



**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
"EX CARMINE"**

RELAZIONE TECNICA

I Proponenti:

Associazione Italiana per WWF Fund for Nature - ONLUS, via Po n° 25/C - Roma,
In persona di Paola COSTANTINI, nata a Roma il 22 novembre 1971 domiciliata ove sopra, che
interviene nella sua qualità di procuratore.

Società SAN PAOLO ,via A.Severo n° 58 - Roma, in persona di Isabella MILANI, nata a Magenta il 23
settembre 1955, domiciliata per la carica ove sopra, nella sua qualità di Presidente
dell'Associazione, legale rappresentante.

Associazione Nazionale CHOW CHOW ,via De Amicis n° 20 - Ceriano Laghetto, in persona di Don
Paolino CAMPUS, nato a Osilo il 14 gennaio 1942, domiciliato ove sopra, che interviene nella sua
qualità di procuratore.

Il Progettista

Arch. Marco Magni, Via Garibaldi n° 22 - Sesto San Giovanni (MI)



INDICE

1. INTRODUZIONE

2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO

- a. Inquadramento Territoriale
- b. Consistenza dell'ambito
- c. Ambito di Intervento e destinazione urbanistica

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

- a. Finalità e obiettivi
- b. Consistenza Volumetrica e Destinazione d'uso del Programma Integrato di Intervento
- c. Quantificazione e modalità di reperimento degli standard urbanistici

4. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

- a. Fabbisogno di energia elettrica
- b. Fabbisogno di gas naturale
- c. Fabbisogno idrico
- d. Effetti sull'aria
- e. Effetti sul suolo
- f. Effetti sulle acque
- g. Produzione di rifiuti
- h. Impatto acustico
- i. Effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica
- j. Risultati attesi in rapporto agli obiettivi e gli indirizzi del documento di inquadramento



1. INTRODUZIONE

A partire dagli anni Settanta - Ottanta la Città di Sesto San Giovanni ha subito una trasformazione imponente, segnata dal processo di crisi industriale dovuta sia alla chiusura dei grandi stabilimenti produttivi, sia ad una profonda evoluzione del sistema economico nazionale.

Il tramonto della "fase industriale" non solo ha influito sull'andamento socio-economico della Città, ma anche sulla trasformazione urbanistica della stessa. Da una parte le grandi aree industriali ormai abbandonate e da trasformare, dall'altra il centro abitato intensamente costruito e in continua fase di saturazione dovuta alla elevata domanda di nuova residenza.

In parallelo alla dismissione di grandi aree industriali, si è verificata, all'interno della Città costruita, una decontestualizzazione di aree di media e piccola produzione, che, precedentemente inserite in ambiti industriali un tempo periferici, si sono trovate ora inserite in zone residenziali intensamente edificate e posizionate in punti nevralgici del nuovo sviluppo urbanistico della Città Costruita.

Tali aree sono rimaste come "incastrate" in un intorno che è profondamente mutato in tempi brevissimi, quasi incapaci di "reagire" a questo cambiamento e subendone le conseguenze. Sono spesso in stato di abbandono, senza alcuna valenza storico-architettonica, e sono contestualizzate in maniera irrazionale rispetto allo sviluppo urbanistico limitrofo. La loro potenzialità in quanto piccoli ambiti produttivo - artigianali è quasi nulla, essendo posizionate in aree congestionate dal traffico, densamente abitate, non facilmente raggiungibili ed identificabili in quanto tali.

La loro importante valenza sta però nella nuova posizione strategica che hanno acquisito grazie alla trasformazione della Città e la coerente riprogettazione delle stesse può e deve essere uno spunto per riallacciare rapporti di coerenza e uno sforzo per affrontare le problematiche che lo sviluppo edilizio e urbanistico ha creato negli ultimi decenni, cercando di legare le esigenze di nuove aree residenziali ad aree a servizi e a verde pubblico proprio nelle zone maggiormente "congestionate" della città.

La proposta di **Programma Integrato di Intervento** in oggetto riguarda un ambito sito nel centro abitato lungo Via F.lli Casiraghi e **testimonia fedelmente** il **processo di** evoluzione storico - morfologica delle piccole aree industriali e artigianali nella Città costruita.

