

## RELAZIONE TECNICA DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO

Abstract	5
<b>1 – IL TERRITORIO</b>	
1.1. L’agenda cittadina	6
1.2. Lo stato di fatto	8
1.3. Le caratteristiche territoriali dell’area di intervento	10
1.4. Gli aspetti socio-economici del territorio di riferimento	14
<b>2 – PROPOSTA DI PROGRAMMA DI INTERVENTO</b>	
2.1 Coerenza con la strategia dell’iniziativa con gli obiettivi e gli ambiti prioritari della presente Manifestazione	26
2.2. Descrizione della proposta di programma di intervento	28
2.3. Aspetti ambientali e coerenza con la strategia	34
2.4. Le strategie per la sostenibilità	36
2.5. Risultati attesi: gli obiettivi del bando AREST e il progetto Centro dell’Innovazione	40
<b>3 – IL PARTENARIATO</b>	
3.1. Descrizione del partenariato e dei suoi componenti e organizzazione delle attività e ripartizione dei compiti del partenariato in relazione alla proposta di intervento e al territorio di riferimento;	41
3.2. Il criterio procedurale per la partecipazione dei partner privati	44
<b>4 – IL PIANO D’AZIONE ED IL PIANO FINANZIARIO</b>	
4.1. Piano finanziario complessivo	45
4.2. Sintesi del piano finanziario	60
<b>5 – CRONOPROGRAMMA</b>	
5.1. L’iter amministrativo	64
5.2 Il cronoprogramma delle azioni previste nel programma di intervento	66

**Comune di Seregno**



IN COLLABORAZIONE CON

**Arexpo S.p.A.**



PROGETTISTI:

**Laboratorio Permanente**



Via G. Paisiello 22 – 20131 Milano  
C.F./Partita IVA: 10623690962  
tel: 02.36524246  
e-mail: info@laboratoriopermanente.com  
pec: laboratoriopermanente@legalmail.it

CON LA CONSULENZA DI:

**Kroll S.p.A.**



Via G. Boccaccio 4 - 20123 Milano  
C.F./Partita IVA: 05881660152  
tel: 039.64231  
e-mail: ufficiogare@duffandphelps.com  
pec: ufficiogare@pec.reag-aa.com

**Montana S.p.A.**



Via Angelo Fumagalli 6 - 20143 Milano  
C.F./Partita IVA: 10414270156  
tel. 0254118173  
e-mail segreteria@montanambiente.com  
pec: segreteriamontana@pec.it

L'Agenda Strategica Seregno 2030 delinea le azioni **di sviluppo sostenibile** della città e definisce il quadro ricognitivo del territorio comunale, recependo l'inquadramento strategico sovraordinato a livello europeo e nazionale - **Agenda ONU 2030 e Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza Italiano PNRR** - e le esigenze della scala locale emerse attraverso il **processo partecipativo** e una serie di **tavoli di lavoro condivisi** con cittadini, associazioni e imprese operanti sul territorio.

La **rigenerazione dell'Ex Clinica Santa Maria di Seregno**, un'area dismessa da oltre un decennio all'interno del tessuto urbano consolidato del comune, nasce a partire da queste premesse. La riqualificazione di un edificio abbandonato in hub di comunità diventa l'occasione per trasformare il patrimonio pubblico sottoutilizzato in una **risorsa abilitante della cittadinanza** in cui dare forma, con il contributo attivo di associazioni e imprese, a un **nuovo welfare urbano** e ad **inedite forme di imprenditorialità** che spaziano dalla formazione alla manifattura 4.0, alla cultura, alle attività del sociale, alle forme del lavoro condiviso.

Il progetto del nuovo Centro dell'Innovazione propone un preciso mix programmatico che valorizzi la **sinergia tra il mondo della formazione superiore e le imprese**, promuovendo attività che appaiono decisive nello sviluppo economico del territorio, ma anche in ragione della funzione sociale che queste ultime sono in grado di svolgere nel più ampio disegno di una città inclusiva e coesa. Oltre i confini fisici dell'edificio, il progetto di adeguamento dei **sistemi ciclo-pedonali** e delle **aree verdi** e permeabili consente di relazionare l'edificio al tessuto edilizio che lo circonda, dotando questo comparto di **nuovi spazi pubblici** come un foyer urbano e un giardino pubblico.

Infine, **nuove forme di partenariato pubblico-privato** definiscono un modello di gestione in grado di **umentare l'offerta pubblica di servizi** ad un più ampio ventaglio generazionale e a nuove pratiche d'uso.

# 1. Il territorio

## 1.1 L'agenda cittadina

Il Comune di Seregno si avvale dell'**Agenda Strategica 2030**, uno strumento programmatico e operativo che si sviluppa attraverso un processo volontario e intersettoriale, al fine di attivare politiche e progetti strategici per il territorio, le imprese e le comunità locali.

La prima fase del processo di elaborazione dell'Agenda Seregno 2030 ha recepito gli indirizzi dell'Amministrazione, e costituito il processo online e la rete degli attori al fine di dare avvio al **Quadro Conoscitivo**. Al termine di questa fase ha avuto inizio la **Fase Partecipativa**, con l'obiettivo di integrare la conoscenza del territorio e raccogliere idee sulle possibili linee di sviluppo futuro. Il percorso è stato realizzato attraverso una serie di interviste (novembre 2020), tavoli tematici (a partire da dicembre 2020), il sondaggio "Il tuo sguardo su Seregno" compilabile online sul sito dell'Agenda Strategica (a partire da novembre 2020).

La fase partecipativa del processo di pianificazione, oltre ad arricchire la conoscenza del territorio con i diversi punti di vista di chi direttamente o indirettamente il territorio lo abita, ha inteso raccogliere le idee sui possibili temi e linee di sviluppo futuri. A tal fine, sono stati proposti 3 macro-ambiti tematici – **Territorio, Economia, Persone** – di carattere volutamente generale in modo da consentire un'esplorazione condivisa quanto più ampia possibile.

Sono stati istituiti 5 tavoli tematici, tra cui il tavolo dedicato al Polo Innovazione, a cui hanno partecipato:

- Assessorato allo Sviluppo economico, politiche produttive e del lavoro (artigianato, commercio, industria)
- Assessorato alla Pubblica Istruzione, Cultura e Biblioteca
- Assessorato ai Lavori Pubblici
- Area Territorio
- Area Scuola
- Staff TPL PUT
- ITS Rizzoli Milano
- Istituto Martino Bassi
- Istituto Primo Levi
- APA Confartigianato
- Confcommercio Alta Brianza
- Gruppo AEB-A2A
- AFOL
- CONFIMI Monza Brianza
- CGIL
- CNA del Lario e della Brianza
- Associazione Ripartiamo
- Capac & Formaterziario
- Cittadini

## Polo dell'Innovazione

Dal tavolo è emersa la volontà che la città di Seregno si orienti verso lo **sviluppo di un ecosistema dell'innovazione**, luogo di contaminazione e collaborazione tra università, centri di ricerca e formazione, società e istituzioni locali che ha finalità di formazione di alto livello, innovazione e ricerca applicata, definite sulla base delle vocazioni territoriali. Il rapporto competenze-imprese (manifatturiere, artigianali e di servizi) ha visto crescere, già da una decina d'anni, un fabbisogno formativo importante, messo oggi ancora più al centro dell'attenzione dalle linee strategiche nazionali per la ripresa post-pandemica. I partecipanti al tavolo convergono sulla necessità di procedere a un'analisi approfondita su quali siano le competenze richieste dalle imprese in settori strategici (come l'efficienza energetica, la mobilità sostenibile, la logistica, le biotecnologie e gli apparecchi biomedicali, la meccanica, l'artigianato 4.0, i servizi e le attività culturali e turistiche, l'informazione e la comunicazione, i big data, il digital marketing).

Rilevati i fabbisogni delle imprese, dal tavolo è emersa l'impellenza di organizzare percorsi formativi adeguati alle nuove esigenze a livello sia di scuola secondaria, sia post diploma. In particolare, la formazione tecnica altamente qualificata fornita dagli ITS sembra poter rispondere efficacemente alle sfide del mercato del lavoro, come peraltro sottolineato anche nel PNRR. L'obiettivo è quello di istituire a Seregno un vero e proprio **laboratorio per l'innovazione competitivo e attrattivo per imprese e lavoratori**, capace di valorizzare il capitale territoriale storico (come la manifattura, il legno, ecc.) e sostenere nuove competenze per lo sviluppo di servizi tecnologici avanzati a servizio delle imprese, focalizzati su specializzazioni di punta.

I partecipanti al tavolo hanno evidenziato l'utilità di:

- progettare spazi adeguati dove ospitare anche le opportunità di finanziamento regionale come il bando per la sottoscrizione di Accordi di rilancio economico, sociale e territoriale (AREST);
- progettare spazi adeguati dove ospitare anche il corso di studio dell'ITS Rizzoli, attualmente ospitato in una struttura temporanea.

## La piattaforma progettuale

La sfida è rappresentata dalla capacità di accogliere queste istanze in un unico disegno che realizzi a Seregno un polo formativo-tecnologico altamente innovativo, dove ospitare il nuovo ITS, aule, laboratori, spazi per piccole e medie imprese innovative, start-up, incubatori e fab-lab.

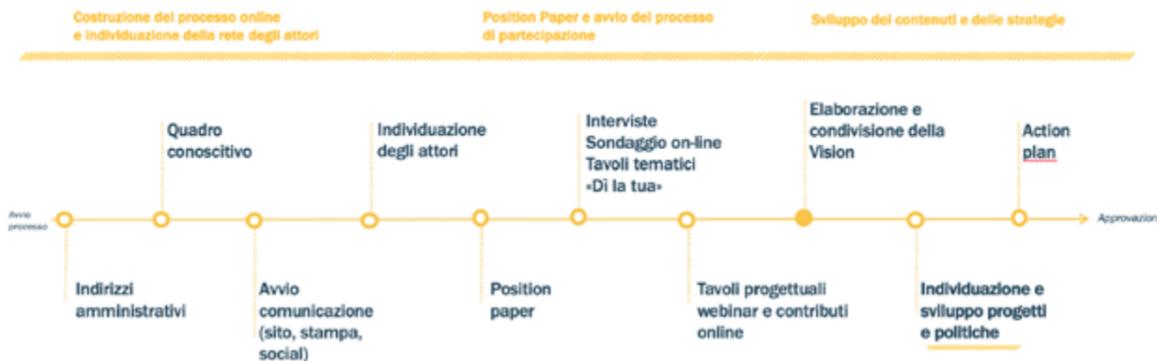
La piattaforma progettuale si muove nel solco delle proposte avanzate recentemente dalla Commissione Europea per saldare la ripresa post pandemica allo sviluppo delle competenze e l'IFP (Istruzione e formazione professionale) nonché di alcune importanti iniziative condotte a livello locale, tra cui l'avvio dei due nuovi percorsi di istruzione superiore (ITS), messi appunto dall'Amministrazione comunale in collaborazione con Assolombarda e ITS Angelo Rizzoli per la qualificazione di figure professionali dell'area Science, Technology, Engineering and Mathematics.

La piattaforma progettuale si propone di:

- implementare policy basate su formazione e innovazione, quali fattori complementari di ripresa e transizione verso un'economia digitale e verde per accrescere la competitività sostenibile, l'equità sociale e la resilienza a Seregno;
- sviluppare un ecosistema delle competenze che contribuisca lo sviluppo economico e sociale, all'innovazione e alle strategie di specializzazione
- intelligente.

Linee di intervento e azioni:

- sviluppare nuove forme di cooperazione tra Amministrazione comunale, istituti di formazione, centri di ricerca, imprese, investitori;
- sostenere e facilitare cambiamenti nei percorsi di studio, nella didattica, nella tecnologia;
- destinare e attrezzare nuovi luoghi, virtuali e real, per la formazione avanzata.



## 1.2 Lo stato di fatto

L'area di intervento si trova nel quadrante nord-est di **Seregno**, comune della zona meridionale della Brianza monzese. L'ambito di progetto si sviluppa all'interno del lotto delimitato a nord dalla via Luigi Settembrini, strada di scorrimento a doppio senso che separa il lotto da un parcheggio di medie dimensioni, a est da Viale Circonvallazione, una strada di percorrenza trafficata e a sud da Via Giovanni Boccaccio, a senso unico.

