

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

Rev.1 del 08/05/2025

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.



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;
- MARCHIORI ANDREA nato a Somma Lombardo (VA) il 29/09/1977 C.F. MRCNDR77P29I819U residente per la carica in Castelletto Sopra Ticino (NO) Via del Lago in qualità di Legale Rappresentante della Società Techbau S.p.A., con sede in Piazza Giovine Italia nr. 3, 20123 Milano (MI) Italia;

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. 61 - sub. 2, 62 - sub. 704, 77 - sub. 704, 122, 124, 126; Fg. 22, Mapp. 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 – 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
- **Società TECHBAU S.p.a.** → Fg. 13, Mapp. 123, Fg. 22, Mapp. 109

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;

4

trasmettono la presente Istanza di proposta di modifica del Nuovo MasterPlan (Allegato 01) 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
- Allegato 04 – Raffronto ripermetrozazione ambiti
- Allegato 05 - Individuazione Opere di urbanizzazione dei nuovi ambiti

Sommario

1. Premessa.....	6
2. Nuova Proposta di modifica MasterPlan.....	7
3. Profili di variante.....	7

1. Premessa

La presente relazione ha ad oggetto gli accordi propedeutici tra le Parti, funzionali alla presentazione dei piani urbanistici 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).

In data 29/01/2024 è stata depositata un'istanza modificativa del Masterplan con cui l'operatore proponeva la modifica planimetrica e della Superficie Lorda e Coperta dei due comparti Logistico C3 e Commerciale Extraurbano C4.

Le proposte sono state approvate tramite Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 07/05/2024 e n. 4 del 07/05/2024.

2. Nuova 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).

In data 01/08/2024 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 l'Amministrazione ha adottato la Variante Generale agli atti del Piano di Governo e Territorio vigente e della documentazione pianificatoria comunale e attribuisce all'ambito ex Snia la destinazione "Ambito di rigenerazione urbana e territoriale strategico" ai sensi dell'Art. 8, comma2, lett. E quinquies) della LR 12/2005 e s.m.i. (Allegato 2 delle Norme del Piano delle Regole).

Le norme che regolano tale area definiscono che è necessario depositare un Piano Attuativo (che sarà quindi conforme al nuovo strumento urbanistico) per dar corso all'attuazione dello sviluppo urbanistico.

I singoli sub-ambiti di intervento, in conformità ai contenuti convenzionali e al disegno urbanistico unitario, sono quindi attuabili mediante Piano attuativo e successivi permessi di costruire dei fabbricati e delle relative opere di urbanizzazione.

7

3. Profili di variante

3.1 Ri-perimetrazione della Superficie Territoriale

Con la presente si chiede la possibilità di rettificare il perimetro della superficie Territoriale del comparto Snia (si veda Fig. 1).

La modifica riguarda un'area ad ovest, sopra via Garibaldi, erroneamente inserita nella ST ma non di proprietà del proponente; la ST variata risulta essere 347.925 mq

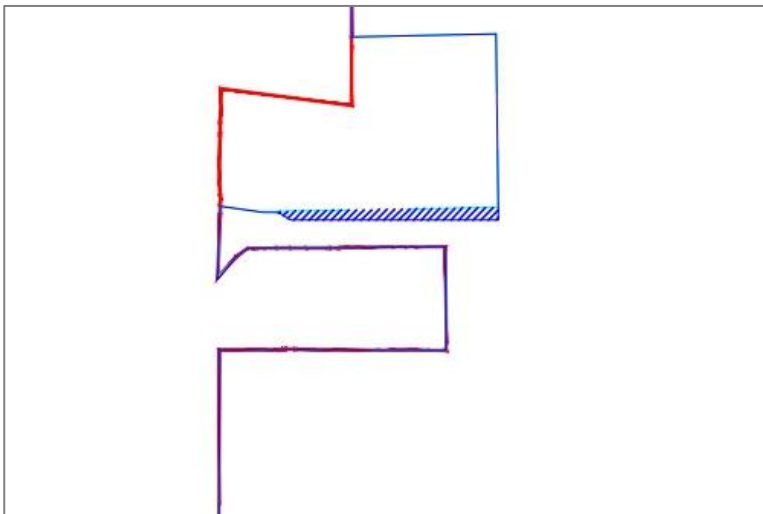
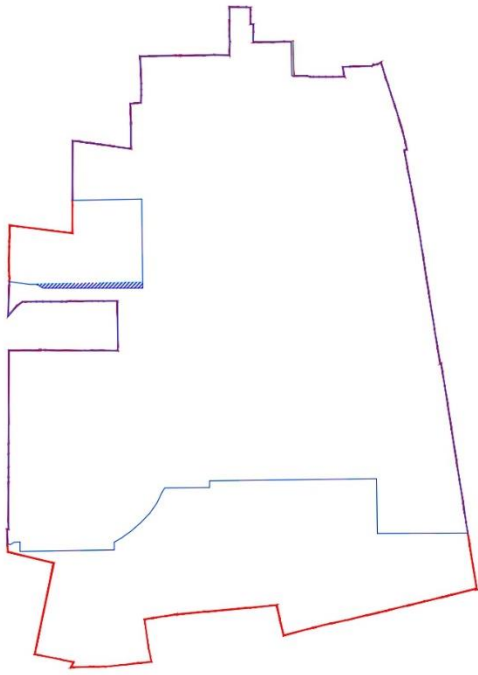