Il Programma ha il principale obiettivo di rinnovare il tessuto urbano consolidato tramite la ricucitura e la razionalizzazione con l'edificato esistente, con una particolare attenzione nel realizzare aree a servizi di interesse pubblico.



2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO

a. Inquadramento Territoriale

L'ambito interessato dal Programma Integrato di Intervento, di seguito indicato come "area ex Carmine", è situato tra Viale Casiraghi, Via Cavalcanti e Via Boccaccio ed è inserito in un contesto prevalentemente residenziale e densamente edificato, con la presenza, nelle immediate vicinanze, di aree per l'istruzione primaria e per parcheggi, mentre è quasi privo di aree a verde pubblico attrezzato.

b. Consistenza dell'ambito

L'attuale assetto dell' "area ex Carmine" è stato determinato da successive edificazioni, realizzate nel tempo per rispondere alle esigenze dei proprietari.

Nata come un'unica proprietà, l'area è stata successivamente divisa in tre lotti con differenti caratteristiche e utilizzazione: un primo lotto lungo viale Casiraghi e via Cavalcanti dove è presente il giardino e l'abitazione "padronale", costruita nella seconda metà del Novecento; un secondo lotto all'interno dell'isolato dove sono presenti fabbricati industriali edificati a più riprese a partire dagli anni '50 per le esigenze produttive e di deposito dell'impresa "Carmine", e un terzo lotto occupato da alcune serre, realizzate in maniera diversificata nel tempo come luoghi per l'esercizio della pratica amatoriale del giardinaggio.

In particolare, il lotto lungo viale Casiraghi e via Cavalcanti è identificato al catasto del Comune di Sesto San Giovanni con i mappali 60, 61, 205 del foglio 10 ed ha una superficie di 2.270,00 mq. Su di esso insiste un fabbricato con destinazione abitativa, realizzato secondo la tipologia della "villa unifamiliare", che dispone di una superficie lorda di pavimento pari a 836,67 mq. L'edificio viene identificato con la lettera "A" nella tavola 02A del Programma Integrato di Intervento.

Il lotto interno all'ambito, posto tra via Cavalcanti e via Boccaccio, è invece identificato al catasto del Comune di Sesto San Giovanni con i mappali 62, 63, 69, 166 del foglio 10 ed ha una superficie di 2.047,00 mq. Al suo interno sono presenti fabbricati industriali con una superficie lorda di pavimento complessiva di 1.654,00 mq, contraddistinti con la lettera "B" nella tavola 02A del Programma Integrato di Intervento.

Il terzo lotto è costituito da due porzioni di terreno adibite a giardino sulle quali sono posizionate le serre individuate con la lettera C nella tavola 02A del Programma. Rispettivamente la porzione posta più a Nord confinante con altre proprietà, è identificata al Catasto del Comune di Sesto San Giovanni al mappale 224 del foglio 10, mentre l'altra porzione, posizionata lungo la via Boccaccio, è identificata al



catasto con il mappale 69 del foglio 10. L'intera superficie a giardino ammonta a circa 3.239 mq mentre la superficie occupata dalle serre ammonta a circa 997 mq.

c. Ambito di Intervento e destinazione urbanistica

Il Programma Integrato di Intervento relativo all' "area ex Carmine" interessa i tre lotti sopra indicati, che sono compresi dal Piano Regolatore Generale di Sesto San Giovanni - definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 14 del 5 aprile 2004 - nelle seguenti zone urbanistiche:

- **Lotto lungo viale Casiraghi e via Cavalcanti:**

Zona residenziale, disciplinata dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione. In base al suddetto articolo il lotto dispone di questi principali parametri urbanistici e funzionali:

- destinazione d'uso: residenza e attività compatibili di cui all'art. 4, punto 2, lettera A delle Norme Tecniche di Attuazione;
- indice fondiario massimo di edificabilità: 0,7 mq/mq;
- rapporto di copertura massimo: 30 per cento;
- rapporto di occupazione massimo del sottosuolo: 60 per cento;
- interventi ammessi: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione edilizia riproduttiva degli edifici esistenti. Sono, inoltre, consentiti interventi di "sostituzione edilizia" che comportino la demolizione e ricostruzione con diversa morfologia degli edifici esistenti a parità di superficie lorda di pavimento, considerando la superficie dei fabbricati a suo tempo autorizzata o sanata dall'Amministrazione Comunale.