Attualmente, l'area di progetto si presenta interessata dalla presenza di due immobili che chiudono l'isolato a nord e parzialmente a est. Il limite del comparto urbano è comunque definito su Via Boccaccio e in parte di Viale Circonvallazione da un muro di cinta che prosegue la cortina edilizia. A ovest, l'area confina con un **tessuto edilizio omogeneo**, caratterizzato da fabbricati residenziali dai fronti continui e altezze contenute. Su Via Boccaccio, in continuità con il muro perimetrale, e internamente all'area di intervento, è presente una ex cappella per funzioni religiose, ad oggi in disuso. All'interno del perimetro, il confine sud è interessato dalla presenza di un **filare di tigli** di grande dimensione e pregio. All'interno del lotto è presente un immobile oggi in disuso e stato di degrado, la **ex Clinica Santa Maria**. Morfologicamente, si tratta di due volumi longitudinali a completamento della cortina urbana uniti da un corpo di risalita comune. Il complesso non presenta elementi di pregio architettonico e infatti ne è prevista la demolizione.



Inquadramento territoriale



Inquadramento urbano



01 - vista da viale Circonvallazione



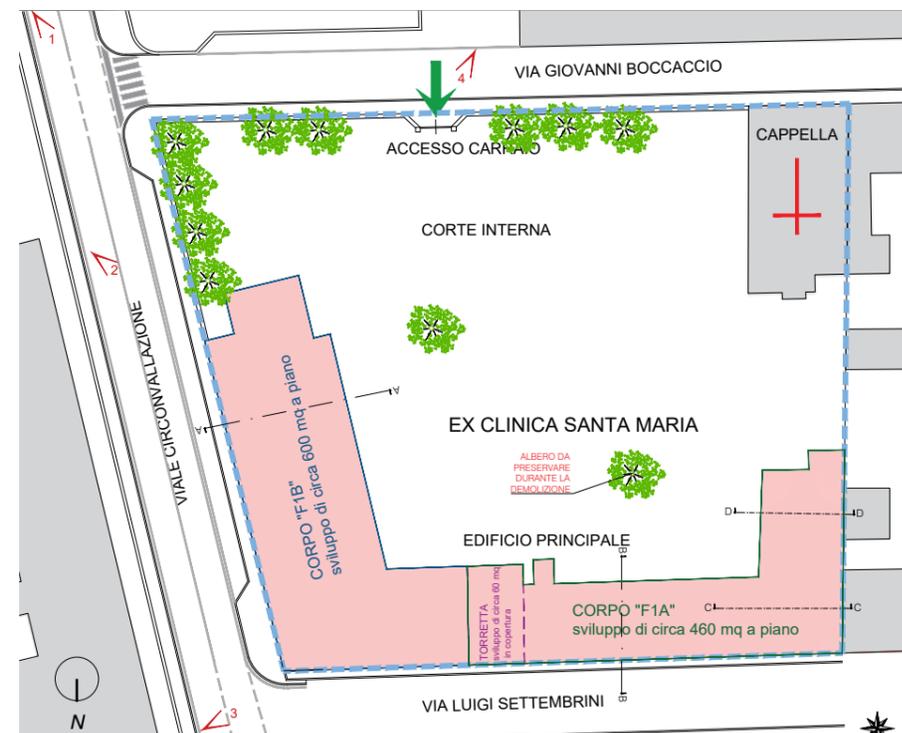
02- vista edificio in corso di demolizione lungo viale Circonvallazione



03 - vista da via Luigi Settembrini



04 - vista della corte interna



- area di intervento
- edifici in corso di demolizione

estratto della tavola di inquadramento del progetto definitivo relativo alle opere per la demolizione dell'immobile "ex clinica Santa Maria".

## 1.3 Le caratteristiche territoriali dell'area di intervento

### Inquadramento urbanistico

Ai sensi del vigente PGT, l'area ricade all'interno del tessuto di ricucitura morfologica e tipologica, ed è perimetrata nell'**ex ambito di Trasformazione "Atm-1"** previsto dal Documento di Piano scaduto - avvenuta presa d'atto decadenza del Documento di Piano del PGT con D.G. n. 14 del 28/01/2020.

L'area si presenta ad oggi **dismessa e da riqualificare**. Gli immobili presenti sono già soggetti a progetto di demolizione.

L'area di pertinenza è indicata all'interno del Piano dei Servizi come **area interessata dalla presenza di aree verdi AV e servizi per la sosta MS-P** (trattati negli artt. 23, 27, 29 del Piano dei Servizi Articolato). Inoltre, l'area è parzialmente interessata dalla Rete ecologica comunale. Viene definita infatti come **punto di appoggio della rete di connessione** (esterni alla REC), trattata all'art. 33 del Piano delle Regole Articolato.

**A seguito della decadenza del Documento di Piano l'area attualmente è priva di pianificazione urbanistica** e trova applicazione l'art. 9 del DPR n. 380/2001 (testo unico dell'edilizia) che disciplina gli interventi possibili in tali aree.

L'art. 25, comma 7 della L.R. 12/2005 e s.m.i. stabilisce che "in assenza del documento di piano di cui all'articolo 8, la presentazione dei programmi integrati di intervento previsti all'articolo 87 è subordinata all'approvazione da parte del consiglio comunale, con apposita deliberazione, di un documento di inquadramento redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento".

**Con delibera di Consiglio Comunale del 24/03/2022 è stato approvato il Documento di Inquadramento per i Programmi Integrati di Intervento** previsti dal suddetto art. 87 della L.R. n.12/2005. Tale documento fissa i criteri per l'attivazione dei Programmi Integrati di Intervento in variante e stabilisce che potranno essere attivati esclusivamente su ambiti del Tessuto Urbano Consolidato della città esistente, nei seguenti due casi:

- **attivazione di processi di rigenerazione urbana, che prevedano il recupero e/o la trasformazione di ambiti ed edifici dismessi da almeno 3 anni**, anche con **possibilità di modifica della destinazione d'uso esistente**, al netto di funzioni espressamente escluse o non compatibili dal presente Documento di Inquadramento o

escluse in fase di pre-istruttoria;

- ristrutturazione urbanistica di ambiti per attività economiche, la cui riorganizzazione preveda il mantenimento prevalente di funzioni economiche. Le "attività economiche" comprendono le destinazioni d'uso: produttive, terziarie, turistico - ricettive, commerciali e assimilate e servizi di interesse pubblico o generale.

In entrambi i casi, i Programmi Integrati di Intervento dovranno rispettare congiuntamente i seguenti requisiti:

- **garantire il mix funzionale.** Nel caso di riconfigurazione di ambiti per attività economiche (punto 2) la funzione economica dovrà essere prevalente (oltre il 50%);
- **garantire un bilancio ecologico interno all'ambito almeno pari a zero.** È consentita una riorganizzazione interna degli spazi, ma dovrà essere garantito il mantenimento della quota di superficie libera esistente.

Pertanto, **il compendio dell'Ex Clinica Santa Maria rientrando nella casistica di "edificio dismesso da almeno 3 anni" può accedere alla procedura per la presentazione di Programma Integrato di Intervento, in coerenza con i criteri e le regole previste dal Documento di Inquadramento** a cui si rimanda per le specifiche. Si evidenzia comunque che i parametri urbanistici principali di riferimento per gli ambiti attuati con Programma Integrato di Intervento sono:

- **Capacità edificatoria:** si riconosce il recupero della SLP esistente che potrà essere incrementata fino ad un massimo del 20%;
- **Superficie Coperta:** Si ammette il mantenimento della Superficie Coperta (Sc) e dell'Indice di Permeabilità (IP) pari all'esistente. Se inferiore può essere incrementato secondo i seguenti parametri:

**Sc = 65% produttivo; 50% altre funzioni;**

**IP = 30% residenziale; 20% altre funzioni.**

La definizione degli altri parametri urbanistico-edilizi viene demandata al Programma Integrato di Intervento, in relazione alla funzione insediata e/o al tessuto di riferimento.

Estratto dalla Tavola PR01.b Piano delle Regole



■ Aree dismesse

Estratto dalla Tavola PR01.b Piano delle Regole



■ Rete di connessione  
Infrastrutture lineari verdi in progetto (art.33)

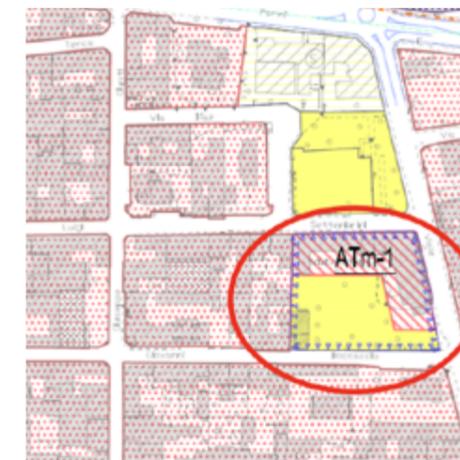
■ Punti di appoggio della rete di connessione  
(Esterni alla REC)

Estratto dalla Tavola PR01.b Piano delle Regole



■ AV = aree verdi  
■ MS-P = aree di sosta

Estratto dalla Tavola PR03.4 Piano delle Regole



■ Perimetro Ambiti di Trasformazione individuati e normati dal Documento di Piano

■ Servizi comunali  
■ Aree a uso pubblico

■ Polifunzionale

Inoltre, l'area rientra tra gli **Ambiti di Rigenerazione Urbana A.R.U** individuati dall'amministrazione comunale, con un documento definitivo ma ancora in corso di approvazione, come "Aree dismesse e sottoutilizzate segnalate dai cittadini in fase di consultazione e trasmesse alla prefettura in quanto degradate e critiche per la sicurezza pubblica e ritenute rilevanti ai fini dei processi di rigenerazione".

Si deduce che l'area, oltre ad essere già interessata dalla presenza di un edificio oggetto di degrado e quindi sottoposto a piani di riqualificazione, ha anche un'importanza nel tessuto sociale di Seregno.

La delibera prevede per gli ambiti di rigenerazione, in riferimento ai contenuti di cui all'art. 8bis comma 1 L.R. 12/2005, per gli ambiti della rigenerazione urbana e specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione:

- **azioni per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi** di competenza comunale, riduzione dei costi, supporto tecnico amministrativo.
- **misure per l'incentivazione di interventi di rigenerazione urbana** con contenuti rivolti alla qualità ambientale, alla valorizzazione e allo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente.
- usi temporanei, da consentire prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati sul territorio comunale.
- contenuti e modalità di redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

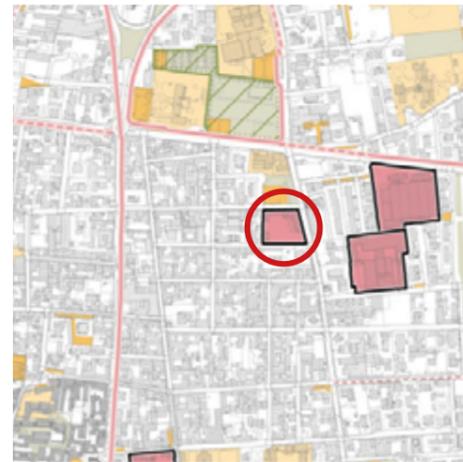
#### Inquadramento catastale

Il compendio "Ex Clinica Santa Maria" è presente all'interno del catasto dei fabbricati in due particelle:

- Foglio 17, Particella 121, Categoria D/4 Rendita € 38.568,18 – Piano S1-T-1-2-3
- Foglio 17, Particella C, Categoria B/7, Classe U, Consistenza 1 mc, Superficie catastale 294 mq, Rendita € 0,44 – Piano T-1

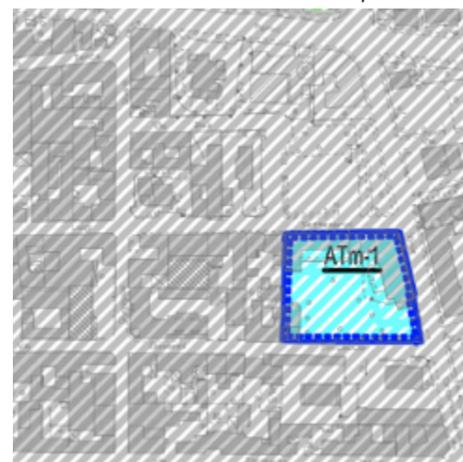
Le unità immobiliari sono interamente intestate al Comune di Seregno.