Figura 1: Ri-perimetrazione Superficie Territoriale; il retino con linee diagonali blu indica l'area scorporata dalla Superficie Territoriale.

3.2 Ri-perimetrazione dei comparti C1, C6, C5.3, C3, C2

Con la presente si chiede la possibilità di rettificare il perimetro dei comparti C1 – Commerciale urbano (si veda Fig. 2) C6 – Residenza esterna (si veda Fig. 3), C5 – Residenza interna (si veda Fig. 4), C3 – Logistica (si veda Fig. 5), C2 – Commerciale extraurbano (si veda Fig. 6).

In particolare la modifica dell'area commerciale riguarda l'allargamento del lotto verso sud, mentre la modifica dell'area residenziale riguarda l'annessione del tratto di strada sud, fino ad andare ad includere la porzione di strada mancante, di collegamento con la rotatoria su via Garibaldi; in questo modo il comparto si rende autonomo rispetto al comparto C1.

Di conseguenza viene ri-perimetrato il comparto C5 – Residenza interna, a cui viene tolta la strada ad ovest, e si abbassa il limite nord, per fare posto all'area commerciale urbana.

Per quanto riguarda le aree C3- Logistica e C2- Commerciale extraurbano viene riassegnata la rotatoria nord, su via Garibaldi, includendola nelle opere di urbanizzazione della Logistica, in modo da rendere unico l'intervento di urbanizzazione del tratto di strada nord-sud.



Figura 2: Ri-perimetrazione sub-ambito C1 - Commerciale urbano. A sx si riporta il perimetro come da MasterPlan allegato alla Convenzione, a dx si riporta la proposta di ri-perimetrazione del comparto C1 a corredo della presente Istanza.

