: Schema grafico dello stato di raffronto delle modifiche dei layout distributivi.



**GB&PARTNERS**  
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

In relazione di quanto suesposto, si chiede a codesta Amministrazione di valutare la seguente Istanza di proposta di modifica Nuovo MasterPlan (Allegato 01), a corredo della Convenzione stipulata in data 15/03/2023.

Codogno, 25/01/2024

I Proponenti

per VAREDO LIVING SRL IN LIQ.  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
MG & CO S.r.l.

*[Handwritten signature]*  
Sviluppo S.r.l.

11

PER CARERA REAL ESTATE SRL  
*[Handwritten signature]*

PER CARERA 4 REAL ESTATE SRL  
*[Handwritten signature]*  
I Progettisti