Allo stato attuale, i parametri urbanistici e funzionali del lotto sono i seguenti:

- destinazione d'uso: residenziale;
- superficie fondiaria: 2.270,00 mq
- superficie coperta: 488,00 mq;
- superficie lorda di pavimento: 836,67 mq;
- densità fondiaria: 0,37 mq/mq
- rapporto di copertura: 21 per cento
- rapporto di occupazione del sottosuolo: 11 per cento

- **Lotto interno all'ambito**



Zona per attività produttive industriali ed artigianali, disciplinata dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione. In base al suddetto articolo il lotto dispone di questi parametri urbanistici e funzionali:

- destinazione d'uso: attività produttive di cui all'art. 4, punto 2, lettera c delle Norme Tecniche di Attuazione;
- indice fondiario massimo di edificabilità: 1 mq/mq;
- rapporto di copertura massimo: 50 per cento o pari allo stato di fatto, se superiore;
- interventi ammessi: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione edilizia riproduttiva degli edifici esistenti. Sono, inoltre, consentiti interventi di "sostituzione edilizia" che comportino la demolizione e ricostruzione con diversa morfologia degli edifici esistenti a parità di superficie lorda di pavimento, considerando la superficie dei fabbricati a suo tempo autorizzata o sanata dall'Amministrazione Comunale.

Allo stato attuale, i parametri urbanistici e funzionali del lotto sono i seguenti:

- destinazione d'uso: industriale (gli stabili, tuttavia, sono da tempo dismessi per cessazione delle attività produttive ivi insediate);
- superficie fondiaria: 2.047,00 Mq
- superficie coperta: 1.602,00 mq;
- superficie lorda di pavimento: 1654,00 mq;
- densità fondiaria: 0,81 mq/mq
- rapporto di copertura: 78 per cento
- rapporto di occupazione del sottosuolo: 0

• **Terzo lotto:**

Zona di verde privato, disciplinata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione. In base al suddetto articolo il lotto dispone di questi parametri urbanistici e funzionali:

- destinazione d'uso: verde privato;
- indice fondiario massimo di edificabilità: 0,2 mq/mq;
- rapporto di copertura massimo: 10%
- rapporto di occupazione del sottosuolo: massimo 20% per cento e comunque nei limiti descritti all'art. 25, punto 6, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente;
- interventi ammessi: interventi di sistemazione delle pertinenze per la costruzione nel sottosuolo di spazi per il ricovero dei veicoli e per impianti tecnologici e nel soprassuolo di serre fisse.



Allo stato attuale, i parametri urbanistici e funzionali del lotto sono i seguenti:

- destinazione d'uso: verde privato;
- superficie fondiaria: 3239,00 mq
- superficie coperta: 997,00 mq;
- superficie lorda di pavimento: 0 mq;
- densità fondiaria: 0,0 mq/mq
- rapporto di copertura: 29 per cento
- rapporto di occupazione del sottosuolo: 0

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

a. Finalità e obiettivi

Attraverso l'analisi dello stato morfologico - urbanistico attuale si sono potuti definire, in fase progettuale, gli obiettivi fondamentali da perseguire.

Innanzitutto la scelta di riqualificare la porzione residenziale con il relativo giardino, e quindi di ridefinire l'area ad uso produttivo e la riorganizzazione degli spazi verdi.

Per quanto concerne la Villa nella zona residenziale, l'obiettivo principale è la sua riqualificazione attraverso la sostituzione edilizia e/o ristrutturazione, mentre, per quanto riguarda i capannoni industriali presenti, è evidente come la loro destinazione d'uso abbia perso di significato rispetto alla città costruita, oltre a essere diventati un vero e proprio elemento disgregante nei confronti dell'intorno.

Nel processo di riqualificazione dell'ambito, per poter riallacciare rapporti di coerenza e integrazione, il progetto proposto prevede la trasformazione di tale area in zona residenziale, uniformandosi al contesto urbano esistente.

