

SETTORE PATRIMONIO OPERE PUBBLICHE  
E POLICHE SOCIALI

Il Dirigente

Ing David Cornacchia

SETTORE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA  
E POLITICHE AMBIENTALI

Il Dirigente

Arch Ivo Roberto Cassetta

**DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE  
ALTERNATIVE PROGETTUALI  
PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO  
POLIVALENTE DI INIZIATIVA PUBBLICA**

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI  
PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO POLIVALENTE DI INIZIATIVA PUBBLICA

**SOMMARIO**

Premessa .....	3
Inquadramento generale .....	4
Estratto Aerofotogrammetrico .....	5
Estratto P.T.C.P. della Provincia di Monza e Brianza .....	6
Estratti P.G.T. ....	7
Estratto Mappa Catastale .....	11
Stato di fatto.....	12
Descrizione dell'intervento .....	12
Opere complementari .....	14
Descrizione delle alternative progettuali.....	14
Quadro tecnico economico - presunto .....	15

## Premessa

Il progetto, di iniziativa Comunale, prevede l'edificazione di un nuovo edificio polivalente, destinato ad ospitare manifestazioni ed eventi cittadini. L'intenzione dell'Amministrazione è quella di mettere a disposizione di associazioni, istituti e società presenti sul territorio Comunale, un complesso caratterizzato da spazi al chiuso, spazi al coperto e spazi all'aperto, idoneo ad ospitare attività di aggregazione per la maggior parte dell'anno.

L'Amministrazione Comunale ha individuato l'area per la realizzazione del complesso, posizionata tra la via Massimo D'Azeglio, le aree verdi destinate ad ospitare gli orti urbani ed il piazzale Carlo Cattaneo, sede di Mercato. Ad oggi tale lotto è un prato già in proprietà al Comune di Giussano.

La porzione di territorio di interesse, ricade nell'Ambito di tutela del PTCP di Monza e Brianza, indicato come Ambito di interesse provinciale. Risulta inoltre essere un ambito di trasformazione per Servizi, non ancora attuati, destinato a funzioni ambientali/ricreative che ben si addice alle volontà progettuali dell'attuale Amministrazione.

L'intervento potendo prevedere una circoscritta riqualificazione dell'area a verde, posta all'apice nord del terreno, consentirebbe la comunicazione e l'accesso all'adiacente area di Mercato (piazzale Carlo Cattaneo), già utilizzata dalla cittadinanza anche come spazio per attività all'aria aperta ed attività sportiva leggera. Tale aspetto potrebbe favorire l'interconnessione di differenti aree pubbliche, con diverse funzioni. La differenza di quota tra le due aree sarà risolta con l'eventuale realizzazione di una rampa per il superamento delle barriere architettoniche, per consentire il passaggio pedonale tra le due aree anche alle persone dotate di ridotta capacità motoria aumentando la fruibilità del sito.

