

dott. arch.
DARIO MORLINI

20900 MONZA (MB) via Monte Bianco n° 16/1
tel. 039 731292

E-MAIL: studiotecnico@dariomorlini.191.it
c.f. MRLDRA58H16H223V p.iva 00378660963



RELAZIONE TECNICA

PIANO ATTUATIVO, PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
UTILIZZANDO LE PREMIALITA', NEL COMPLESSO IMMOBILIARE
IN MONZA, VIA ASPROMONTE N. 8, ANGOLO VIA QUARNARO

Monza, 04.05.2026

Il contesto

L'intervento risulta localizzato in un contesto prevalentemente residenziale, ove la fabbrica dismessa, per ultimo il Mamete, palestra di sport e fitness, costituisce oggi un elemento di degrado del quartiere. Da una visione aerea si evince la prevalenza residenziale, con il tessuto urbano che presenta ancora, residualmente, insediamenti produttivi, per la maggior parte caratterizzati da artigianato di servizio. L'indagine ambientale preliminare, approfondita dal geologo dott. Riccardo Cortiana di Geotecno s.r.l., ha accertato come il sito risulti con presenza di alcune passività ambientali, meritevole di intervento di bonifica da realizzare in accordo con gli enti preposti. Intervenendo sull'esistente, evita totalmente, il consumo di nuovo suolo. Risultano esistenti nelle immediate adiacenze, il vecchio Carcere, l'area del "Macello", l'area a verde dei parchetti nelle vie Beccaria-Procaccini. È una zona in fase di trasformazione, a pochi minuti dalla stazione ferroviaria, a qualche centinaio di metri dal centro.

Le linee guida del Piano Attuativo

La progettazione nella pianificazione attuativa prevede la ristrutturazione edilizia dell'intero complesso immobiliare utilizzando le premialità, per intervento contenuto nella Superficie Lorda esistente, con la realizzazione di una palazzina contornata da un area a verde, con ingresso pedonale dalla via Aspromonte e con un unico accesso carraio della via Quarnaro, oltre alla realizzazione di alberature in Via Aspromonte e parcheggi a pettine in via Quarnaro.

La parte privata

L'edificio risulta articolato prevalentemente sulla via Aspromonte ed in parte su via Quarnaro, mantenendo il fronte principale allineato lungo la via Aspromonte. Il progetto prevede la realizzazione di 26 appartamenti. Tutti gli appartamenti, come richiede il mercato immobiliare, risultano dotati di ampi terrazzi, generalmente coperti. I "tagli" degli appartamenti comprendono dalla soluzione "bilocale" sino al "cinque locali"; le unità al piano terreno risultano dotate di giardini privati mentre gli attici, al piano quarto (quinto fuori terra), risultano dotati di terrazzi di ancor maggiore dimensione. Al piano interrato risultano previste le corrispondenti cantine private, gli spazi accessori di carattere condominiale, oltre alle autorimesse.

L'intero piano primo, per una superficie urbanistica complessiva pari a mq 568.45, risulta assoggettato a "edilizia convenzionata", ai sensi della delibera del c.c. n. 68 del 18.12.2023.

La parte pubblica

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un'alberatura in corrispondenza del marciapiede di via Aspromonte, oltre alla realizzazione di parcheggi a pettine lungo la via Quarnaro.

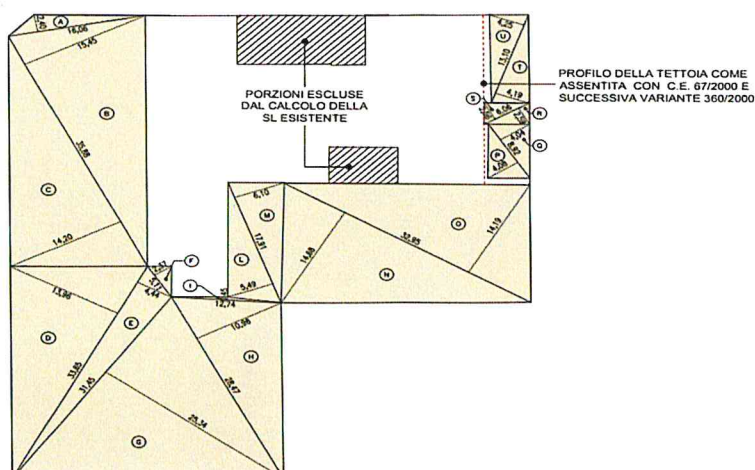
La Strumentazione urbanistica

Nel PGT, l'area risulta destinata a zona D "Aree per attività economiche", **non perimetrata**. Le Norme di Attuazione del Piano delle Regole, per le aree "non perimetrata", consentono le destinazioni:

- produttiva-terziario-direzionale;
- terziario commerciale;
- turistico – ricettiva;

- residenziale, previo preliminare Piano Attuativo.