Estratto dalla Tavola Ambiti di Rigenerazione



Ambiti di Rigenerazione (art. 8bis LR 12/2005)

Estratto dalla Tavola Consumo di suolo per riconferme di PRG



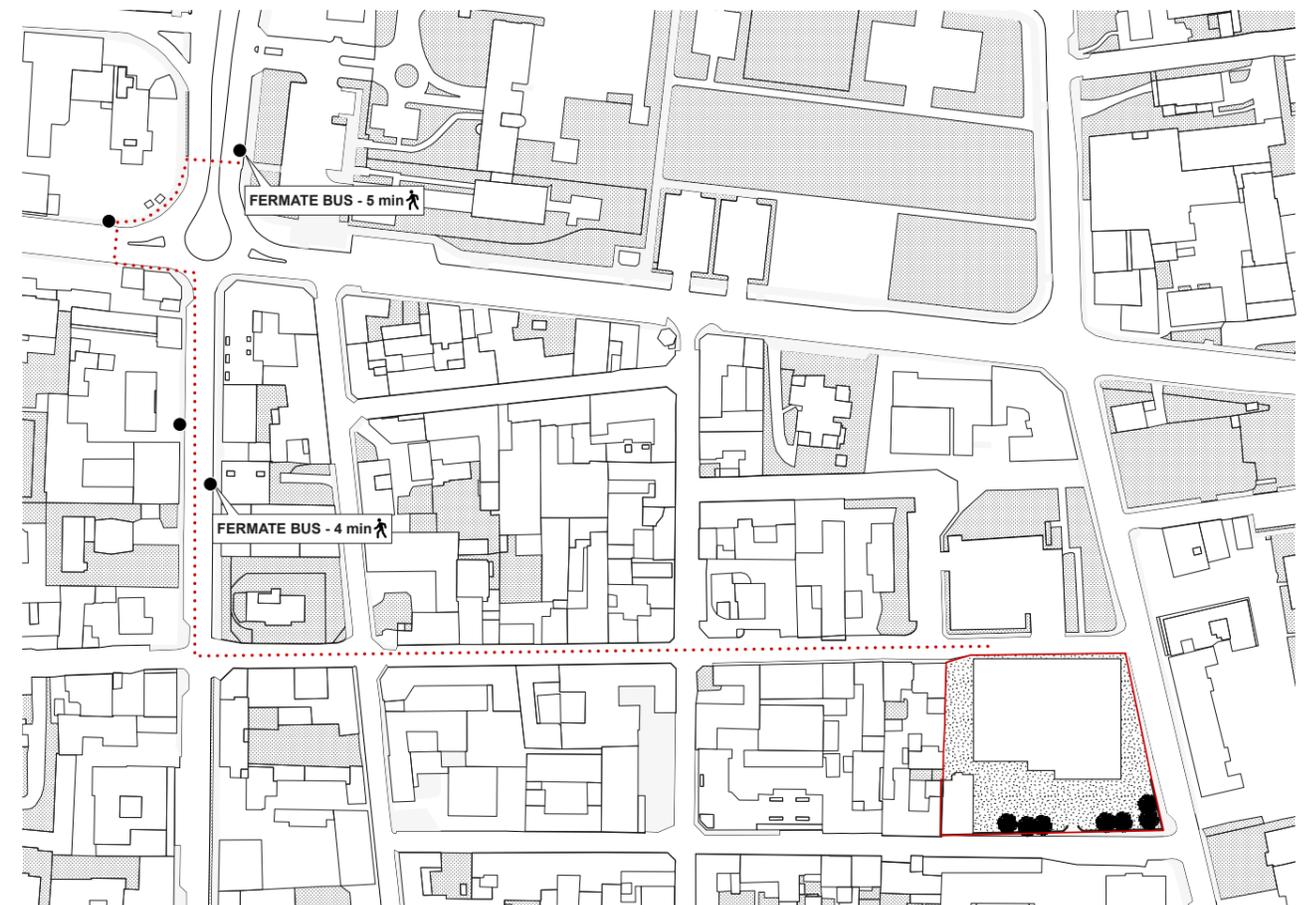
Perimetro Ambiti di Trasformazione  
 Dismesso  
 Urbanizzato

Estratto dalla Tavola PR01.b Piano delle Regole



#### Il sistema dell'accessibilità

L'ex Clinica Santa Maria si inserisce all'interno del tessuto urbano consolidato in zona nord-est semicentrale del Comune di Seregno, ricompresa tra le vie Circonvallazione, Settembrini e Boccaccio. Sotto il profilo infrastrutturale, l'ambito in questione risulta **in prossimità sia del principale asse di scorrimento lungo la direttrice est-ovest di via V. Monti, sia della richiamata via Circonvallazione**, lungo la direttrice nord-sud. Il più vicino innesto con la Nuova Valassina (SS 36 del Lago di Como e dello Spluga), a est di Seregno, dista 1 km. Attualmente, l'ambito in questione è servito dal sistema di trasporto pubblico di superficie tramite le vicine linee di attraversamento di Corso Matteotti (ad es.: Z115; Z231; Z232; Z242) nonché dalla linea 1 (fermate nelle vicinanze di via Circonvallazione: via Galilei e via Montello). La stazione ferroviaria dista circa 20 minuti a piedi. L'intorno è prevalentemente a destinazione residenziale, distinguendosi in ogni caso per la presenza di istituti di formazione scolastica di 2° grado.



## 1.4 Gli aspetti socioeconomici del territorio di riferimento

### Il valore posizionale di Seregno nel quadrante nord dell'area metropolitana milanese

Seregno si colloca all'interno della provincia di Monza e Brianza che con i suoi 870 mila abitanti è la quarta provincia lombarda, ma prima per densità di abitanti (circa 2.100 abitanti per chilometro quadrato<sup>1</sup>). Trattasi di un territorio che conta 55 Comuni istituito amministrativamente nel 2004 e che dal punto di vista geografico, urbanistico ed economico si colloca all'interno dell'area metropolitana milanese definendo un ambito territoriale di riferimento decisamente più esteso dei limiti della provincia di Monza e Brianza. Questo ambito conta infatti 188 comuni e una popolazione residente di circa quattro milioni di persone.

La dimensione del bacino d'utenza potenziale, attraverso l'analisi socioeconomica di un determinato ambito territoriale, è un requisito fondamentale per valutare la presenza di una domanda di beni e servizi in grado di attivare economie altamente diversificate e la crescita di servizi metropolitani evoluti. La crescita economica di un territorio è da sempre conseguenza di azioni politiche, di scelte strategiche ma anche di crescita demografica e tecnologica.

Nell'area metropolitana milanese si concentrano le sedi delle principali aziende nazionali e straniere, oltre a una rete consolidata di piccole e medie imprese. È una realtà imprenditoriale policentrica e connessa tramite una intensa rete di servizi, trasporti, flussi di persone, merci e conoscenza e che ha visto crescere l'occupazione a un ritmo superiore a quello lombardo e nazionale. L'area metropolitana milanese aggrega in particolare imprese di natura commerciale e centri universitari e servizi avanzati, mentre le imprese di produzione tendono di più a disporsi nelle provincie limitrofe circostanti.

La distribuzione demografica dell'area è fortemente influenzata dalle opportunità formative e professionali presenti nelle diverse realtà urbane che, in funzione delle loro specificità economiche, ambientali, culturali e di servizio, sono in grado di costituirsi come poli attrattori sia per la componente residenziale che occupazionale e formativa.

**Seregno** conta 44 mila abitanti, in costante crescita dal dopoguerra, tendenza confermata anche negli ultimi dieci anni (circa +4% nel periodo 2013-2022 pari a +1.500 abitanti circa<sup>2</sup>).

Considerata nell'arco dell'ultimo decennio, l'evoluzione demografica del territorio di Monza Brianza presenta un profilo di crescita moderato, con un incremento del numero dei residenti dell'ordine del 4%. Sotto il profilo della stratigrafia sociale, si conferma la tendenza di

progressivo invecchiamento della popolazione.

Nella sola provincia di Monza e Brianza gli occupati sono circa 390mila (+34mila unità rispetto al 2010 pari al +9,6%). Le persone in cerca di occupazione sono circa 30mila. Il tasso di disoccupazione è del 7%, inferiore a quello nazionale (10%), in crescita rispetto al 2010 (6,4%)<sup>3</sup>.

Questo territorio rappresenta un bacino produttivo importante, composto da circa 64.000 imprese a fine 2019, dato che la posiziona al quarto posto nella classifica regionale per numero di attività economiche. Si tratta di una rete composta principalmente da piccole realtà imprenditoriali, fortemente specializzata nel settore manifatturiero, con alcuni distretti d'eccellenza come il legno-arredo e la fabbricazione di prodotti in metallo.

Il saldo dell'ultimo decennio è positivo, circa +15% pari a 7.033 nuove imprese: le iscrizioni di nuove aziende sono state 47.833 a fronte di 40.800 cancellazioni.

Nell'arco temporale 2010-2019 (ultimi dati disponibili da database ASIA, Istat) si può notare l'aumento del numero di società di capitali (+18,3%), che conseguentemente hanno visto incrementarsi la loro incidenza sul totale delle imprese (dal 24% del 2010 all'attuale 28,2%, dato superiore a quello medio nazionale, fermo al 23,8%, ma inferiore al lombardo: 31,7%), a discapito delle società di persone, mentre le ditte individuali, rimangono prevalenti nel contesto locale, rappresentando il 51,7% del totale (rispetto al 51,9% del 2010).

Articolando la lettura per settori economici, il terziario si configura come primo comparto per numerosità (26.362 imprese attive pari al 39,8% del totale), mentre Le attività manifatturiere si attestano al 13,5% pari a circa 9 mila imprese attive, quota superiore al dato regionale (11,5%) e nazionale (9,3%).

Tuttavia, il peso della manifattura nel tempo è andato riducendosi a vantaggio del terziario: La contrazione del numero di imprese manifatturiere nei dieci anni è stata infatti significativa (-13,3%), mentre i servizi sono cresciuti nella stessa misura (+13,4%).

Analizzando le caratteristiche delle imprese per numero di addetti, quelle con meno di 10 addetti (c.d. microimprese) rappresentano ben il 92,1% del totale, dato superiore a quello medio lombardo (91%), ma inferiore a quello nazionale (93,3%), mentre le piccole – che hanno dai 10 ai 49 addetti – appena il 6,9%. Le medie e le grandi aziende (dai 50 addetti in su) arrivano invece all'1% contro l'1,5% della Lombardia.

Osservando le caratteristiche delle imprese rispetto al 2011 si osserva una diminuzione delle imprese con oltre 250 addetti e un aumento di quelle medie, a segnalare la tendenza a una maggiore strutturazione del sistema imprenditoriale locale. Inoltre, sono proprio le medie e grandi aziende a fornire attualmente il contributo più importante all'occupazione nell'area: con oltre 96mila addetti, dando occupazione a oltre il 40,1% del totale impiegati. Oltre un terzo della forza lavoro locale si deve alle microimprese (35,9%). Nel periodo 2011-2019 il peso occupazionale delle medie-grandi imprese è aumentato parallelamente alla crescita in termini di numero di imprese.<sup>4</sup>

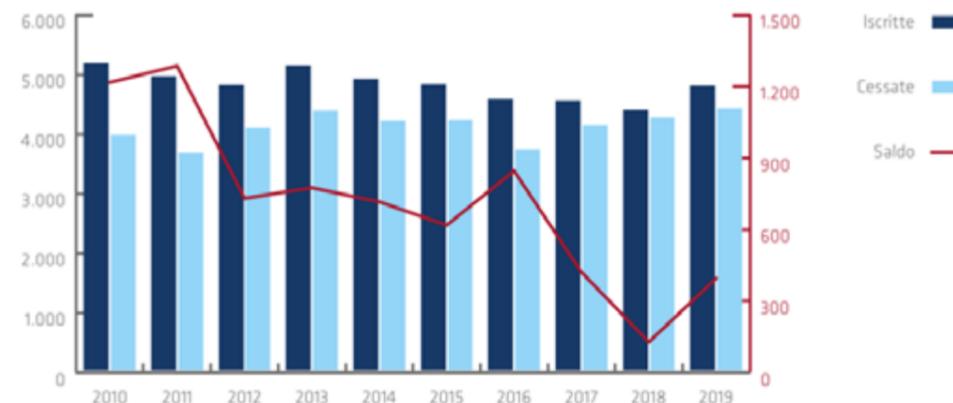
Complessivamente la provincia di Monza Brianza conta 241.245 addetti alle imprese, il 5,8% del totale lombardo. Rispetto al 2011 si è assistito a un incremento del loro numero (+11,2%), in linea con l'andamento regionale (+11,7%), e superiore a quello nazionale (+5,7%). A livello settoriale, l'apporto più cospicuo all'occupazione nel territorio è ascrivibile all'industria manifatturiera, che conta infatti 86.076 addetti, vale a dire il 35,7% del totale, oltre 10 punti in più rispetto alla Lombardia e all'Italia, a testimonianza del ruolo centrale che il settore riveste nel contesto brianzolo; seguono per rilevanza i servizi (31,4%) e il commercio (22,9%).<sup>5</sup>

I numeri fin qui analizzati ci restituiscono la fotografia di un contesto di riferimento in continua crescita, con una struttura dinamica e resiliente anche in considerazione della congiuntura macroeconomica e degli storici cambiamenti in atto nello scenario politico mondiale. L'area metropolitana milanese rappresenta, pertanto, il territorio privilegiato per la ripartenza economica nazionale dove emerge un'importante propensione all'innovazione e alla crescita.