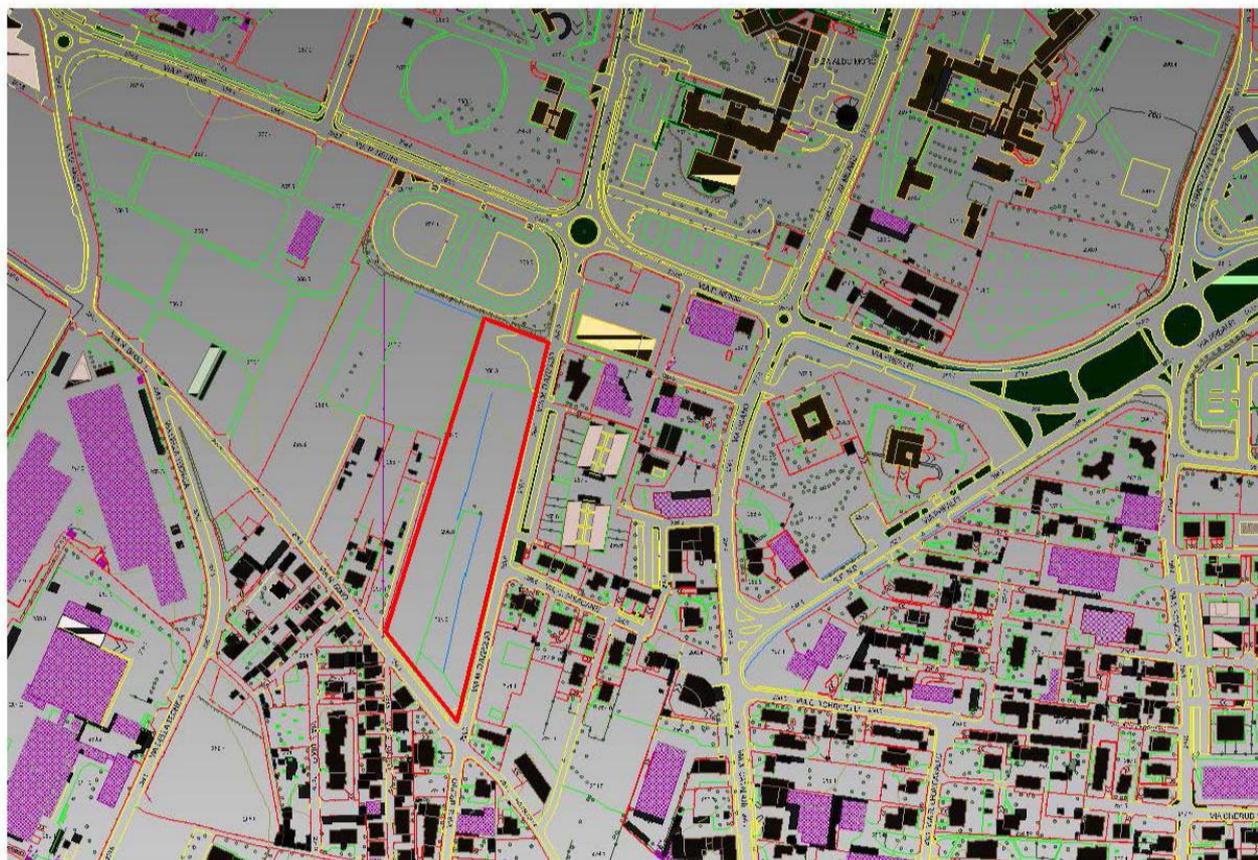
La potenziale dotazione di uno spazio/volume autonomo, destinato a cucina, consentirebbe di ospitare/gestire eventi culinari, ricreativi e cene associative, completando le richieste dell'Amministrazione che potrebbe così dare una idonea localizzazione alle manifestazioni che prevedano anche la somministrazione di pasti.

In ultimo, il progetto deve prevedere spazi con idonea e sufficiente dotazione di servizi igienici per gli addetti e per il pubblico, per soddisfare le esigenze del complesso polivalente.