In questo modo, con la sostituzione edilizia delle superfici esistenti, ed il loro cambio d'uso, sarà possibile concentrare le superfici su di un'area meno ampia, consolidando l'edificato che attualmente satura quasi tutto l'ambito, e creando maggiori spazi aperti a verde sia pubblico che privati, riorganizzati in maniera più coerente e razionale.

In particolare, nella definizione degli spazi, si è rivolta l'attenzione alla creazione di un'area a verde pubblico con parco giochi attrezzato, posizionata all'angolo tra Via Cavalcanti e Via Boccaccio, in modo da essere facilmente fruibile dagli edifici pubblici per l'istruzione primaria che si trovano a poche centinaia di metri dall'ambito di intervento.

Parallelamente al verde pubblico in progetto, verrà realizzata un'area a verde privato con la conservazione delle strutture vetrate di due serre, opportunamente ridefinite, come giardino d'inverno.



Per soddisfare la necessità di nuovi parcheggi pertinenti alla residenza verrà inoltre realizzato un'autorimessa interrata.

b. Consistenza Volumetrica e Destinazione d'uso del Programma Integrato di Intervento

A. Villa Carmine - S.l.p. Mq 836,67

Intervento di Ristrutturazione e/o Sostituzione edilizia

B. Capannoni ad uso produttivo trasformati in residenziale - S.l.p. Mq 1654,00

Intervento di Sostituzione edilizia con incremento della S.l.p. del 10% per un totale di Mq 1819,40

Gli Ambiti ai punti A e B saranno disciplinati dall'art.23 delle N.T.A. del Comune di Sesto San Giovanni

C. Serre - Alcune delle serre verranno riqualificate come giardini d'inverno

D. Verrà realizzato un giardino pubblico di Mq 1450,00 disciplinato dall'art. 33 delle N.T.A.

Parametri P.I.I. porzione di ambito "Ex Carmine" riferite all'art. 23 delle N.T.A.	
Destinazione d'uso	Residenziale
Superficie Fondiaria	6106,00 Mq
Superficie Coperta Max	1831,80 Mq
Superficie Coperta Indicativa di progetto	1700,00 Mq
S.l.p.	
A: Villa "Ex Carmine"	836,67 Mq
B1: Edifici "Ex Produttivi"	1654,00 Mq
B2: Incremento del 10% di B1	165,40 Mq
TOTALE	2656,07 Mq
IF	0,43 Mq/Mq
RC Max	30 %
RC Indicativo di progetto	28 %
ROS	60 %
DC MIN	5 M
DPF MIN	10 M
H MAX	25 M



Nell'ambito di intervento verranno riqualificate inoltre parte delle serre come giardino d'inverno

Parametri P.I.I. porzione di ambito "Ex Carmine" riferite all'art. 33 delle N.T.A.

Destinazione d'uso	Giardino Pubbico
Superficie	1450,00 Mq
Superficie Coperta	0 Mq
S.l.p.	0,00 Mq
IF	0,00 Mq/Mq
RC	0 %
ROS	0 %

c. Quantificazione e modalità di reperimento degli Standard Urbanistici

Per la determinazione del fabbisogno di standard urbanistici generato dall'intervento si è considerato il numero di abitanti calcolato dal rapporto tra la S.l.p. totale e i Mq teorici per abitante (50Mq/ab). Dal calcolo si ottiene che il numero teorico di abitanti è di 53 e, in coerenza alle disposizioni vigenti, il fabbisogno teorico generato dalla funzione residenziale è pari a 26,50 Mq/abitante, per un totale di 1.404,50 Mq.

A tal fine verrà realizzato il Giardino Pubbico di Mq 1.450,00.

Il calcolo può essere sintetizzato come segue:

VERIFICA DELLO STANDARD AREA "EX CARMINE"
Calcolo del fabbisogno complessivo di standard



<i>Superficie lorda di pavimento complessiva</i>	<i>CIT abitanti</i>	<i>Standard indotto 26,5 mq/ab</i>	<i>Area Parco giochi pubblico in cessione al Comune di Sesto San Giovanni</i>
2.656,07 Mq	53,00	1.404,50 Mq	1.450,00 Mq

4. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

a. Fabbisogno di Energia Elettrica

Le attività da insediare nell'area del Programma Integrato di Intervento non richiedono un fabbisogno di energia elettrica tale da necessitare la realizzazione di opere particolari.