### NATI-MORTALITÀ DELLE IMPRESE DELLA PROVINCIA DI MONZA BRIANZA

(anni 2010-2019 - valori assoluti - asse destro: iscritte e cessate; asse sinistro: saldo)

Fonte: elaborazione Studi, Statistica e Programmazione su dati Registro Imprese

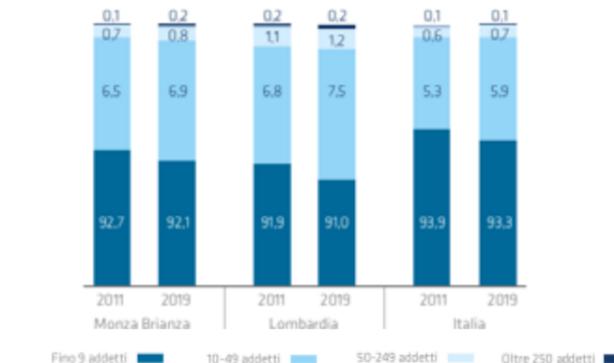


4. Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi, 2021

5. Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi, 2021

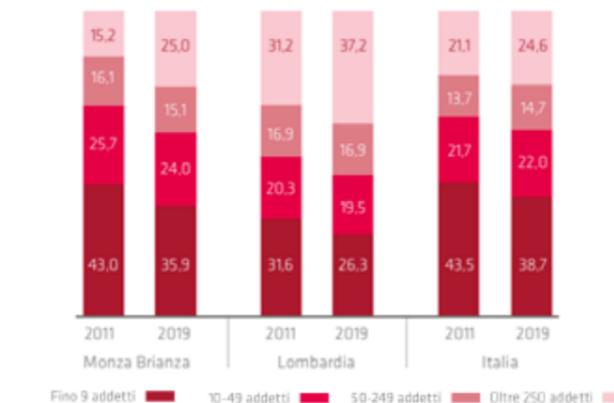
### Distribuzione delle imprese attive per classe dimensionale (anni 2011 e 2019 - valori percentuali)

Fonte: elaborazione Studi, Statistica e Programmazione su dati Registro Imprese



### Distribuzione degli addetti per classe dimensionale (anni 2011 e 2019 - valori percentuali)

Fonte: elaborazione Studi, Statistica e Programmazione su dati Registro Imprese



Fonte: Atlante socioeconomico del territorio – Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi

Fonte: Atlante socioeconomico del territorio – Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi

1. Istat 2022

2. Istat 2022

3. Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi, 2021

## La formazione come possibile valore aggiunto per la Lombardia e la Brianza

Oggi la valorizzazione del capitale umano risulta essenziale per poter concorrere in un contesto sempre più competitivo. È il maggiore patrimonio di conoscenza e di competenze acquisite dalla collettività e finalizzate al raggiungimento di obiettivi economici e sociali. Può essere in grado di produrre vantaggi in esternalità produttive (incidere sulla capacità imprenditoriale di un Paese), di ricchezza e di benessere. Livelli elevati di conoscenze e competenze della popolazione sono determinanti nella definizione dello sviluppo economico del territorio, nel potenziamento del grado di innovazione produttiva e nella nascita di nuova imprenditorialità. Sono conoscenze e abilità che un individuo riesce ad accumulare nella prima parte della sua vita che, una volta adulto, gli permetteranno di realizzare il suo potenziale in qualità di membro produttivo della società.

L'area metropolitana precedentemente descritta dovrebbe investire in ricerca e innovazione per essere sempre più competitiva sui mercati globali e necessariamente dovrà confrontarsi con un capitale umano portatore di knowledge elevato e un livello di istruzione e formazione adeguato. L'economia dell'area è alla ricerca di profili con una buona preparazione tecnica, ma ad oggi fatica nel reperirli anche a causa del fenomeno dello "skill shortage". Skill Shortage significa letteralmente "carenza di competenze". Si tratta di un fenomeno che si produce quando un'azienda non è in grado di coprire

posizioni di lavoro in ambiti specifici, con personale dalle competenze particolari. La New Economy, la digitalizzazione, i cambiamenti economici e di mercato, possono portare a rapidi cambiamenti e produrre un deficit di persone qualificate in specifici settori lavorativi. Chiamato anche "Mismatch", lo Skill Shortage è quel fenomeno che fa sì che un'azienda non sia in grado di trovare nuovi candidati professionali per specifiche posizioni lavorative.

### Questo fenomeno è molto presente anche nell'area della Brianza.

Tre figure professionali più richieste vi sono gli informatici (Tecnico specialistico per i metodi e le tecnologie per lo sviluppo di sistemi software), le figure specializzate nell'innovazione delle abitazioni (Tecnico specialistico per l'innovazione e la qualità delle abitazioni) e nel settore del Made in Italy relativo all'arredamento (TS di processo, prodotto, comunicazione e marketing per il settore arredamento). Le figure tecnico-professionali con il più basso indice di skill shortage sono i Tecnici specialistici per l'automazione ed i sistemi meccatronici, i tecnici specializzati per la gestione e la verifica di impianti energetici e i tecnici specializzati per la produzione e manutenzione di mezzi di trasporto e/o relative infrastrutture.

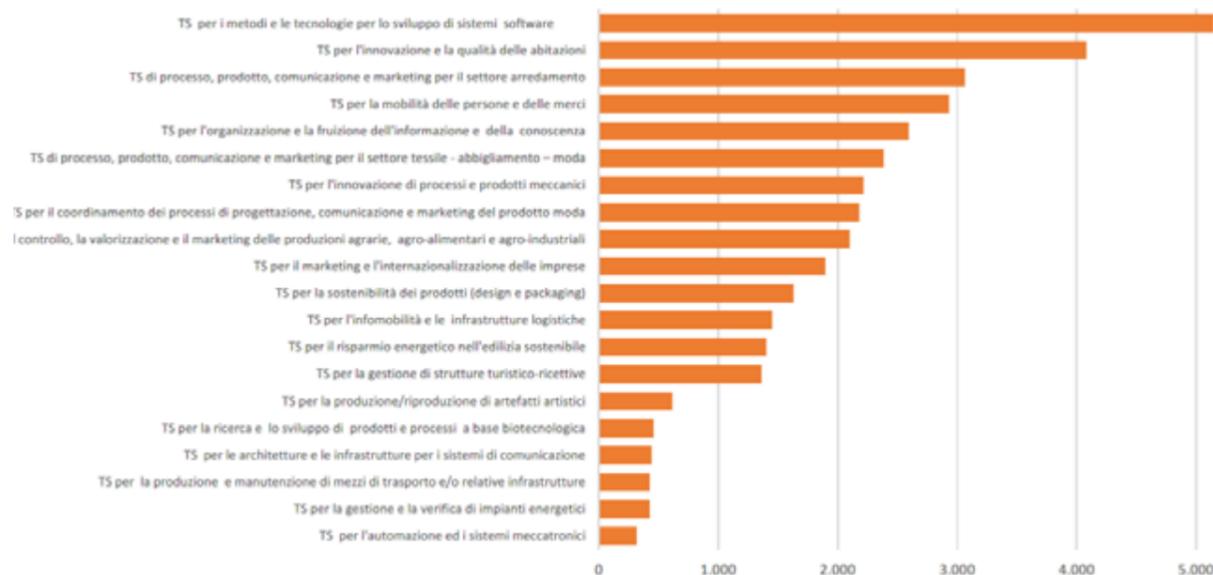
Nonostante si rilevi una carenza di personale specializzato nei settori sopra indicati, i fondamentali economici della città metropolitana di Milano

continuano a registrare ottime performances, con piena occupazione e tassi di attività ampiamente superiori alla media nazionale. I livelli di produttività sono elevati e si collocano di circa il 40 per cento sopra la media italiana. Polo attrattore per l'intera area metropolitana è il sistema universitario milanese, che negli ultimi anni si è ulteriormente consolidato diventando la seconda città del paese per numero di iscritti dopo la capitale, registrando anche il maggior numero di studenti stranieri e fuorisede. Tra i motivi principali di successo del sistema universitario meneghino troviamo il prestigio su scala internazionale degli atenei locali, unito ad una grande varietà di offerta formativa, distribuita su undici atenei, di cui cinque privati.

Accanto alla formazione universitaria le politiche del Governo guardano anche al potenziamento degli istituti di alta istruzione tecnologica (ITS). È di questi giorni il voto alla Camera che ha approvato in via definitiva la proposta di legge sull'Istituzione del Sistema terziario di istruzione tecnologica superiore e che si pone l'obiettivo di portare gli iscritti dagli attuali 21 mila a 40 mila nel 2026. Ai nuovi ITS è affidato il compito di potenziare e ampliare la formazione professionalizzante di tecnici superiori con elevate competenze tecnologiche e tecnico-professionali, per sostenere, in modo sistematico, le misure per lo sviluppo economico e la competitività del sistema produttivo del Paese. Queste istituzioni avranno, inoltre, il compito di sostenere la diffusione della cultura scientifica e tecnologica.

L'offerta formativa post secondaria di tecnici specializzati in Regione si articola su due livelli: i percorsi di Istruzione tecnica superiore (ITS) e quelli di istruzione e formazione tecnica superiore (IFTTS). I due tipi di percorso hanno durata differente, biennale gli ITS e annuale gli IFTTS, ma sono entrambi orientati ad offrire un'opportunità di specializzazione e di crescita professionale a chi ha imboccato la strada dell'istruzione tecnica professionale ed è in possesso di un diploma di scuola media superiore.

Dal punto di vista organizzativo è stato indicato come modello di riferimento per entrambi i segmenti il partenariato: IFTTS e ITS vengono promossi e realizzati in collaborazione da enti o istituzioni formative assieme a una componente obbligatoria di imprese per favorirne la prossimità (almeno il 60% delle lezioni deve essere tenuto da uomini di azienda).



Il fabbisogno ancora da colmare di tecnici specializzati. Fonte: Regione Lombardia con Università di Milano Bicocca - Missione valutativa - La formazione dei tecnici specializzati in Lombardia

A Seregno sono presenti 3 corsi IFTS oltre alla recente attivazione di alcuni corsi in collaborazione con l'ITS Rizzoli

Gli ITS sono vincolati a una precisa forma giuridica (la fondazione di partecipazione), i percorsi IFTS possono essere progettati ed erogati da una partnership di soggetti riuniti in una Associazione Temporanea di Scopo (ATS), da un Polo Tecnico Professionale, oltre che da una stessa fondazione ITS.

L'offerta formativa di percorsi IFTS in regione si è costantemente arricchita, passando dai 23 corsi attivati nel 2011, ai 35 del 2015, per arrivare ai 52 attivati nel 2019. Nell'intero periodo analizzato (2011-2019) sono stati attivati 334 corsi.<sup>6</sup>

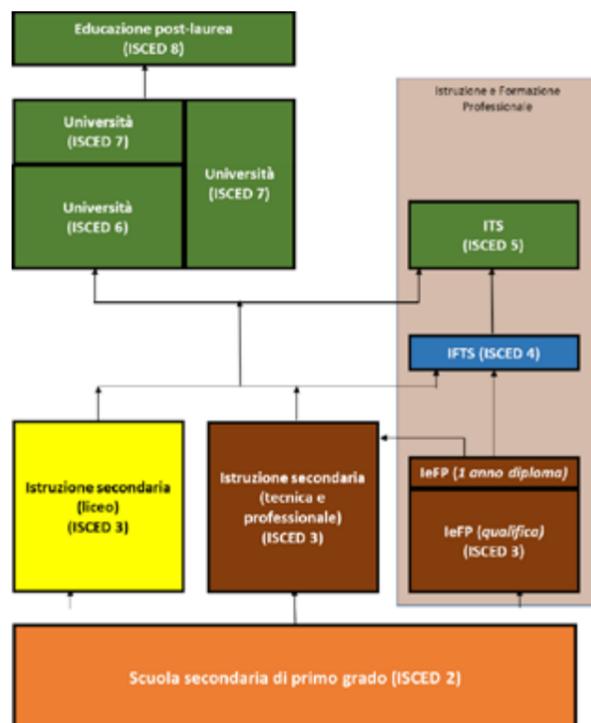
I percorsi IFTS sono presenti in tutte le province lombarde anche se si nota una forte concentrazione degli stessi nella provincia di Milano

La specializzazione più rappresentativa in regione è sicuramente quella della Meccanica, impianti e costruzioni, seguono i settori del Turismo e dello Sport e della Cultura, Informazione e tecnologie informatiche

L'offerta formativa degli ITS, estremamente variegata, sviluppandosi su sei Aree Professionali considerate prioritarie per lo sviluppo economico e la competitività del Paese è realizzata secondo il modello organizzativo della Fondazione di partecipazione in collaborazione con imprese, università/centri di ricerca scientifica e tecnologica, enti locali e sistema scolastico e formativo.