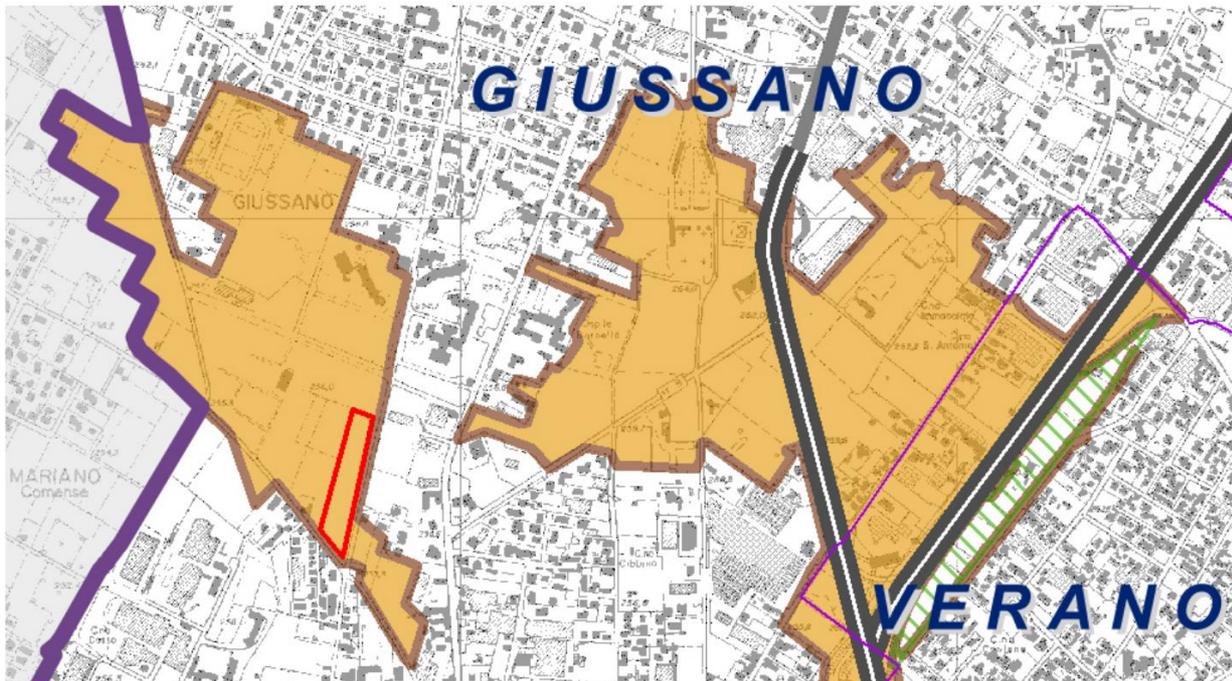
DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI  
PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO POLIVALENTE DI INIZIATIVA PUBBLICA

**Estratto Aerofotogrammetrico**



DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI  
PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO POLIVALENTE DI INIZIATIVA PUBBLICA

Estratto P.T.C.P. della Provincia di Monza e Brianza



Ambiti di interesse provinciale **art. 34**

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI  
PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO POLIVALENTE DI INIZIATIVA PUBBLICA

Estratti P.G.T.

DOCUMENTO DI PIANO - vincoli e prescrizioni sovracomunali (TAV. D04)