E' evidente come il fabbisogno residenziale sia inferiore rispetto alla funzione produttiva attualmente insediata.

Il consumo di energia elettrica sarà compatibile con la rete esistente. Le nuove residenze realizzate verranno normalmente allacciate alla rete elettrica esistente. La Villa è già fornita di regolare allacciamento ad uso residenziale.

b. Fabbisogno di Gas Naturale

Anche il fabbisogno di gas naturale per la nuova residenza non richiederà particolari interventi, se non il normale allacciamento alla rete di gas esistente.

c. Fabbisogno idrico

Il fabbisogno idrico si stima che verrà agevolmente soddisfatto dalla rete idrica comunale, già allacciata all'ambito di intervento. L'esiguo numero di abitanti teorici calcolati, fa comprendere che la situazione in progetto potrà addirittura migliorare lo stato attuale dei consumi idrici.

d. Effetti sull'aria

Il ridotto consumo di energia non potrà che avere un effetto migliorativo sulle emissioni in atmosfera. L'eliminazione della zona ad uso produttivo avrà sicuramente un effetto positivo sull'inquinamento atmosferico.

e. Effetti sul suolo



Come da relazione del Geologo Fausto Crippa, l'intervento non avrà alcuna conseguenza sulla conformazione del suolo.

Le analisi e le prove condotte sul terreno hanno escluso qualsiasi problematica ambientale in riferimento al progetto previsto.

f. Effetti sulle acque

Anche la quantità di acque nere immesse nella fognatura pubblica con il nuovo insediamento residenziale saranno di gran lunga inferiori a quelle immesse dall'attuale insediamento produttivo, il che significa che l'attuale fognatura è sicuramente compatibile con il progetto del PII.

g. Produzione di rifiuti

Tutte le macerie provenienti dalla demolizione dei fabbricati e dagli scavi per realizzare le autorimesse interrate, verranno regolarmente smaltiti nelle discariche autorizzate.

h. Impatto Acustico

Si stima che l'insediamento residenziale in progetto porterà ad un miglioramento della problematica acustica rispetto ai capannoni produttivi esistenti attualmente.

Indubbiamente le nuove costruzioni ad uso residenziale verranno dotate degli adeguati isolamenti onde migliorare l'impatto acustico, il tutto secondo la normativa vigente.

i. Effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica

Si stima che non vi saranno effetti sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, se non un miglioramento dovuto al giardino pubblico che verrà realizzato.

I sottoservizi tecnologici, la mobilità e l'accessibilità trasportistica non subiranno effetti, in quanto l'intervento non comporterà modifiche da questo punto di vista.

j. Risultati attesi in rapporto agli obiettivi e gli indirizzi del documento di inquadramento

In coerenza con i requisiti previsti dalla vigente legislazione regionale e con le indicazioni del Documento di Inquadramento approvato dal Comune di Sesto San Giovanni con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 7 novembre 2005, il Programma Integrato di Intervento relativo all' "area ex Carmine di via Cavalcanti" risponde sia ai requisiti della vigente normativa regionale in fatto di pluralità di destinazioni e funzioni, di compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate e può assumere rilevanza alla scala territoriale se la si inserisce nel programma di riqualificazione della zona di viale Casiraghi recentemente avviato dall'Amministrazione



Comunale, sia alle indicazioni del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali.

Nello specifico, è dimostrata la coerenza con gli obiettivi generali del Piano Regolatore, assunti dal Documento di Inquadramento come indirizzi della programmazione integrata i, altresì risulta conforme alle specifiche disposizioni del Documento di Inquadramento, contenute nei paragrafi sulle politiche sociali della casa, sulla sostenibilità ambientale degli interventi e sulla città costruita.

Riguardo al tema della casa, l'intervento "ex Carmine" contribuisce a sostenere nel breve termine l'offerta abitativa favorendo una maggiore concorrenzialità del mercato immobiliare a fronte di una domanda di alloggi che rimane tuttora su livelli elevati.