Nel panorama nazionale, la Lombardia emerge come leader nell'ambito della formazione dei tecnici specializzati ospitando circa un quinto (20) delle 108 fondazioni accreditate nel 2020

La distribuzione dei percorsi formativi per area tecnologica si presenta molto eterogenea, con una forte concentrazione di corsi nell'area del "Made in Italy" che, da sola, raccoglie il 45% circa dei percorsi formativi. Nella provincia di Monza e Brianza sono attivi corsi inerenti i temi dell'efficienza energetica e del Made in Italy.



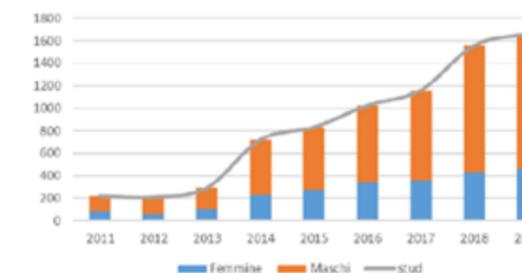
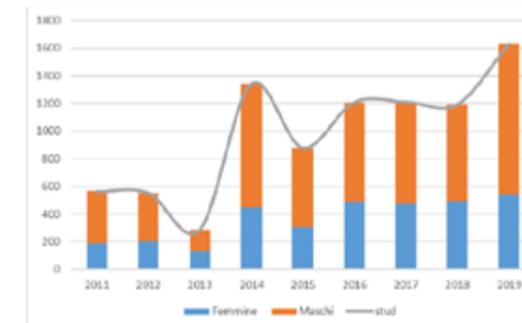
La composizione delle fondazioni ITS: in media, le imprese rappresentano il 32% del totale dei soggetti pubblici e/o privati partecipanti alle fondazioni. Le imprese non sono la categoria più numerosa, che è invece composta da associazioni di categoria a carattere locale. Marginale il ruolo del sistema universitario nella formazione professionale superiore.

Il rafforzamento della filiera professionalizzante deve passare direttamente dai corsi ITS che devono diventare un'alternativa credibile e altrettanto qualificante dell'educazione universitaria.

A maggio 2020 risultavano partner delle fondazioni ITS lombarde 180 imprese. Soprattutto grandi imprese. Per quanto ancora limitata rispetto all'offerta di tirocini, la partecipazione "attiva" delle imprese è l'elemento chiave del successo degli ITS

L'effetto della partecipazione agli ITS è positivo e statisticamente significativo per la produttività. Questo significa che le aziende, partecipando all'offerta formativa ITS, hanno un vantaggio in termini di efficienza. Le imprese partecipanti alle fondazioni ITS non solo offrono un contributo importante alla formazione dei tecnici specializzati in Lombardia, ma così facendo ottengono vantaggi di più lungo periodo, poiché contribuiscono a rendere i percorsi formativi professionalizzanti ancora più aderente alle reali esigenze delle imprese

Infine, ITS e IFTS svolgono un ruolo fondamentale anche in termini di occupazione dato che l'84% dei diplomati ha avuto almeno una esperienza di lavoro negli ultimi 12 mesi, il 76% è occupato 12 mesi dopo il conseguimento del diploma, la metà ha un contratto a tempo indeterminato. Trend in aumento dal 2011. I diplomati ITS sono più apprezzati dove i corsi ITS sono più diffusi e, probabilmente più noti (come, ad esempio, in provincia di Bergamo)



Il fabbisogno ancora da colmare di tecnici specializzati. Fonte: Regione Lombardia con Università di Milano Bicocca - Missione valutativa - La formazione dei tecnici specializzati in Lombardia

Area tecnologica	Intero periodo		2019	
	n. corsi	%	n. corsi	%
Efficienza Energetica	22	8,00	5	7,81
Mobilità sostenibile	36	13,09	7	10,94
Nuove tecnologie della vita	27	9,82	5	7,81
Nuove tecnologie per il made in Italy	125	45,45	29	45,31
Tecnologie innovative per i beni e le attività culturali - Turismo	25	9,09	7	10,94
Tecnologie dell'informazione e della comunicazione	40	14,55	11	17,19
<b>Totale</b>	<b>275</b>	<b>100,00</b>	<b>64</b>	<b>100,00</b>

Il fabbisogno ancora da colmare di tecnici specializzati. Fonte: Regione Lombardia con Università di Milano Bicocca - Missione valutativa - La formazione dei tecnici specializzati in Lombardia

## Seregno come polo e crocevia

L'art. 9 comma 5 della LR 12/2005 attribuisce al PTCP il compito di individuare "i comuni aventi caratteristiche di polo attrattore". Il piano della Provincia di Monza e Brianza ha individuato due livelli di polarità sulla base di analisi nelle quali gli elementi considerati erano:

- il peso della dotazione dei servizi di scala sovra locale (articolati in un catalogo);
- la qualità dell'accessibilità garantita dalle linee di trasporto pubblico su ferro;
- la misura del pendolarismo per motivi di studio e di lavoro che caratterizza i singoli Comuni, escluso quello a maggiore attrazione

Questi dati hanno definito gerarchie rispetto alle quali si sono individuati due livelli di polo in riferimento ad una logica di ambito territoriale non esteso all'intera provincia. Infatti, considerando questi ambiti più ristretti il PTCP ha fatto emergere quelle realtà locali che, pur risultando più defilate a scala provinciale, assumono un ruolo centrale rispetto al proprio contesto di riferimento e, per altro, consentono, se sostenute come polarità, di mantenere salda la rete delle relazioni locali.

Dalla considerazione degli elementi sopracitati si ricava il seguente elenco:

- **Bianza orientale:** Vimercate si conferma la polarità principale collocata al vertice delle graduatorie
- **Brianza centrale:** a parte Monza, che si situa al più alto livello nelle graduatorie, in questa area troviamo Seregno con caratteristiche di polo superiore rispetto alla scala locale

Oltre a ciò, la città di Seregno si pone come centralità nel settore terziario-commerciale, soprattutto nell'ambito dei cosiddetti centri commerciali naturali organizzati in e fra diverse città, piccole e medie (Distretti Urbani del commercio e Distretti Diffusi del commercio) ed in particolare nei loro centri storici. Infatti, Seregno, insieme ad altri poli attrattori, di tipo urbano come Monza, Vimercate, Cesano Maderno riveste un ruolo fondamentale nell'area brianzola.

Per definire l'ambito di influenza e di analisi della città di Seregno si propone un approccio derivato dal geomarketing che si basa sui flussi di mobilità e spostamento "da e per" Seregno. Questa lettura ha permesso di inquadrare due tipi di influenza, uno sul contesto sovralocale da e per i centri maggiori, e un secondo più locale e di prossimità legato ai comuni contermini.

Nel primo ambito quello dei comuni maggiori, ossia Milano, Monza, Lecco, Como i flussi di mobilità sono molto legati al lavoro dal momento che questi ambiti urbani offrono maggiori possibilità di sviluppo professionale. Lo scambio però con questi centri non si lega solo ad aspetti lavorativi ma anche per motivi di studio, soprattutto universitario e di alta formazione extra-scolastica. Non da ultimo ovviamente anche il tempo libero, per la molteplicità di attività di alto richiamo

(soprattutto su Milano, ma anche per Lecco e Como) è elemento di richiamo degli spostamenti da Seregno verso questi grandi centri.

Questo aspetto appare evidente se si osserva come Seregno sia baricentrico rispetto ai poli maggiori, e come di fatto i tempi di percorrenza siano in molti casi contenuti entro i 30 minuti, soprattutto se il mezzo di trasporto è quello ferroviario. La presenza della linea nord-sud (verso Como e Milano/Monza) e quella est-ovest (verso Saronno) garantisce una accessibilità altissima alla città di Seregno.

Il secondo ambito più ristretto e locale è di fatto legato ai comuni intorno a Seregno, quelli direttamente confinanti e ai comuni che possono essere definiti di seconda cintura. Dall'analisi dei flussi si nota come le dinamiche siano abbastanza bilanciate, con movimenti da/verso Seregno che sono sostanzialmente speculari.

Il perimetro utilizzato è stato delineato considerando principalmente le relazioni che gravitano sulla Città tracciate sulla base degli spostamenti quotidiani per motivi di studio o lavoro estrapolati dal Censimento 2011. Ne risulta **un'area che si estende complessivamente su un'area di 195,4 Km<sup>2</sup>, composta da 25 Comuni: 23 della provincia di Monza e Brianza e due della provincia di Como.**

I dati, in sintesi, di questa regione come, sopra indicata. L'area conta una popolazione superiore alle 500 mila e Seregno, con 44.832 residenti, è il secondo Comune per popolazione, dopo Lissone. Seregno è il quinto comune per densità abitativa e al diciassettesimo posto per la presenza di stranieri, mentre è il quarto comune dell'area per l'indice di possesso del diploma. Si classifica, infine, quinto per i valori di reddito lordo pro-capite.

I dati Istat rivelano che Seregno raggruppa circa l'11% delle unità locali e il 10% degli addetti dell'intera area di interesse. Tra le unità locali di Seregno i settori prevalenti sono:

- Commercio (24%)
- Attività professionali (17%)
- Costruzioni e attività manifatturiere (10%)

Per numero di addetti i settori prevalenti sono:

- Commercio (23%)
- Attività manifatturiere (17%)
- Costruzioni professionali (12%)

Il Commercio, settore prevalente a Seregno, rappresenta l'11% del totale delle unità locali commerciali dell'intera area, percentuale uguale a Lissone e la più alta dell'area. L'incidenza delle unità locali del commercio sul totale delle unità locali è nell'area pari al 22%: a Seregno l'incidenza è più alta come a Giussano e Lissone, e inferiore solo a Varedo e Verano.

## DEMOGRAFIA

Crescita della popolazione residente  
**+ 4%** 2011-2021 (media area 4,1%)

Densità abitativa  
**3.509 ab/km** (media area 2.595 ab/kmq)

Presenza di stranieri  
**8,1 %** (media area 9%)

## SOCIETÀ

Indice istruzione Il grado  
**43** (quarto comune dell'area)

Reddito pro-capite  
**23,7 mila €**

Disoccupazione  
**6,6 %**

## ECONOMIA

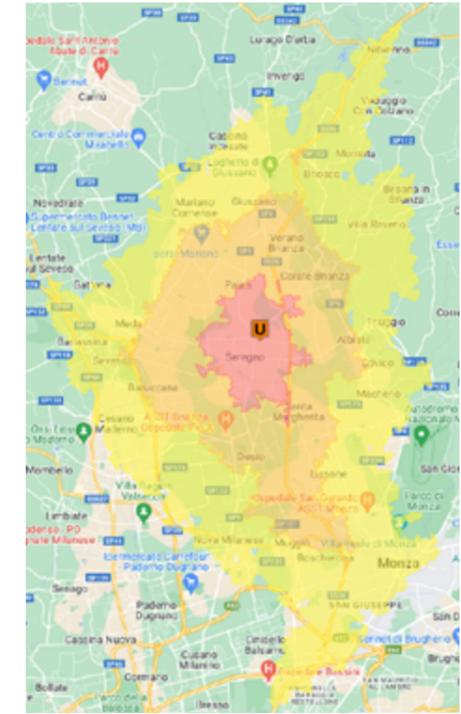
Numero addetti delle unità locali  
**4,6 mila**

Numero unità locali  
**14,8 mila**

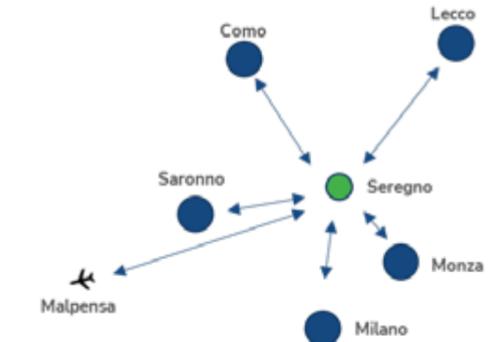
Dimensione imprese  
**54% imprese di piccole dimensioni**

## SETTORI

Unità locali in **crescita**  
Sanità e sociale **+28%**  
Noleggio e Ag. Viaggio **+22%**  
Servizi inform/comun **+24%**  
Servizi finanziari **+23%**  
Alloggio e ristoraz. **+19%**



Fonti: Istat su dati ASIA e UrbiStat



## Il sistema infrastrutturale del nodo di Seregno

Seregno si colloca in corrispondenza del corridoio infrastrutturale di collegamento tra Milano e le aree del lecchese e del Comasco, costituito principalmente dalle superstrade SS36 Valassina, che attraversa la porzione orientale del territorio comunale e SPexSS3 Milano-Meda, posta esternamente ad ovest.