Il progetto di Piano Attuativo prevede la demolizione e ricostruzione di una SL totale pari a mq 2.532,69, determinata da una SL di mq 2.110,71 pari all'esistente (a seguito di accesso agli Atti depositati presso il Comune di Monza, si è acquisito l'ultimo Titolo Abilitativo, assentito con C.E. 67 del 13-03-2000 e successiva variante n. 360 del 15-11-2000) che, con l'incremento del 20% previsto dalla Rigenerazione Urbana, corrisponde ad una ulteriore SL pari a mq 422,14, permettendo un'edificabilità complessiva di mq 2.532,85, inferiore alla SL realizzabile in applicazione dell'indice di edificabilità previsto dall'art. 20, comma 4, delle Norme di Attuazione del PdR del P.G.T. vigente, pari a mq. 2.677,21. In relazione all'indicato Titolo abilitativo, si allegano copie a stralcio. Si precisa che, come evidente nello schema sottostante,



la determinazione della SL esistente, nella parte riguardante la tettoia in lato Nord-est (schema 8, Tavola 3), è stata effettuata in modo cautelativo sullo stato di quanto effettivamente rilevato, che ha subito nel tempo parziali "modifiche" della copertura, causati appunto da particolari condizioni meteo e vetustà, tenuto altresì conto che il complesso immobiliare riguarda fabbricati "abbandonati" e dismessi da anni.

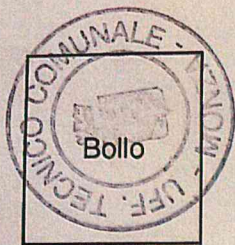
Come richiesto dal Settore Ambiente ed energia, si conferma:

- che verrà effettuata l'indagine ambientale in contraddittorio con Arpa;
- che, come precisato nella tavola 5, i pozzi perdenti saranno localizzati nella zona Nord del lotto, all'esterno della fascia di rispetto del pozzo dell'acqua potabile n. 17 di via Poma;
- che, in sede di progettazione dell'impianto fotovoltaico, nella porzione eventualmente libera da tale impianto, si valuterà la possibile realizzazione di coperture a verde;

Si precisa altresì di volere, in piena autonomia e senza corrispettivo alcuno, provvedere ad una cessione di area (a parte del mapp. 50 del fg. 34) della superficie di mq. 2.214,00 (così come prevista nella tavola 12), di poco maggiore dei mq. 2.079,00 minimi previsti; tale cessione risulta già predisposta al possibile aumento della SL in progetto, nel caso di determinazione della SL sulla base dell'indice di zona del PGT. Ovviamente, in tale caso, si provvederà preliminarmente alle opportune varianti.

Infine, con riferimento alla non eccessiva volumetria prevista e considerati i cinque piani fuori terra, l'intervento risulta certamente contenuto e non invasivo, in totale assenza di consumo di suolo e riportando "a nuova vita", un pezzo quartiere.

arch. Dario Morlini



N. **67** reg. Concess. Edil.
(Uff. Igiene n. **8/02/2000**)

COMUNE DI MONZA

IL DIRETTORE DEL SETTORE GESTIONE URBANISTICA

Vista la domanda in data 10 dicembre 1999 n. di Prot. 49797, presentata da CANOVA 19 SRL (richiedente)/ SELAM SRL (proprietario), residente in Monza/ Lissone, Via Canova 19/ Via Montecassino, diretta ad ottenere la concessione di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, in Via Aspromonte/ Quarnaro;

Visto il parere espresso dalla Commissione comunale di Edilizia nella seduta del 3 febbraio 2000, n. 70;

Visti l'art. 2 del Regolamento Edilizio e l'art. 1 Legge 28/1/1977 n. 10;

DA' CONCESSIONE

a SELAM SRL (proprietario) - 00751130964/ CANOVA 19 SRL (richiedente) - 0981570963
per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso
in Monza, Via Aspromonte/ Quarnaro
a parte del Mappale 204 ed altri del Foglio 59 (nuovo Catasto)

Consistente in:

- cambio di destinazione d'uso di edificio esistente da attività produttiva ad attività commerciale-palestra con conseguenti modifiche distributive per la formazione di nuovi spogliatoi e nuovi servizi igienici;
- conseguenti modifiche ai prospetti per la formazione di nuove aperture.

Il tutto come meglio risulta da n. 8 tavole allegate.

segue ./.