L'intervento, peraltro, declina il tema della residenza pubblica contribuendo al fondo di sostegno all'affitto ex Lege n. 431/98. Risulta, quindi, allineato alle indicazioni del paragrafo del Documento di Inquadramento riguardante le politiche per la casa che demanda ai singoli programmi il compito di fornire specifiche risposte al fabbisogno di edilizia convenzionata e sociale ii secondo il principio di equivalenza economica iii tra gli obblighi di convenzionamento residenziale espressi dal Piano Regolatore e le forme alternative di intervento sociale individuate, di volta in volta, dai singoli programmi integrati.

L'intervento comporta un incremento della capacità edificatoria di Piano, accompagnato da un contributo aggiuntivo per il finanziamento di opere e lavori pubblici. Si registra, quindi, un punto di coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbana indicati dal Documento di Inquadramento, al paragrafo sulla sostenibilità ambientale iv e a quello sulla città costruita v.

ⁱ Cfr. "Premessa", pag. 8

ⁱⁱ Cfr. "Politiche sociali per la casa" pag. 12.

ⁱⁱⁱ Cfr. "Quadro Organico di Riferimento", punto 8.5, esplicitamente richiamato dal paragrafo "Politiche sociali per la casa" del Documento di Inquadramento.

^{iv} Cfr. "La città della sostenibilità ambientale" pag. 15.

^v Cfr. "La città costruita" pag. 17.

RELAZIONE

Per l'accertamento della consistenza edilizia del compendio immobiliare di proprietà dell'Associazione Italiana per WWF Fund for Nature – Onlus, via Po n° 25/C - Roma, della Società San Paolo via A. Severo n°58 - Roma e dell'Associazione Nazionale Chow Chow, via De Amicis n°20 – Ceriano Laghetto, sito in Sesto San Giovanni e precisamente collocato, tra via Casiraghi, via Cavalcanti e via Boccaccio

* * * * *

Il sottoscritto **Dott. Arch. Marco Magni**, nato a Monza , il 17/06/1962 , cod. fisc. MGNMRC62H17F704T , iscritto all'Albo professionale degli Architetti della Provincia di Milano al n° 6184, con studio in Sesto San Giovanni, via Garibaldi n.22,

PREMETTE QUANTO SEGUE:

- a) In data 10/12/2005 ha assunto incarico professionale dall'Associazione Italiana per WWF Fund for Nature – Onlus, con sede in via PO n°25/C, cod. fisc. 80078430586, dalla Società San Paolo, con sede in via A. Severo n°58, P.I. 00891531006 e dall'Associazione Nazionale Chow Chow, con sede in via De Amicis n°20, cod. fisc. 97054700154, con il compito di redigere gli elaborati tecnici del Programma Integrato di Intervento relativo al compendio immobiliare rappresentato in epigrafe e meglio identificato alle successive lettere b) e c), nonché con il compito di redigere ogni altro documento di analisi, ricognizione e dichiarazione comunque correlato o funzionale alla stesura dei predetti elaborati tecnici, alla loro istruttoria e approvazione da parte del Comune di Sesto San Giovanni.
- b) Il compendio immobiliare indicato in epigrafe presenta le seguenti caratteristiche ed è costituito da:
 - b.1) un edificio adibito a residenza denominato "Villa Carmine" ed individuato con lettera A nelle planimetrie del Programma Integrato di Intervento realizzato a partire dall'anno 1955 con annesso giardino padronale;
 - b.2) serre e capannoni ad uso produttivo in stato di abbandono individuati con lettera B nelle planimetrie del Programma Integrato di Intervento realizzati [a più riprese e più volte ampliati] a partire dall'anno 1952.

Il tutto, per quanto a conoscenza dello Scrivente, in conformità ad appositi titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sesto San Giovanni ovvero, per interventi realizzati senza titolo, in conformità ai provvedimenti edilizi rilasciati in sanatoria dallo stesso Comune.

c) Il compendio immobiliare indicato in epigrafe è identificato con le seguenti particelle catastali:

- foglio 10, mappale 60,
- foglio 10, mappale 61,
- foglio 10, mappale 62,
- foglio 10, mappale 63,
- foglio 10, mappale 69,
- foglio 10, mappale 166,
- foglio 10, mappale 205,
- foglio 10, mappale 224.