Gli assi urbani ad esse paralleli sono gli itinerari via San Giuseppe-via Reggio-via Messina, via Milano-via allo Stadio e via Ripamonti-via Nazioni Unite-via della Paroda. Le interconnessioni trasversali sono garantite dagli itinerari via Monti-via Parini-via Stoppani-via Wagner e via Montello-SP13 Arcore-Seregno.

Nel centro cittadino si colloca la stazione ferroviaria, presso la quale fermano i treni delle linee Suburbane S11 Chiasso-Como-Seregno-Monza-Milano-Rho e S9 Saronno-Seregno-Monza-Milano-Albairate, oltre alla linea Regionale Seregno-Carnate, che ha andamento trasversale, così come il tratto Seregno-Saronno. Per Seregno transitano senza fermata, anche i treni RegioExpress Bellinzona-Chiasso-Como-Monza-Milano.

Gli assi viari principali sono interessati da flussi di traffico decisamente elevati, mentre la rete minore, seppur piuttosto articolata sconta le criticità dovute alla densa edificazione che si è sviluppata lungo i suoi margini, con problemi di gerarchizzazione della maglia, congestione generalizzata e impatti ambientali per la vivibilità dei luoghi attraversati.

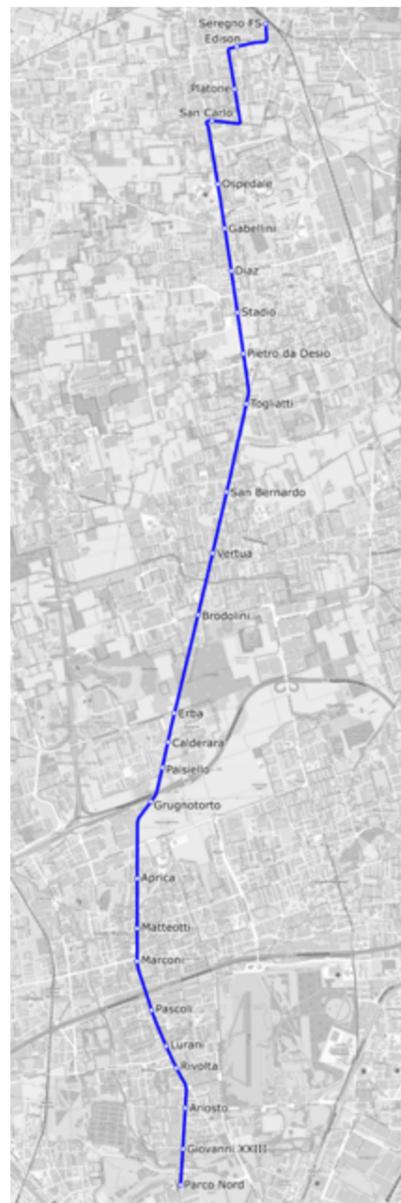
La mancanza di un collegamento forte in direzione est-ovest crea, inoltre, un aggravio della congestione in prossimità del sistema autostradale e tangenziale di Milano posto più a Sud, con ripercussioni generali sul sistema della mobilità di tutto il settore della Brianza a nord del nodo milanese.

Gli interventi infrastrutturali in programma nell'ambito di interesse per il Comune di Seregno, in larga misura ricompresi nel Programma Regionale della Mobilità e dei Trasporti, sono finalizzati a risolvere le criticità evidenziate precedentemente ed in particolare, per rafforzare i collegamenti stradali trasversali è previsto il completamento del Sistema Viabilistico Pedemontano (Tratta C).

Infine, tra le opere di particolare interesse strategico per il Comune di Seregno, ma anche per l'intera area di riferimento, si segnala il progetto della Metrotranvia Milano Parco Nord -Seregno. Con la nuova metrotranvia Milano Parco Nord-Seregno si dà vita alla naturale prosecuzione della metrotranvia Milano Castello-Parco Nord (attivata l'8 dicembre 2003), andando a costituire un'unica infrastruttura

trasportistica della lunghezza di circa 22 Km che una volta operativa, sarà in grado di trasportare 80 mila passeggeri al giorno

Il progetto prevede l'attraversamento delle province di Milano e Monza Brianza e otto comuni, per circa 14 chilometri di tracciato e 25 fermate. La struttura prevede il doppio binario da Milano a Paderno-Calderara ed il singolo binario, con raddoppio in corrispondenza delle fermate, da Paderno-Calderara a Seregno. Attualmente è in corso la stesura di una Variante di Progetto (a cura di Città Metropolitana) che prevede di portare il capolinea di Seregno ad essere collegato alla stazione ferroviaria, in modo da creare un hub di collegamento di trasporti intermodali.



tracciato della nuova metrotranvia Seregno Milano Parco Nord

## Le prospettive di crescita per Seregno

Le analisi precedentemente descritte, volte alla costruzione del quadro conoscitivo, raccontano di un Comune in cui la qualità e l'abitabilità hanno un alto fattore di importanza e nel quale l'identità territoriale si coniuga anche come senso di appartenenza e partecipazione alla comunità. Infine, si è visto come Seregno sia baricentrico rispetto a un territorio più ampio, grazie al sistema connettivo particolarmente importante.

A partire da questi fattori sono state analizzate le componenti costitutive la società – territorio, economia, persone – per mettere a fuoco le peculiarità qualitative.

### Il tema territoriale è stato declinato in:

- Tutela e valorizzazione del territorio e del paesaggio
- Infrastrutture della mobilità e sistema del trasporto
- Rigenerazione urbana

### Il tema economico è stato declinato in:

- Lavoro e formazione in chiave innovativa
- Forme innovative a sostegno di attività imprenditoriali e commerciali

### Il tema sociale è stato declinato in:

- Luoghi per la cultura, lo sport, il volontariato, per l'aggregazione e il tempo libero
- Benessere fisico psichico e sociale
- Sistema formativo e culturale
- Abitare sociale

Il primo passo per definire la strategia di crescita è rappresentato dalla costruzione e condivisione della vision, la meta verso cui il progetto intende muoversi.

### La vision di Seregno è quella di una città-crocevia.

Simbolo per eccellenza di incontro e scambio di esperienze, il crocevia ben rappresenta il futuro che la Città vuole essere: una città posta al centro di un sistema territoriale ampio, che cura e valorizza le proprie risorse ambientali, territoriali, sociali, culturali, produttive e che intesse, attraverso funzioni innovative e complementari, reti di scambio con altri sistemi territoriali.

Ragionare in termini di "crocevia" significa per Seregno operare su due piani: quello della valorizzazione degli elementi di unicità e quello dell'equilibrio tra spinte endogene ed esogene.

Da un lato, infatti, "essere crocevia" significa per Seregno valorizzare e accrescere i suoi fattori abilitanti, ovvero:

- amplificare la qualità di vita e l'abitabilità per i cittadini residenti e per nuove persone;
- consolidare l'identità territoriale perché la Città possa affacciarsi sulle reti lunghe con una propria specificità capace di tessere relazioni virtuose di complementarità;
- sfruttare la posizione baricentrica per fare del territorio non uno spazio di mero passaggio e transito ma di scambi virtuosi.

Dall'altro, "essere crocevia" significa per Seregno trovare il giusto equilibrio nel proprio modello di sviluppo, scongiurando l'eccessiva chiusura che la renderebbe refrattaria a qualsiasi tipo di innovazione perché ancorata su confini ristretti e identità del passato ed evitando al contempo l'eccessiva apertura, con il rischio di perdita della forte identità che la contraddistingue.

Essere crocevia per Seregno significa attrezzarsi per fare il "salto di scala" e conquistare la dimensione adeguata ad accogliere le sfide globali del prossimo futuro: non si tratterà di "aggiungere" semplicemente reti lunghe a quelle corte, nuova popolazione a quella residente, nuovi insediamenti produttivi a quelli esistenti; si tratterà piuttosto di considerare queste diverse componenti come parte di un unico sistema che cresce e si sviluppa se e nella misura le diverse parti vengono concepite in maniera integrata.

L'"essere crocevia" di Seregno si esprime, infatti, in maniera significativa e adeguata nella "combinazione" di differenti temi progettuali: è nell'intersecazione tra quelli territoriali, con quelli economici e quelli sociali, che si massimizza il valore aggiunto di un disegno strategico che conferisce identità e coesione alla Città, tesse relazioni virtuose reinterpretando i suoi valori territoriali, costruisce reti di scambio solidali e non gerarchiche tra i sistemi territoriali.

Lo schema che scaturisce da questa visione "Seregno crocevia" per il 2030: crocevia di servizi avanzati, benessere, innovazione, cultura, Welfare di comunità, sostenibilità e resilienza. Attraverso lo sviluppo di questi campi di progetto, Seregno può diventare un hub integrato di servizi e funzioni fortemente attrattive, consolidando l'immagine e il ruolo di una città competitiva nel più ampio ambito territoriale di riferimento, consolidando reti di relazione e complementarità.

A tal fine, Seregno deve accogliere diverse sfide attraverso specifiche piattaforme progettuali che sostanzieranno il "salto di scala" auspicato.

**Per connotarsi quale crocevia di servizi avanzati, Seregno dovrà:**

- riqualificare le aree dismesse nell'ottica di uno sviluppo sostenibile, al fine di rispondere a domande di servizi di prossimità e di utilità, di spazi di socialità e di verde, senza consumo di suolo e secondo il modello urbano di città intelligente, inclusiva e sostenibile.

**Per connotarsi quale crocevia di innovazione, Seregno dovrà:**

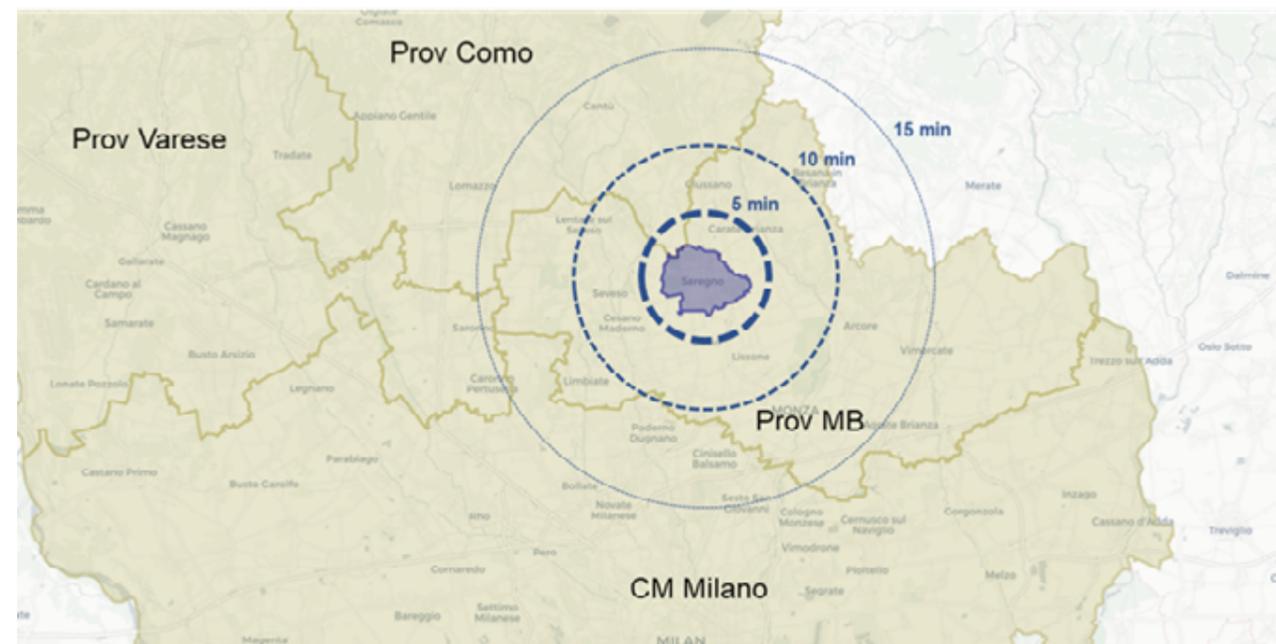
- adottare politiche e incentivi per favorire la transizione economica ed ecologica delle imprese insediate e la nascita di start-up innovative;
- **implementare politiche facilitanti l'insediamento, anche in una delle aree dismesse, di un Polo formativo tecnologico altamente innovativo con spazi dedicati a formazione, servizi all'impresa, laboratori, co-working al fine di rispondere alle richieste che i grandi cambiamenti globali pongono al mondo della formazione delle imprese di includere nelle proprie strategie di sviluppo corsi di studio rivolti all'informatizzazione avanzata, al green e all'innovazione.**

**Per connotarsi quale crocevia di Welfare di comunità, Seregno dovrà:**

- attivare un sistema di governance allargato dove al pubblico si affianchino i privati e gli operatori del settore – comprese le fondazioni di origine bancaria, fondazioni di comunità, imprese e fondazioni di imprese, terzo settore, volontariato - nell'erogazione di servizi capaci di soddisfare i nuovi bisogni sociali e di creare relazioni e collaborazioni stabili;
- coinvolgere il sistema locale di imprese nella costruzione del benessere sociale, economico e relazionale del territorio;
- Diffondere la cultura della transizione energetica;

Tutti questi obiettivi si traducono in uno degli interventi previsti sul territorio comunale, il recupero della ex clinica Santa Maria in via Luigi Settembrini, immobile dismesso e di proprietà dal 2021 del Comune. La trasformazione dell'edificio, da demolire e ricostruire, porterà sul territorio comunale un nuovo servizio, di scala sovralocale e si porrà come nuovo centro attrattore e di condivisione per imprese del territorio con docenti e studenti.