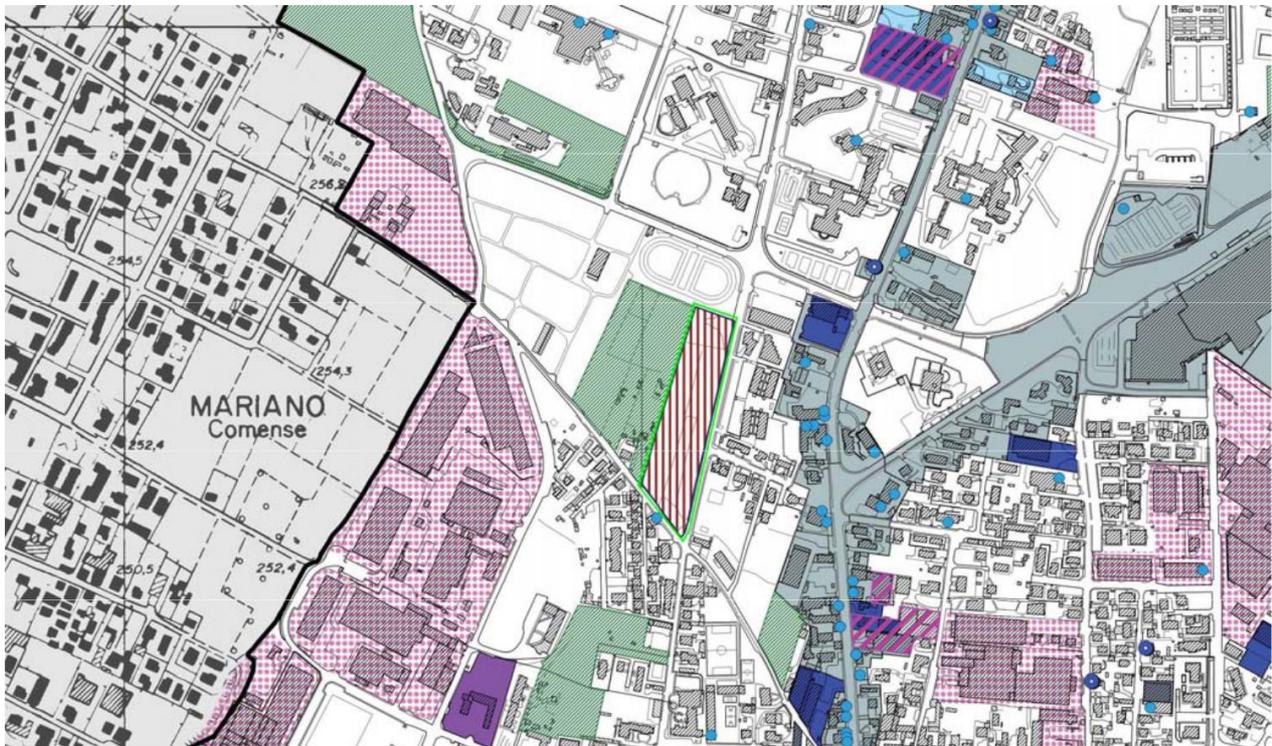


**Ambiti di tutela del PTCP di Monza e Brianza**

 Ambiti di interesse provinciale  
(art.34, NTA)

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI  
PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO POLIVALENTE DI INIZIATIVA PUBBLICA

DOCUMENTO DI PIANO - carta della rigenerazione urbana (TAV. D10)



**Previsioni non attuate**



Ambiti di trasformazione per servizi non attuati

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI  
PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO POLIVALENTE DI INIZIATIVA PUBBLICA

PIANO DELLE REGOLE - azzonamento territorio comunale (TAV. R04)



**Legenda**

-  Ambiti di Interesse Provinciale (AIP)  
(Norme di Attuazione - art.39)

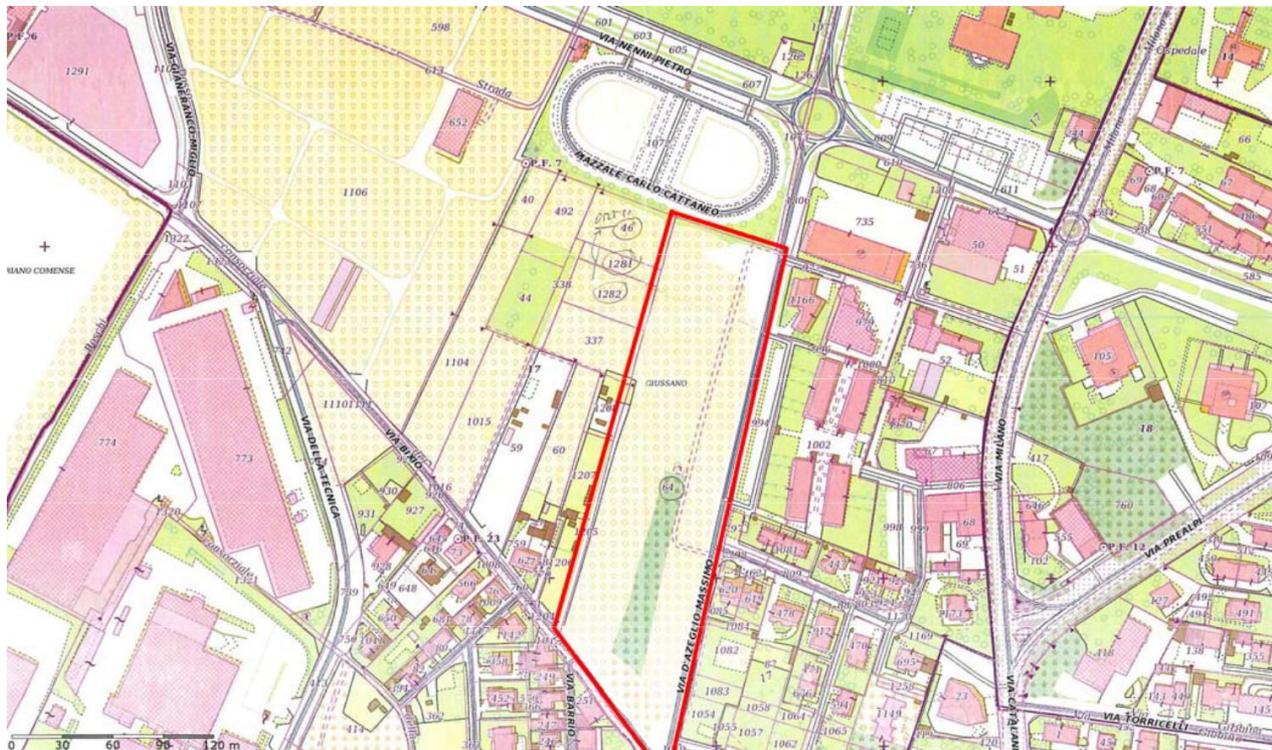
**AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI**