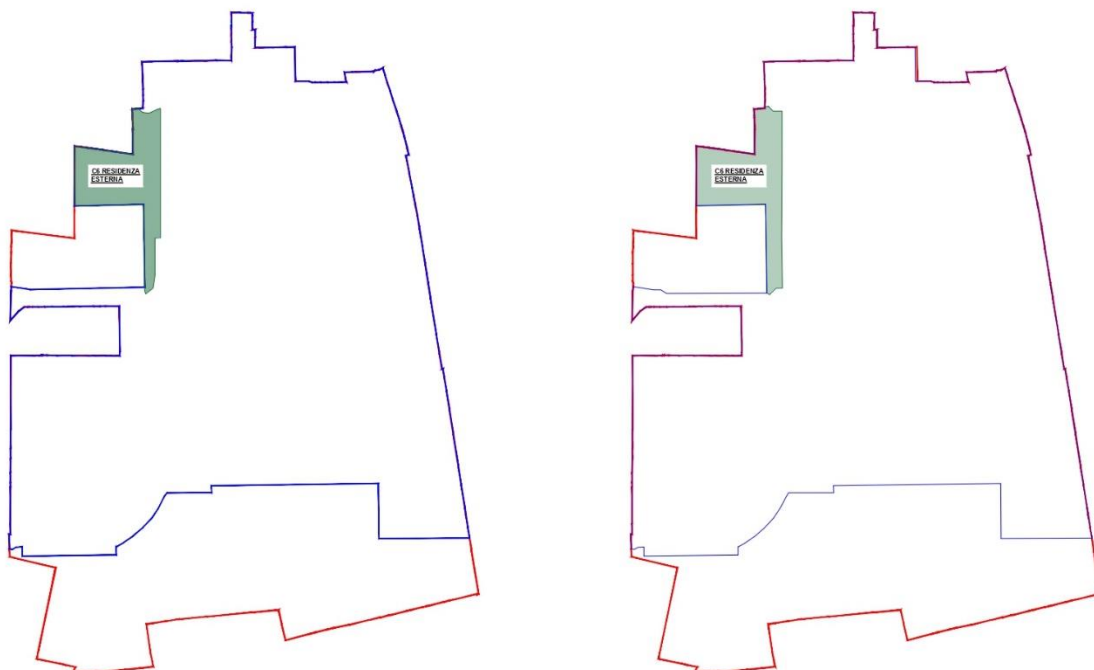


Figura 3: Ri-perimetrazione sub-ambito C6 – Residenza esterna. A sx si riporta il perimetro come da MasterPlan allegato alla Convenzione, a dx si riporta la proposta di ri-perimetrazione del comparto C6 a corredo della presente Istanza.

10



Figura 4: Ri-perimetrazione sub-ambito C5 – Residenza interna. A sx si riporta il perimetro come da MasterPlan allegato alla Convenzione, a dx si riporta la proposta di ri-perimetrazione del comparto C5 a corredo della presente Istanza.

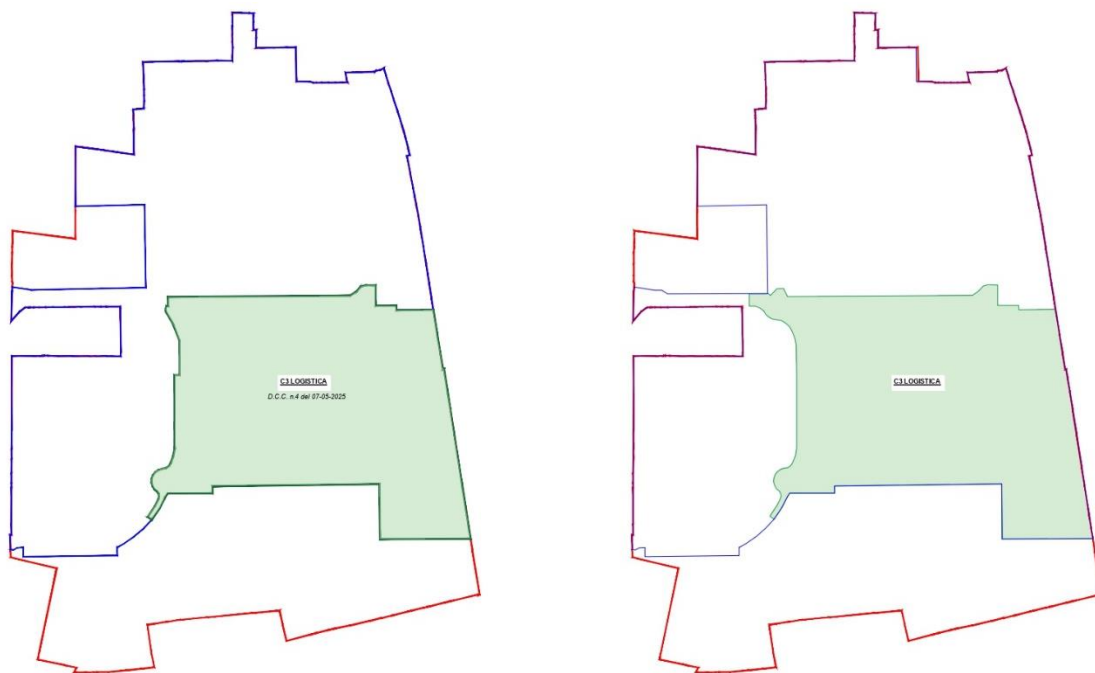


Figura 5: Ri-perimetrazione sub-ambito C3 – Logistica. A sx si riporta il perimetro così come modificato con DCC n.4 del 07/05/2025, a dx si riporta la proposta di ri-perimetrazione del comparto C3 a corredo della presente Istanza.