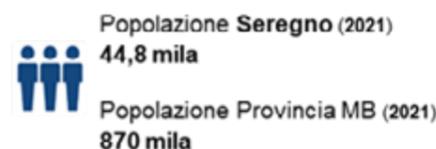
**Seregno - i principali dati socio economici**



A Seregno risiede il 5,1% della popolazione dell'intera provincia e circa l'8,9% dell'area di riferimento\*.

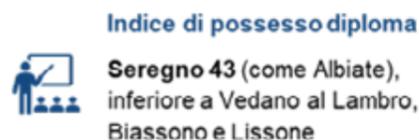
Il livello di reddito di Seregno è in linea con la media della provincia. Nell'area di riferimento\* Seregno è il quinto comune per livelli di reddito pro capite.

Il tasso di occupazione dei residenti tra i 20 e i 64 anni a Seregno è di un solo punto percentuale in meno rispetto all'area di riferimento (73%)



	0-14	15-64	+65
<b>Seregno</b>	6k (13%)	28k (63%)	10k (23%)
<b>Provincia MB</b>	118k (13%)	553k (64%)	197k (22%)

All'interno della fascia 15-64, circa 4,3 mila abitanti di Seregno hanno un'età compresa tra i 15 e i 25 anni, ovvero l'età target di accesso agli ITS



Seregno registra l'11% delle unità locali e il 10% degli addetti dell'area di riferimento\*.

**Imprese per settore di attività a Seregno**

SETTORE DI ATTIVITÀ	N° IMPRESE ATTIVE	N° ADDETTI	MEDIA ADDETTI
Commercio all'ingrosso e al dettaglio: riparazione di autoveicoli e motocicli	1.148	2.533	2,20
Costruzioni	816	1.361	1,67
Attività manifatturiera	400	2.338	5,84
Attività immobiliari	359	152	0,42
Attività professionali, scientifiche e tecniche	245	752	3,07
Altre attività di servizi	222	638	2,87
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	220	888	4,04

Il tessuto produttivo seregneso è composto per la maggior parte da piccole imprese che rappresentano il 54% del totale. Gli unici settori in cui prevale la classe da 10 a 49 addetti sono le Attività Manifatturiere e Trasporti e magazzinaggio.

Fonte: dati Istat e Camera di Commercio | \* Per area di riferimento si intendono i 25 Comuni citati nel paragrafo 1.2.2

## 2. Proposta di programma d'intervento

### 2.1 Coerenza con la strategia dell'iniziativa con gli obiettivi e gli ambiti prioritari della presente Manifestazione

A partire dal contesto normativo di riferimento definito dalla nuova riforma organica degli Istituti Tecnici Superiori (ITS) approvata dalla camera in data 12 luglio 2022, in cui si sottolinea l'importanza della sinergia tra imprese e formazione fornita dagli Istituti Tecnici Superiori, la proposta di intervento si configura come intervento di recupero di un'area pubblica dismessa, di proprietà comunale, per la realizzazione di un nuovo centro dell'innovazione finalizzato a rilanciare il tessuto socio-economico comunale e dei territori limitrofi.

Gli obiettivi della proposta d'intervento si definiscono in coerenza con i contenuti del Programma Regionale di Sviluppo dell'XI legislatura, approvato con D.C.R. 10 luglio 2018 - n. XI/64, in particolare con le politiche definite nel D.G.R. n. 4934 del 29.06.2021 volte a favorire la ripresa economica post COVID-19, la creazione di coesione sociale e il perseguimento della sostenibilità ambientale nell'ambito del tema prioritario "3. la forza dell'istruzione, della formazione, della ricerca e del lavoro".

In termini indicativi le proposte AREST potranno sviluppare i seguenti indirizzi:

- pianificazione, realizzazione e potenziamento di infrastrutture fisiche e digitali a carattere pubblico con un reale impatto sul tessuto imprenditoriale locale;
- progettazione e realizzazione di interventi di recupero di aree o immobili pubblici destinati al supporto o all'insediamento di attività economiche;
- interventi di interesse pubblico da realizzarsi in un contesto di rigenerazione urbana o di rilancio territoriale al fine di favorire il mix funzionale pubblico-privato;
- riqualificazione, risanamento e recupero di ambiti urbani e periurbani, aree o edifici pubblici, prioritariamente dismessi, in grado di incentivare il sistema delle imprese;
- realizzazione di strutture a servizio di imprese.

Seregno, in linea con le nuove sfide di crescita delle realtà metropolitane, si pone attraverso il progetto "Centro dell'Innovazione", come laboratorio di studio per l'elaborazione di nuovi modelli di formazione professionale, lavoro e interazione.

In primo luogo, attraverso il recupero di patrimonio edilizio esistente, la città vuole investire nel capitale umano e sociale, nell'istruzione, nella ricerca, nella cultura.

L'area milanese e brianzola, per essere competitiva e sostenibile, non può permettersi di mantenere una struttura territoriale-funzionale basata su un unico centro "forte e privilegiato" (la città di Milano) ma deve trasformarsi in un territorio allargato e multicentrico in grado di affrontare una redistribuzione generale della qualità, delle risorse e delle opportunità; le aree periferiche, periurbane e le polarità dell'area metropolitana devono diventare parte integrante, significativa e desiderabile di una città che ambisca a essere equilibrata, sostenibile, intelligente, inclusiva e, quindi, resiliente e competitiva. Oggi siamo in presenza di una dilatazione della metropoli oltre i confini amministrativi con il coinvolgimento di tutto il vasto territorio circostante che storicamente intrattiene relazioni funzionali, economiche e sociali con il capoluogo.

Per queste motivazioni, e in linea con la proposta del bando AREST, gli obiettivi e i temi che la proposta di intervento si prefigura sono:

- il recupero e riqualificazione di un'area pubblica dismessa sia sotto il profilo urbano che ambientale attraverso la realizzazione di un nuovo servizio a carattere pubblico che favorisca l'ampliamento di attività formative già presenti sul territorio;
- il rilancio del sistema economico e produttivo comunale facilitando la crescita di attività economiche presenti sul territorio attraverso la

realizzazione di strutture educative a servizio delle imprese e spazi di relazione tra formazione e lavoro;

- la promozione di un contesto favorevole allo sviluppo delle imprese attraverso azioni regionali e misure di contrasto alla delocalizzazione e salvaguardia dei livelli occupazionali con il fine di favorire l'attrazione degli investimenti;
- la risposta alle esigenze della popolazione e del territorio di riferimento in termini di recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la realizzazione di nuovi spazi aperti alla comunità e la creazione di reti di aggregazione comunitaria a sostegno delle realtà locali;
- la realizzazione di un segmento della rete ecologica comunale e il miglioramento del comfort ambientale di un'area del tessuto urbano consolidato comunale per lo sviluppo di un territorio connesso, uno sviluppo sostenibile.



## 2.2 Descrizione della proposta di programma di intervento

Demolita e messa in sicurezza l'Ex Clinica Santa Maria di Seregno, l'area di intervento si apre alla città ed al suo intorno. La proposta di intervento per la rigenerazione di questo importante isolato dismesso si compone di più livelli.

Il nuovo Centro dell'Innovazione è pensato per concorrere al rilancio in termini occupazionali del tessuto socioeconomico della città attraverso uno specifico mix programmatico in cui le tradizionali attività della **formazione superiore** sono affiancate dai luoghi della **produzione culturale** e dagli spazi destinati alla **nuova manifattura urbana**. L'area diventa così un modello di sviluppo in cui la **rigenerazione urbana** è affidata non solo alla **progettazione di servizi e infrastrutture collettive** (Area Formazione e Spazi Aperti al pubblico), ma anche ad un preciso insieme di attività private in grado di **promuovere innovazione e valore sociale** (Polo dell'Innovazione).

Il Giardino, un **nuovo parco pubblico aperto alla cittadinanza**, concorre a raggiungere gli obiettivi di servizi e di sostenibilità fissati dall'agenda cittadina.

Il Foyer Urbano, **una nuova piazza** lungo viale Circonvallazione, è l'ingresso al Polo dell'Innovazione dalla città. Nuove alberature e depavimentazioni selettive concorrono ad **accrescere il comfort outdoor dello spazio pubblico** limitrofo e alla realizzazione della rete ecologica comunale.

Le Terrazze Verdi rallentano il deflusso dell'acqua piovana e riducono l'assorbimento di calore internamente all'edificio, garantendo una maggiore **resilienza ai cambiamenti climatici**.

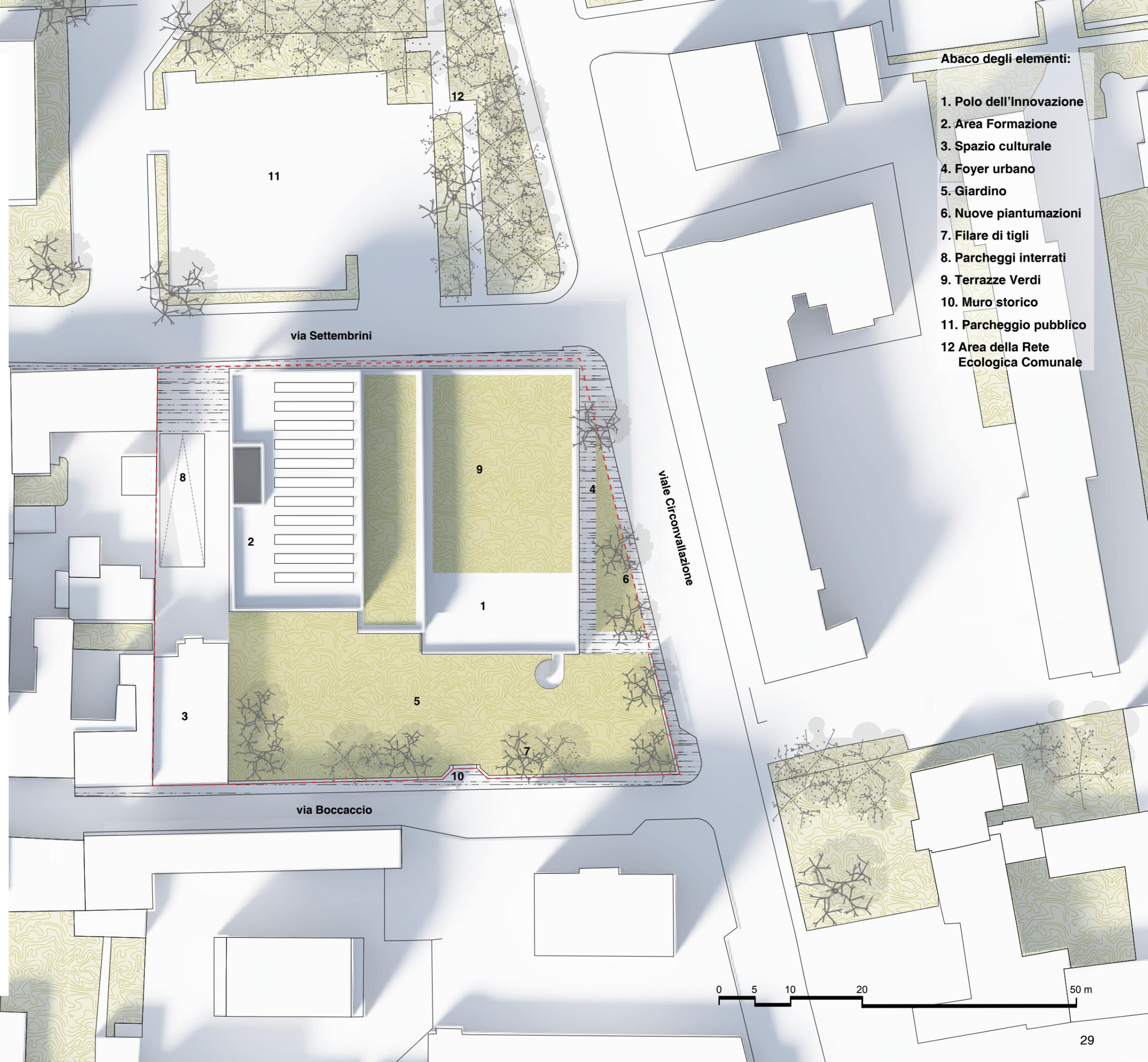
I parcheggi interrati recepiscono la richiesta di spazi per la sosta individuata dal Piano dei Servizi.