Progettista è Arch. F. Villani di Monza - VLLFRZ68T18F704V

Direttore delle opere è lo stesso progettista

Esecutore dei lavori è //

La responsabilità dell'esecuzione dei lavori ricade sul proprietario e sul tecnico direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Edilizio, fintantoche il progetto non verrà perfezionato con la firma dell'impresa esecutrice, da farsi prima dell'inizio dei lavori.

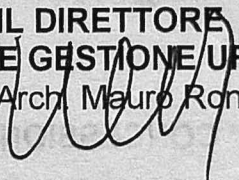
I lavori dovranno avere inizio entro sei mesi, e dovranno essere ultimati entro tre anni, e prima dell'occupazione dovrà essere richiesta la relativa licenza di agibilità.

Per il rilascio della presente concessione è stato corrisposto il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e alla percentuale sul costo di costruzione.

13 MAR. 2000

Monza,

**IL DIRETTORE
DEL SETTORE GESTIONE URBANISTICA**
(Dott. Arch. Mauro Ronzoni)



PP/LL

La presente concessione **fa salvi tutti i diritti dei terzi**; ha soltanto l'effetto di approvare il progetto tecnico; non autorizza alcuna occupazione di suolo comunale, occupazione che dovrà essere richiesta ed autorizzata preventivamente.

La concessione può essere impugnata innanzi al T.A.R. Lombardia, con le modalità previste dalla Legge.

La stessa dovrà essere tenuta sul posto dei lavori per i controlli delle Autorità (art. 81 R.E.).

Il titolare della presente concessione, nel suo interesse, è impegnato a comunicare al Comune **la data di inizio e la data di ultimazione** dei lavori.

I locali d'abitazione o quelli in cui si esercita un'attività non potranno essere occupati da persone o cose prima di avere ottenuto la relativa **licenza di abitabilità o d'uso**.



360

N. reg. Concess. Edil.

(Uff. Igiene n. 8/08/2000)

COMUNE DI MONZA

**IL DIRETTORE
DEL SETTORE GESTIONE URBANISTICA**

Vista la domanda in data 19 giugno 2000 n. di Prot. 258, presentata da CANOVA 19 SRL (richiedente)/ SELAM SRL (proprietario), residente in Monza/ Lissone, Via Canova 19/ Via Montecassino, diretta ad ottenere la concessione di Variante Conc. 67/00, in Via Aspromonte/ Quarnaro;

Visto il parere espresso dalla Commissione comunale di Edilizia nella seduta del 12 settembre 2000, n. 595;

Visti l'art. 2 del Regolamento Edilizio e l'art. 1 Legge 28/1/1977 n. 10;

DA' CONCESSIONE

a SELAM SRL (proprietario) - 00751130964

CANOVA 19 SRL (richiedente) - 00981570936

per Variante Conc. 67/00

in Monza, Via Aspromonte/ Quarnaro

a parte del Mappale 204 ed altri del Foglio 59 (nuovo Catasto)

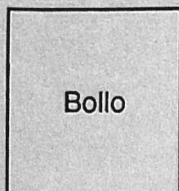
Consistente in:

- modifiche distributive interne per il diverso dimensionamento degli spogliatoi e dei servizi igienici, nonché formazione di nuova piscina a servizio dell'attività commerciale - palestra esistente.

Inoltre formazione nel cortile interno di locali tecnologici per il posizionamento della cabina Enel e della centrale termica.

Il tutto come meglio risulta da n. 4 tavole allegate.

segue ./.



1

COMUNE DI MONZA

**IL DIRETTORE
DEL SETTORE GESTIONE URBANISTICA**

Vista la domanda in data 05 ottobre 2000 diretta ad ottenere il certificato di abitabilità dello stabile di cui alla Concessione Edilizia n. 67 del 13 marzo 2000 e successiva variante concessione edilizia n. 360 del 15 novembre 2000;

Visto il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico in data 26 ottobre 2000;

Visto il sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario in data 26 ottobre 2000;

Visto l'Art. 221 del Regio Decreto del 27.07.1934, n. 1265, ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425, e sotto l'osservanza dei vigenti regolamenti e delle speciali condizioni di cui appresso e salvi sempre e impregiudicati tutti i diritti; azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che ai terzi, per effetto di disposizioni di leggi, di regolamenti generali o locali o di convenzioni particolari;

Rilascia a : **SELAM SRL** (proprietario) **CANOVA 19 SRL** (affittuario) con sede in Lissone / Monza via MonteCassino / Canova 19;

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

per le seguenti unità del predetto stabile ristrutturato, sito in Monza via Aspromonte / Quarnaro, con la destinazione rispettivamente segnata:

Piano terra : Attività commerciale / PALESTRA

Monza li. 9 GEN. 2001



**IL DIRETTORE
DEL SETTORE GESTIONE URBANISTICA
Dott. Arch. Mauro Ronzoni**