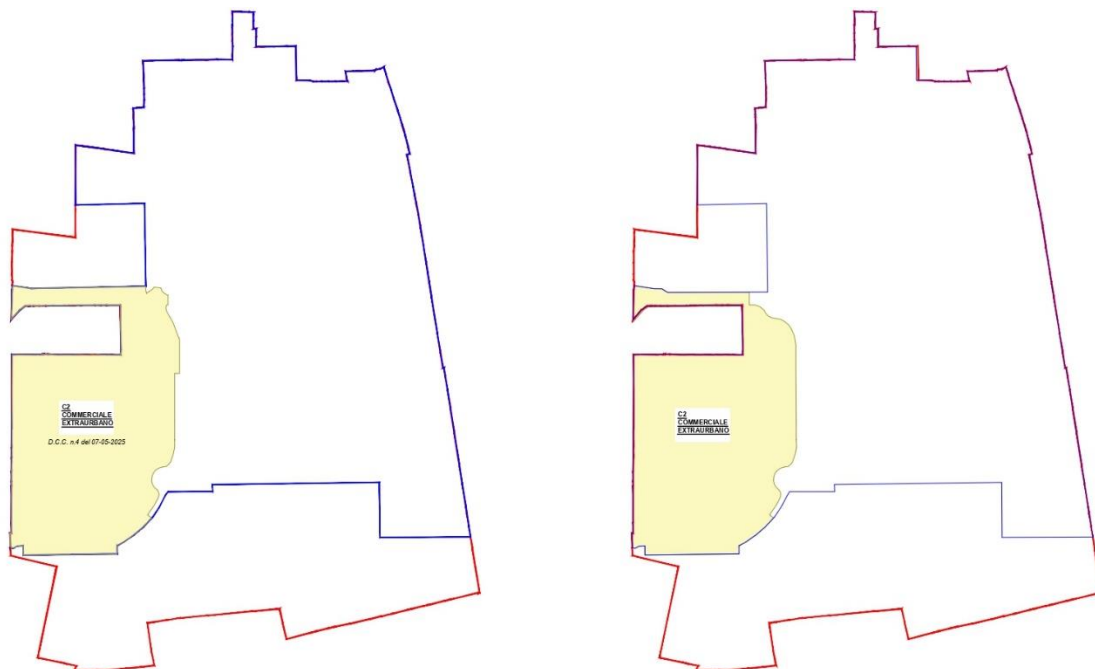


Figura 6: Ri-perimetrazione sub-ambito C2 – Commerciale Extraurbano. A sx si riporta il perimetro così come modificato con DCC n.3 del 07/05/2025, a dx si riporta la proposta di ri-perimetrazione del comparto C2 a corredo della presente Istanza.

A miglior chiarimento, per l'individuazione delle aree che costituiranno comparto privato e quelle invece che saranno sviluppate come opere di urbanizzazione, si rimanda all'elaborato n.5 allegato alla presente istanza.

3.3 Trasposizione dei termini quantitativi (s.c. ed s.l.p.) dei comparti

La prima istanza modificativa al masterplan approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 e n.4 del 07/05/2024 prevedeva nel totale una riduzione della s.l.p. di progetto e della s.c., a fronte delle cifre massime previste da convenzione.

La soluzione progettuale del nuovo insediamento **commerciale urbano** destinato al comparto C1 prevede la realizzazione di due nuovi edifici commerciali, monopiano con una disposizione a corte con uno spazio centrale dedicato ai parcheggi, con il lato urbano verso via Umberto I caratterizzato da un fronte che riprende il disegno e le partiture dei pieni e dei vuoti dell'edificio industriale esistente, mentre i prospetti laterali verso l'esterno ospiteranno le aree di carico/scarico.

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.

Nello specifico, la struttura a corte aperta verso Sud della versione precedente risulta ribaltata sull'asse longitudinale in modo da "svuotare" idealmente il fronte dell'edificio industriale ricostruito rendendolo a percorrenza solo pedonale.

Le modifiche dei layout hanno determinato che per l'area Commerciale Urbana rimangono inalterate le quantità di SLP e SC convenzionate. Subisce invece variazioni il perimetro della superficie territoriale che come descritto nel capitolo precedente, viene allargato verso sud.

Per quanto riguarda l'ambito **residenza esterna** invece la modifica riguardante il comparto d'intervento rimane una leggera rettifica del perimetro in modo da coincidere con il comparto confinante commerciale urbano.

La disposizione planimetrica rimane invariata rispetto alla soluzione come da Masterplan convenzionato; si tratta di una distribuzione a corte, con lato aperto verso l'interno del comparto, un gruppo edificatorio composto da tre edifici disposti a C con un centro permeabile.

