
Proprietà

SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT SGR SpA

timbro e firma

Proprietà

KRYALOS SGR SpA

timbro e firma

Progettista

Ing. LUCA VARESI

timbro e firma



Work in Progress Srl
Corso di Porta Romana, 6
20122 Milano
t +39 02 78621700
www.wip.it

committente

SAVILLS IM SGR SpA - KRYALOS SGR SpA

**COMUNE DI
CORNAREDO (MI)
PIANO ATTUATIVO
"ARU.4-EX ALEMAGNA"**

commessa file

23-06 EXA EXA-DA1-T18-A.docx

data emissione revisione redatto controllato approvato

20.11.2025 A LPP LPP LV

PIANO ATTUATIVO

**RELAZIONE ECONOMICA
SULLA FATTIBILITÀ DEL
PIANO**

cod. elaborato

DA1 T18



INDICE

1	PREMESSA	3
2	RISORSE ECONOMICHE PER LA GESTIONE E LA REALIZZAZIONE DEL PIANO	3
3	PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	3

1 PREMESSA

Nell'ambito della redazione del Piano Attuativo ARU.4 Ex Alemagna, il presente documento, redatto ai sensi dell'art.32 comma 17 delle NTA del PGT ha lo scopo di illustrare i seguenti aspetti:

- a) Il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione delle opere o intervento di interesse pubblico;
- b) Il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

Si specifica che l'attuazione del Piano oggetto del presente studio è comunque subordinata alla sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica (vedere anche lo "Schema di convenzione" - elaborato cod. DA1 T09) che disciplina modalità attuative, tempi e impegni dei soggetti attuatori, in ordine alla realizzazione degli interventi privati e delle dotazioni pubbliche individuate dal PGT. Si veda a questo proposito anche lo "Schema di convenzione" che costituisce parte integrante della documentazione di Piano. Il presente documento riassume quindi le indicazioni fornite nei documenti citati e avanza alcune ipotesi di programmazione sui tempi e sugli aspetti finanziari legati al progetto.

2 RISORSE ECONOMICHE PER LA GESTIONE E LA REALIZZAZIONE DEL PIANO

Il Piano Attuativo previsto per l'ARU.4 prevede l'impiego di finanziamenti esclusivamente privati e non contempla oneri finanziari a carico della Pubblica Amministrazione.

Si sottolineano di seguito le positive ricadute economiche e ambientali per la collettività, traducibili essenzialmente in:

- a) Riqualficazione di un'area industriale oggi dismessa e fonte degrado e realizzazione di un significativo polo tecnologico innovativo con la presenza di ampie aree verdi.
- b) Creazione di un'area di parcheggio ad uso pubblico (coerentemente con le previsioni del Piano dei Servizi del PGT del Comune di Cornaredo) con dotazioni di verde e spazi a servizio degli utenti delle attività industriali presenti sulle aree limitrofe. L'onere di manutenzione e gestione di quest'area, come definito nello "Schema di Convenzione" (elaborato cod. DA1 T09), saranno interamente a carico del Soggetto Attuatore.
- c) Corresponsione al Comune di Cornaredo, alla firma della Convenzione urbanistica, dell'importo dovuto a seguito della "monetizzazione" delle aree a standard non realizzate. L'ammontare di questo onere è pari a Euro 1.840.400 (18.404 mq x 100 €/mq).
- d) Corresponsione al Comune di Cornaredo, all'approvazione di Permessi di Costruire per i diversi edifici che saranno realizzati all'interno del Piano, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché degli oneri per lo smaltimento rifiuti. Questi oneri sono correlati alla effettiva quantità di SLP che sarà realizzata. Indicativamente si può ritenere che l'importo degli oneri di urbanizzazione possa ammontare a 6,7 milioni di Euro.
- e) La realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclabile in corrispondenza dell'ARU.4. Come risulta dal "Quadro economico opere di urbanizzazione" (elaborato cod. DA1 T14) l'importo previsto per l'intervento è pari a circa Euro 550.000 (oneri compresi). La pista ciclabile sarà realizzata sul sedime stradale di proprietà pubblica. Gli oneri di gestione e manutenzione della pista saranno a carico dell'Amministrazione Comunale.

3 PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Come individuato negli elaborati del PA, l'attuazione delle previsioni edificatorie potrà avvenire per fasi. Si veda in particolare la "Planimetria generale con individuazione delle unità di intervento e coordinamento progettuale" (elaborato cod. DA1 08).

Le opere interne all'ARU.4, relative agli edifici e alle infrastrutture interne alla saranno quindi realizzate dal Soggetto Attuatore mediante richiesta di Permesso di Costruire per i nuovi fabbricati

produttivi. Ciascun titolo edilizio potrà sviluppare una porzione della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) fino alla saturazione della superficie massima prevista.

All'interno del primo Permesso di Costruire dovranno essere inseriti:

- l'area destinata ai servizi pubblici: la manutenzione, anche straordinaria di tale area, resta a carico del Soggetto Attuatore e la regolamentazione d'uso della stessa area verrà dettagliata con separato regolamento d'uso il cui testo verrà condiviso tra le parti;
- realizzazione del tratto di pista ciclabile come meglio identificato negli elaborati grafici allegati DA1 09 e DA1 10.

La realizzazione e il collaudo delle due opere sopra citata sarà condizione necessaria al rilascio del Certificato di Agibilità per il primo edificio che sarà costruito all'interno del Piano Attuativo.

Complessivamente la durata della Convenzione che regola l'attuazione del Piano avrà una durata di dieci anni dal momento della sua stipula. In considerazione dell'attuale situazione del mercato per le attività fornite dai Data Center si ritiene che in questo lasso temporale l'intera area sarà edificata e, di conseguenza, tutte le sistemazioni esterne completate.

Al momento della firma della Convenzione sarà presentata una fideiussione a garanzia dell'obbligo di eseguire la pista ciclabile.