Il tutto come meglio rappresentato negli estratti catastali aggiornati che si allegano al sub. 1 della presente relazione.

d) Il Piano Regolatore Generale di Sesto San Giovanni, che ha assunto efficacia a partire dal 5 maggio 2004 a seguito della pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, attribuisce al compendio immobiliare di cui alle precedenti lettere b) e c) le destinazioni urbanistiche sotto riportate:

- Zona residenziale – parte;
- Zona di verde privato – parte;
- Zona per attività produttive industriali ed artigianali – parte;

Disciplinate rispettivamente dagli artt. 23, 25 e 26 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie di azionamento del Piano Regolatore Generale che si allegano al sub. 2 della presente relazione.

e) Il Programma Integrato di Intervento richiamato alla precedente lettera a) prevede, nell' "area ex Carmine", la riqualificazione dell'ambito territoriale attraverso la "sostituzione edilizia e/o ristrutturazione" della Villa Carmine e la "sostituzione edilizia" dello stabile industriale di via Cavalcanti con nuovi edifici privati a destinazione residenziale, la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici, la realizzazione nelle stesse aree di ampie superfici a verde privato, l'eventuale recupero o ripristino di alcune serre come giardini d'inverno, la realizzazione di un giardino pubblico attrezzato, l'adeguamento, ove necessario, delle opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi.

In siffatti interventi di *sostituzione edilizia e/o ristrutturazione* della Villa Carmine e di *“sostituzione edilizia”* dello stabile industriale di via Cavalcanti, la superficie lorda di pavimento degli stabili da *“sostituire”* deve essere calcolata facendo riferimento a quella *“a suo tempo autorizzata o sanata dall’Amministrazione Comunale”*.

Da ciò deriva, pertanto, la necessità e l’oggetto della presente dichiarazione asseverata, che è rivolta all’accertamento con effetti dichiarativi e probatori della consistenza edilizia degli edifici presenti nell’ *“area ex Carmine di via Cavalcanti”* interessati dagli interventi urbanistici previsti dal Programma Integrato di Intervento richiamato alla precedente lettera a)

Pertanto, tutto ciò premesso e assunto come parte integrante e sostanziale della presente dichiarazione asseverata unitamente ai documenti allegati, il Sottoscritto, compiute le necessarie operazioni di rilievo e conteggio secondo la buona tecnica disciplinare, ed esaminati i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sesto San Giovanni per la costruzione e l’ampliamento degli stabili compresi nell’ *“area ex Carmine”*, ovvero, per gli interventi edilizi realizzati senza titolo, esaminati i titoli abilitativi rilasciati in sanatoria dal medesimo Comune,

DICHIARA

1. La consistenza edilizia dell’ambito denominato *“area ex Carmine di via Cavalcanti”* e individuato alle lettere b) e c) delle premesse risulta complessivamente pari a mq 2.490,67 (duemilaquattrocentonovanta/67) di superficie lorda di pavimento, intendendo ora, e nel proseguo della presente dichiarazione asseverata, con il termine di *“superficie lorda di pavimento”* la superficie di sviluppo degli edifici avente i requisiti tecnici prescritti dall’art. 11, punto 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore.

La superficie lorda di pavimento sopra quantificata compete:

- per mq 836,67 (ottocentotrentase/67) all’edificio individuato con lettera A nelle planimetrie del Programma Integrato di Intervento, posto in Viale Casiraghi e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i mappale 60 del foglio 10 , che il Programma Integrato di Intervento richiamato alla lettera a) delle premesse sottopone ad intervento di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione;
- per mq 1654 (milleseicentocinquantaquattro) all’edificio individuato con lettera B nelle planimetrie del Programma Integrato di Intervento, posto in Via Cavalcanti e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i mappali 62,63,166 del foglio 10 , che il Programma Integrato di Intervento richiamato alla lettera a) delle premesse sottopone ad intervento di sostituzione edilizia;