Anche le quantità di s.l.p. e di s.c. riferite all'ambito residenza esterna rimangono inalterate rispetto a quelle previste da convenzione.

Per quanto riguarda gli ambiti **logistica** e **commerciale extraurbano**, la modifica riguarda la rotatoria a nord-ovest della logistica, che viene annessa a quest'ultima in modo che la realizzazione della viabilità tra commerciale e logistica avvenga in connessione ad un solo ambito.

Non vengono effettuate modifiche alla SC ed SLP.

La modifica riguardante la **residenza interna**, il perimetro dell'ambito viene modificato a seguito della ripermimetrazione del comparto commerciale urbano; il lato nord della residenza viene quindi traslato verso sud.

Per una migliore disamina di quanto sopra descritto, di seguito si riporta una tabella riepilogativa (vedi Fig.3), la quale mette a confronto ciò che prevede il Nuovo Masterplan allegato alla Convenzione stipulata con la soluzione progettuale proposta con la precedente istanza modificativa e la presente proposta di modifica.

		MODIFICA MASTERPLAN APPROVATA	MODIFICA MASTERPLAN PROPOSTA 30 01 2025	DIFFERENZA TOTALE CON QUANTITA' CONVENZIONATA
SLP TOTALE CONVENZIONE	150.750	149.091	149.091	-1.659
C1 - Commerciale Urbano	6.890	6.890	6.890	invariato
C2 - Commerciale Extraurbano	14.037	12.561 *1	12.561	invariato
C3 - Logistica	56.837	56.654 *2	56.654	invariato
C4 - Incubatore	19.010	19.010	19.010	invariato
C5 - Residenza interna	37.432	37.432	37.432	invariato
C6 - Residenza esterna	7.004	7.004	7.004	invariato
C7 - Esercizi pubblici	3.920	3.920	3.920	invariato
C8 - Palestra	2.600	2.600	2.600	invariato
Funzioni pubbliche				
Sala civica	480	480	480	invariato
Funzioni pubbliche	560	560	560	invariato
Tenenza dei carabinieri	1.350	1.350	1.350	invariato
Museo della SNIA	430	430	430	invariato
C9 - Spazi ricreativi	200	200	200	invariato
SC TOTALE CONVENZIONE	95.000	94.979	94.979	-21
C1 - Commerciale Urbano	6.890	6.890	6.890	invariato
C2 - Commerciale Extraurbano	14.037	12.561 *1	12.561	invariato
C3 - Logistica	48.900	50.355 *2	50.355	invariato
C4 - Incubatore	5.343	5.343	5.343	invariato
C5 - Residenza interna	6.320	6.320	6.320	invariato
C6 - Residenza esterna	1.530	1.530	1.530	invariato
C7 - Esercizi pubblici	1.960	1.960	1.960	invariato
C8 - Palestra	2.600	2.600	2.600	invariato
Funzioni pubbliche				
Sala civica	480	480	480	invariato
Funzioni pubbliche	560	560	560	invariato
Tenenza dei carabinieri	1.350	1.350	1.350	invariato
Museo della SNIA	430	430	430	invariato
C9 - Spazi ricreativi	200	200	200	invariato
Edifici da mantenere per vincolo soprintendenza				
Fronte logistica	2.440	2.440	2.440	invariato
Porzioni area residenziale	1.960	1.960	1.960	invariato

*1= Modifica approvata con D.C.C. n. 4 del 07/05/2024

*2= Modifica approvata con D.C.C. n. 3 del 07/05/2025

Comparti oggetto della presente istanza

Figura 32: Tabella di raffronto dei quantitativi (s.c. ed s.l.p.) previsti nel Nuovo MasterPlan allegato alla Convenzione rispetto a quelli previsti con la precedente proposta di modifica del Nuovo MasterPlan e la presente proposta di modifica.

Si segnala che le quantità invariate di s.c. ed s.l.p. restano coerenti con quanto convenzionato.

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

In relazione di quanto esposto, 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.



GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI

Codogno, 27/05/2025

I Proponenti

Mario Schiavi
MG & CO S.r.l.

Mario Schiavi
MG Sviluppo S.r.l.

X CARNERA REAL ESTATE SRL
Fosco Fusco

X CARNERA & REAL ESTATE SRL
Fosco Fusco

X VAREDO LIVING SRL

Mario Schiavi

Per Techbau S.p.a.

[Large signature]

I Progettisti