-  Ambiti per attrezzature pubbliche o di uso pubblico previste  
(Norme di Attuazione - art.37)



DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI  
PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO POLIVALENTE DI INIZIATIVA PUBBLICA

Estratto Mappa Catastale



Foglio 17 Mappale 64

SUPERFICIE TOTALE DEL BENE = 22.270,00 mq

SUPERFICIE DESTINABILE AL PROGETTO = 3.000,00 mq

Ufficio provinciale di: MILANO Territorio

Dati della ricerca

Catasto: Terreni  
Comune di: GIUSSANO Codice: E063  
Foglio: 17 Particella: 64  
Immobili individuati: 1

Elenco Immobili

Fogli	Particella	Qualità	ha are ca
17	64	SEMINATIVO1	2 22 70

## Stato di fatto

Il lotto di proprietà del Comune di Giuszano risulta allo stato attuale un prato libero, sgombero da costruzioni di qualsiasi genere. Non sono presenti delimitazioni di confine né recinzioni a compartimentazione del lotto.

## Descrizione dell'intervento

L'intervento richiede la realizzazione di un complesso edificatorio a destinazione d'uso polivalente, da dedicare ad eventi di carattere pubblico e privato (associazioni, enti, società sportive, società culturali, scuole...) che potrebbe articolarsi in costruzioni distinte tra loro ma funzionalmente integrate e collegate. L'edificio principale si comporrà di uno spazio libero, diversamente organizzabile, dove saranno ospitati gli eventi aggregativi, con una zona palcoscenico, una zona di deposito, spogliatoi e bagni a servizio del palcoscenico. Le esigenze dell'Amministrazione sono per una capienza di circa 300 persone. Elemento caratterizzante il complesso dovrebbe essere la progettazione di uno spazio unitario, ma suddiviso, all'aperto o al coperto, per ospitare gli eventi durante la bella stagione. Tale aspetto, in tempi di attenzione al distanziamento sociale, permette di ampliare le possibilità di organizzare manifestazioni, pur rispettando le buone norme di prevenzione. A completamento del volume da destinarsi ad eventi e rappresentazioni, e quelli necessari per i servizi igienici sia degli addetti sia dei fruitori, potrebbe essere prevista la dotazione di ulteriori volumi destinati a cucina ed al servizio di somministrazione di cibi e bevande al fine di poter offrire ulteriori potenzialità alla struttura. Il complesso di edifici potrebbe prevedere accessi diversificati alle strutture, al fine di consentire una buona fruizione da parte dei cittadini che utilizzano l'edificio, anche nel caso in cui gli eventi prevedano l'impegno di sole porzioni del complesso incrementando i possibili utilizzi e al contempo mantenendo l'attenzione sui costi gestionali e manutentivi. Ulteriore attenzione e verifica nell'analisi delle alternative progettuali dovrà essere posta nell'eventuale intervento sulla ripa a verde, posta tra il Piazzale Carlo Cattaneo, sede di mercato ed attività sportive leggere, ed il complesso polivalente, mediante il superamento dei dislivelli e delle barriere architettoniche con la realizzazione di percorsi che potranno costituire elemento di connessione facilitata tra l'edificio polivalente, il piazzale del mercato e gli orti urbani posti nelle immediate vicinanze.