2. La superficie lorda di pavimento dichiarata al precedente punto 1 trova pieno ed esatto riscontro nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sesto San Giovanni per la costruzione e l'ampliamento degli stabili compresi nell' "*area ex Carmine*", ovvero, per gli interventi edilizi realizzati senza titolo, nei titoli abilitativi rilasciati in sanatoria dal medesimo Comune. Il tutto come dimostrato nel prospetto allegato al sub. 3 della presente dichiarazione asseverata.
3. Alla luce della consistenza edilizia dichiarata al precedente punto 1 e considerato che:
 - il Programma Integrato di Intervento prevede per l' "*area ex Carmine*" un incremento di superficie lorda di pavimento connesso alla sostituzione edilizia dell'edificio individuato con lettera B nelle planimetrie del Programma Integrato di Intervento posto in fregio a Via Cavalcanti e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i mappali 62,63,166 del foglio 10;
 - l'entità dell'incremento di superficie lorda di pavimento è pari al 10% di mq 1654 (milleseicentocinquantaquattro, ovvero pari a complessivi mq 165,40 (centosessantacinque/40),

la capacità edificatoria attribuita dal Programma Integrato di Intervento all' "*area ex Carmine di via Cavalcanti*" risulta complessivamente pari a mq 2656,07 (duemilaseicentocinquatasei/07);

La presente dichiarazione consta di n.4 (quattro) pagine dattiloscritte, firmate e timbrate in originale in ogni pagina e di n.3 documenti allegati.

Sesto San Giovanni, il 03/07/2006

Dott. Arch. Marco Magni

ALLEGATO SUB.1

Estratti catastali area di intervento.

- foglio 10, mappale 60, sub. 1
- foglio 10, mappale 60, sub. 2
- foglio 10, mappale 61,
- foglio 10, mappale 62, sub.2
- foglio 10, mappale 62, sub.701
- foglio 10, mappale 62, sub.702
- foglio 10, mappale 62, sub.703
- foglio 10, mappale 63, sub. 701
- foglio 10, mappale 69, sub. 701
- foglio 10, mappale 69, sub. 702
- foglio 10, mappale 69, sub. 703
- foglio 10, mappale 166, sub. 701
- foglio 10, mappale 166, sub. 702
- foglio 10, mappale 166, sub. 703
- foglio 10, mappale 205,
- foglio 10, mappale 224.

Dott. Arch. Marco Magni

ALLEGATO SUB.2

Azzonamento Piano Regolatore Generale con individuazione area di intervento "EX CARMINE"

Dott. Arch. Marco Magni

ALLEGATO SUB. 3

VERIFICA

della superficie lorda di pavimento determinata dal rilievo degli edifici compresi nell' "area ex Carmine di via Cavalcanti" rispetto alle risultanze dei provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Sesto San Giovanni per i medesimi edifici.

* * * * *

La superficie lorda di pavimento relativa agli edifici compresi nel "area ex Carmine di via Cavalcanti" trova riscontro nei seguenti provvedimenti edilizi, esaminati dallo Scrivente unitamente agli elaborati tecnici e progettuali ad essi allegati:

Villa Carmine	Condono Edilizio n. 1154 del 1991	415/55	28/12/55	
Capannoni ad usoProduttivo	Concessioni Edilizie	192/62	del 8/8/62	
		237/53	del 27/8/53	
		01/52	del 16/1/52	
		20/61	del 20/3/61	
		14/57	del 18/2/57	
		234/61	del 17/1/62	
		Condoni edilizi	n. 1154 del 28/03/1991	
			47/D	
			n.0339682705/1	
			47/D	
	n.0339682705/2			
	47/D			
	n.0339682705/3			
	47/D			
	n.0339682705/4			
	47/D			
	n.0339682705/5			
	47/D			
	n.0339682705/6			
	47/D			
	n.0339682705/7			
	47/D			
	n.0339682705/8			
	47/D			
	n.0339682705/9			

Pratica n.609 Progressivo n.839 del21/10/2005
Pratica n.608 Progressivo n.840 del21/10/2005
Pratica n.607 Progressivo n.841 del21/10/2005
Pratica n.606 Progressivo n.842 del21/10/2005
Pratica n.605 Progressivo n.843 del21/10/2005
Pratica n.603 Progressivo n.844 del21/10/2005

Sesto San Giovanni, il 03/07/2006

Dott. Arch. Marco Magni