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI  
PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO POLIVALENTE DI INIZIATIVA PUBBLICA

L'edificio sarà progettato in modo da rispettare i criteri ambientali minimi - CAM - e contenere i costi di gestione e manutenzione.

La climatizzazione dell'intero complesso, ad esempio, potrebbe essere soddisfatto attraverso pompe di calore ad inverter del tipo elettrico così come l'acqua calda sanitaria, prodotta mediante pompa di calore scaldacqua, che potrebbe integrarsi con impianto fotovoltaico e solare termico. I piani cottura dell'eventuale cucina se fossero ad induzione eviterebbero l'utilizzo del gas e dunque la rete di adduzione del gas metano. Proseguendo su queste scelte energetiche e sostenibili, le coperture del complesso polivalente dovranno ospitare, come già accennato, un impianto fotovoltaico e solare termico in grado di garantire la copertura di buona parte dei fabbisogni energetici del complesso mediante fonti rinnovabili, riducendo i costi di gestione della struttura. Tali scelte dovranno essere verificate in fase progettuale anche in relazione ai costi di realizzazione e di manutenzione.

Di seguito le superfici dell'intervento in progetto:

- Superficie territoriale = 22.270,00 mq
  
- Superficie destinabile all'intervento = 3.000,00 mq
  
- Superficie coperta prevedibile = 700,00 mq

## **Opere complementari**

Le opere complementari previste, sono costituite da un'area di carico/scarico e parcheggio di servizio, a raso, per la sosta dei veicoli dei fornitori/servizi del complesso, con accesso dalla via Massimo D'Azeglio, che dovrà ben integrarsi nel punto d'intersezione con la pista ciclo-pedonale già realizzata. Ulteriori posti saranno destinati a spazi di carico/scarico a servizio delle attività svolte all'interno dell'edificio polivalente. Questi ultimi, eventualmente serviti da colonnine elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici.

Ad integrazione sarebbe necessario prevedere un'area destinata al parcheggio e sosta di biciclette eventualmente integrabile con punti di ricarica per la micro mobilità elettrica.

## **Descrizione delle alternative progettuali**

La composizione dei volumi all'interno del lotto, la loro realizzazione iniziale o in più fasi, la tipologia delle strutture e delle finiture con materiali diversi, anche attraverso l'uso della prefabbricazione e le scelte energetiche sopra descritte. Inoltre la progettazione di eventuali ulteriori attrezzature o sistemazioni del lotto, come ad esempio la sistemazione ambientale e paesaggistica dell'area verde e soprattutto la parte che affianca la pista ciclopedonale, con un filare di piante, potranno essere ulteriori alternative progettuali alcune anche integrabili per fasi successive.

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI  
PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO POLIVALENTE DI INIZIATIVA PUBBLICA

**Quadro tecnico economico - presunto**

Quadro tecnico economico - presunto dell'intervento:

		importi parziali	importi totali
<b>A</b>	<b>IMPORTO DEI LAVORI</b>		
	Importo dei lavori	€ 760.000,00	
	Di cui:		
A.1	importo a base d'asta	€ 744.800,00	
A.2	oneri per la sicurezza	€ 15.200,00	
<b>tot. A</b>	<b>IMPORTO TOTALE DEI LAVORI</b>		<b>€ 760.000,00</b>
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>		
B.1	Imprevisti IVA compresa	€ 15.200,00	
B.2	Spese Tecniche e saggi Iva e contributi compresi	€ 110.000,00	
B.3	Collaudi	€ 12.000,00	
B.4	Incentivo 2% di A	€ 15.200,00	
B.5	IVA 10% sul totale di A	€ 76.000,00	
B.6	Contributo ANAC e spese di pubblicazione	€ 1.600,00	
<b>tot. B</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>		<b>€ 230.000,00</b>
	<b>IMPORTO COMPLESSIVO</b>		<b>€ 990.000,00</b>