### Dimensionamento del Centro dell'Innovazione:

- ST : 3.870 mq
- SCOP : 1.930 mq
- SP : 775 mq
- SLPP <sup>1</sup> : 3.825 mq

di cui: **2.000 mq** per Area Formazione  
**1.000 mq** per Area Innovazione  
**825 mq** per Spazi Aperti al Pubblico

<sup>1</sup> SLPP - superficie costruita per servizi di interesse pubblico

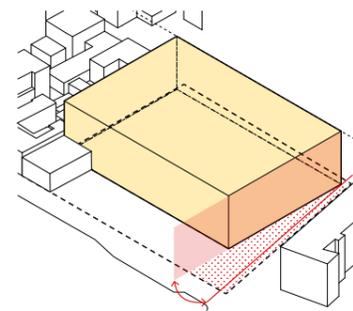


## Il progetto architettonico, forma e volume

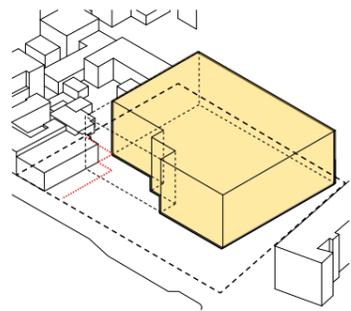
Il progetto del nuovo Centro dell'Innovazione di Seregno nasce da un'attenta analisi dei tanti aspetti del suo contesto: l'ambiente naturale e la cultura materiale di un luogo, le regole che lo governano, l'identità di una comunità o di un'istituzione e la sua storia. L'obiettivo di questo approccio metodologico è quello di riuscire a progettare un nuovo edificio che comporti il minor impatto possibile sul territorio.

Il nuovo volume ambisce ad **inserirsi armoniosamente nel contesto** senza alterare l'equilibrio del paesaggio urbano esistente ma allo stesso tempo, offrendo un'**immagine identitaria e riconoscibile**.

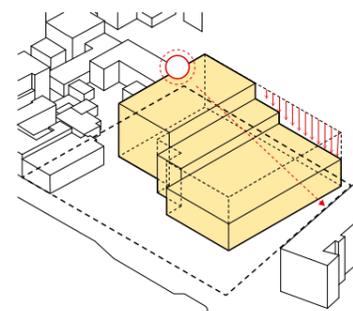
La scomposizione del volume in blocchi con altezze diverse permettono al nuovo edificio di introdursi nell'ambiente urbano circostante tutelando il **mantenimento della qualità di aria e luce** di cui godono gli edifici limitrofi. In questo modo, le coperture dell'edificio diventano facilmente accessibili e grazie all'introduzione di terrazze verdi e nuove essenze arboree concorrono ad **aumentare il comfort ambientale** di questo settore urbano, rispondendo alle prescrizioni normative degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali.



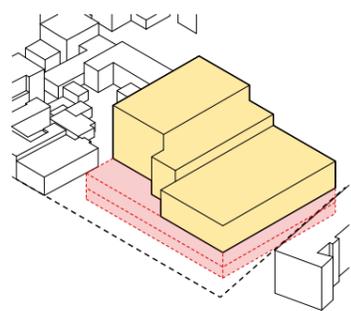
1. Il volume, disposto sull'area secondo le orditure del tessuto urbano circostante, si discosta dall'allineamento di via Circonvallazione definendo un nuovo spazio pubblico.



2. Il prospetto interno si scompone per garantire il rispetto delle distanze urbanistiche dalle preesistenze dell'area di intervento.



3. L'altezza dell'edificio si riduce progressivamente verso i fronti finestrati di via Circonvallazione a tutela dei rapporti areo-illuminanti esistenti.



4. Due piani interrati ricalcano l'impronta a terra dell'edificio ospitando le aree di sosta a uso dell'edificio. L'accesso agli spazi interrati avviene da Via Luigi Settembrini.

Da uno sguardo planimetrico, si può invece comprendere come il progetto reagisca diversamente in relazione agli spazi aperti con cui confina. Lungo via Settembrini, l'edificio si colloca in **continuità con il fronte urbano**, riproponendo l'altezza dell'edificio in via di demolizione e gradualmente adattandosi alle proporzioni degli edifici esistenti. Viceversa, lungo viale Circonvallazione, in assenza di un fronte urbano compatto e definito, il nuovo edificio si distacca dal ciglio della carreggiata definendo una piazza di forma triangolare e dotando così una delle arterie principali della città di **un nuovo spazio pubblico**.

Il risultato delle operazioni progettuali è un landmark che, mutando la sua condizione di trasparenza e luce, evita di imporre la sua presenza nel contesto ma che allo stesso tempo stabilisce una propria identità e un proprio linguaggio.

## Gli accessi e i flussi

Il sistema degli accessi, **indipendente per ciascuna macro-area funzionale**, si differenzia a seconda del rapporto che l'edificio instaura con la rete stradale e pedonale.

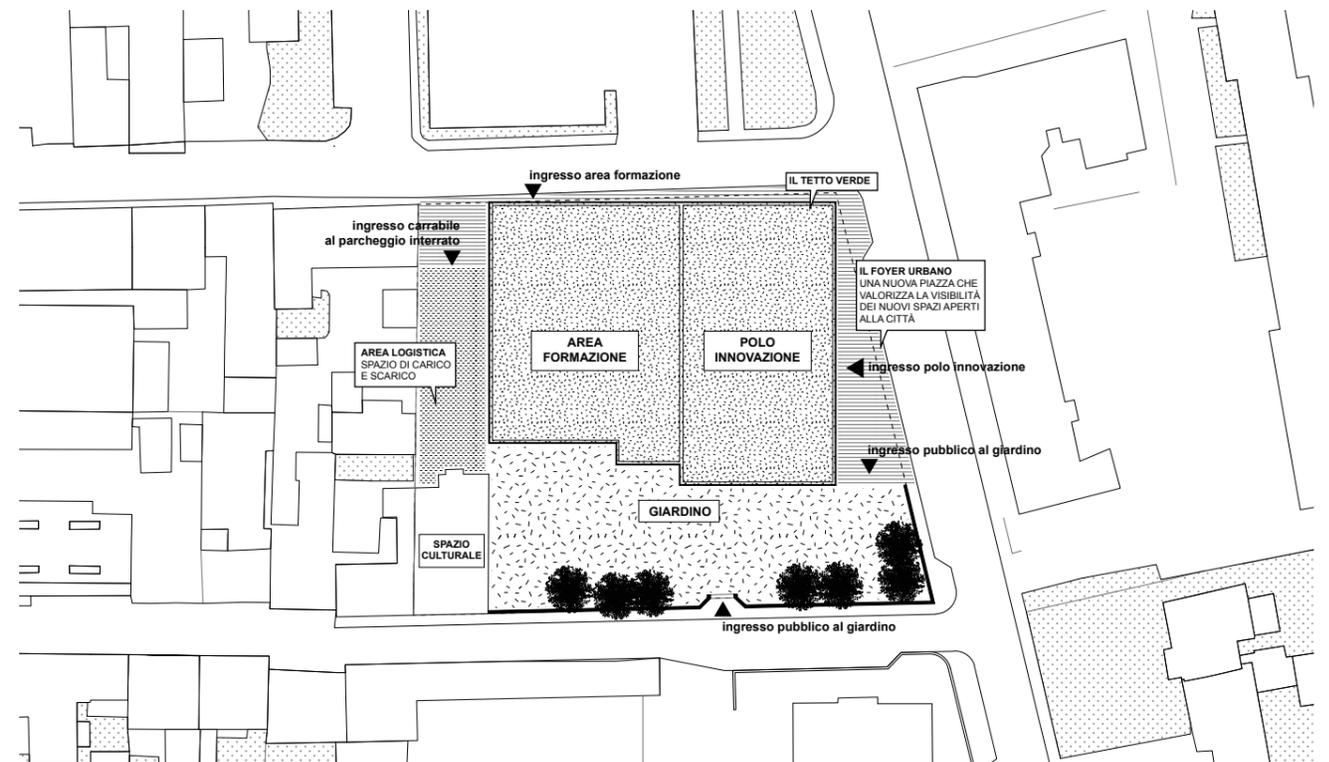
All'**Area Formazione si acceda da Via Luigi Settembrini**, il cui fronte sarà caratterizzato dalla presenza di un porticato pensato per facilitare il deflusso degli utenti negli orari di punta senza compromettere i marciapiedi e la viabilità. Sempre dal lato nord, si accederà anche ai parcheggi interrati. Tale scelta è dettata dalla presenza, sul fronte opposto della strada, di un'area parcheggio di medie dimensioni; inoltre, Via Luigi Settembrini è la strada con la quale il lotto si interfaccia che meglio si presta al posizionamento di un ingresso carrabile, in quanto priva dei grandi flussi di traffico che contraddistinguono Viale Circonvallazione.

L'**ingresso al Polo dell'Innovazione avviene invece da Viale Circonvallazione**. Il perimetro dell'edificio, infatti, non segue il fronte strada, ma si prevede un arretramento progressivo con l'obiettivo di generare un foyer urbano, un'area di galleggiamento pubblica sul quale l'edificio affaccia, e dal quale si raggiungono le funzioni dedicate al mondo dell'innovazione e dell'impresa e gli spazi aperti al pubblico e alla cittadinanza.

## Il sistema degli spazi aperti

La superficie non costruita è un **sistema sinergico di spazi aperti** che, in virtù della loro diversificazione e specializzazione, offre una **molteplicità di usi e di attività** agli utenti del nuovo Centro dell'innovazione e ai cittadini di Seregno.

La scelta delle diverse tipologie di **verde** impiegate è dovuta a considerazioni ambientali mirate alla **mitigazione degli agenti climatici** e a considerazioni gestionali di **manutenzione** elaborate in funzione della diversa accessibilità e fruibilità dell'area. Vengono così definite delle aree verdi che esaltano le caratteristiche morfologiche dello spazio: il **giardino**, accessibile tramite due ingressi su Via Boccaccio e Viale Circonvallazione, e le alberature della nuova **piazza** pavimentata che schermano dal sole e **concorrono alla realizzazione della rete ecologica comunale**.



schema illustrativo del sistema degli spazi aperti e dell'accessibilità

## Il programma funzionale

Il programma funzionale della proposta di intervento è stato **costruito in diretta relazione con gli studi del contesto socio-economico** e con l'analisi occupazionale in relazione alla rete di imprese che operano sul territorio.

Sulla base di queste considerazioni la proposta di intervento sviluppa un **programma basato su una stretta interazione tra la formazione professionale e il mondo del lavoro**.

Il progetto si sviluppa in due macro aree funzionali:

- Area Formazione (in blu);
- Polo dell'Innovazione (in giallo e magenta).

Le due macroaree, seppur dotate di accessi e sistemi di distribuzione indipendenti, dialogano tra loro attraverso le funzioni presenti al piano terra. Gli utenti dell'Area Formazione infatti, hanno la possibilità di utilizzare gli spazi comuni del Polo dell'Innovazione come **caffetteria e coworking**. Viceversa, le imprese che troveranno posto all'interno dell'**hub dell'innovazione** potranno avere accesso alle attrezzature specialistiche dei **laboratori 4.0** dell'Area Formazione. La **sala auditorium**, sarà a disposizione di tutti gli utenti e d'è pensata per essere cerniera tra le due macro aree. Il mix programmatico, dunque, è pensato per **massimizzare le opportunità di scambio e di relazione tra lavoro e formazione**, puntando a diventare un punto di riferimento sia alla scala locale che sovracomunale nell'ambito della ricerca e dell'innovazione.

Il progetto prevede la realizzazione di 3.825 mq di superficie costruita, disposti su un totale di 4 livelli. L'**Area Formazione** prevede 2.000 mq di superficie costruita, ripartita in spazi per la didattica frontale (aule, spazi comuni, sale riunioni e servizi per un totale di 1.500 mq) e laboratori (500 mq).

Il **Polo dell'Innovazione** invece è interessato da due destinazioni funzionali principali: l'area innovazione, composta da smart area e incubatori d'impresa, coworking e hub dell'innovazione (1.000 mq) e i **Servizi Aperti al Pubblico**, che comprendono uno smart café, e spazi aggregativi e culturali. In particolare, lo spazio culturale trova collocazione all'interno dell'ex cappella religiosa posta su Via Giovanni Boccaccio.

A servizio delle nuove attività e dell'area urbana, il progetto prevede la realizzazione di un **parcheggio interrato aperto anche al pubblico** distribuito su due livelli, accogliendo così anche le indicazioni del Piano dei Servizi (vedi pag. 10).

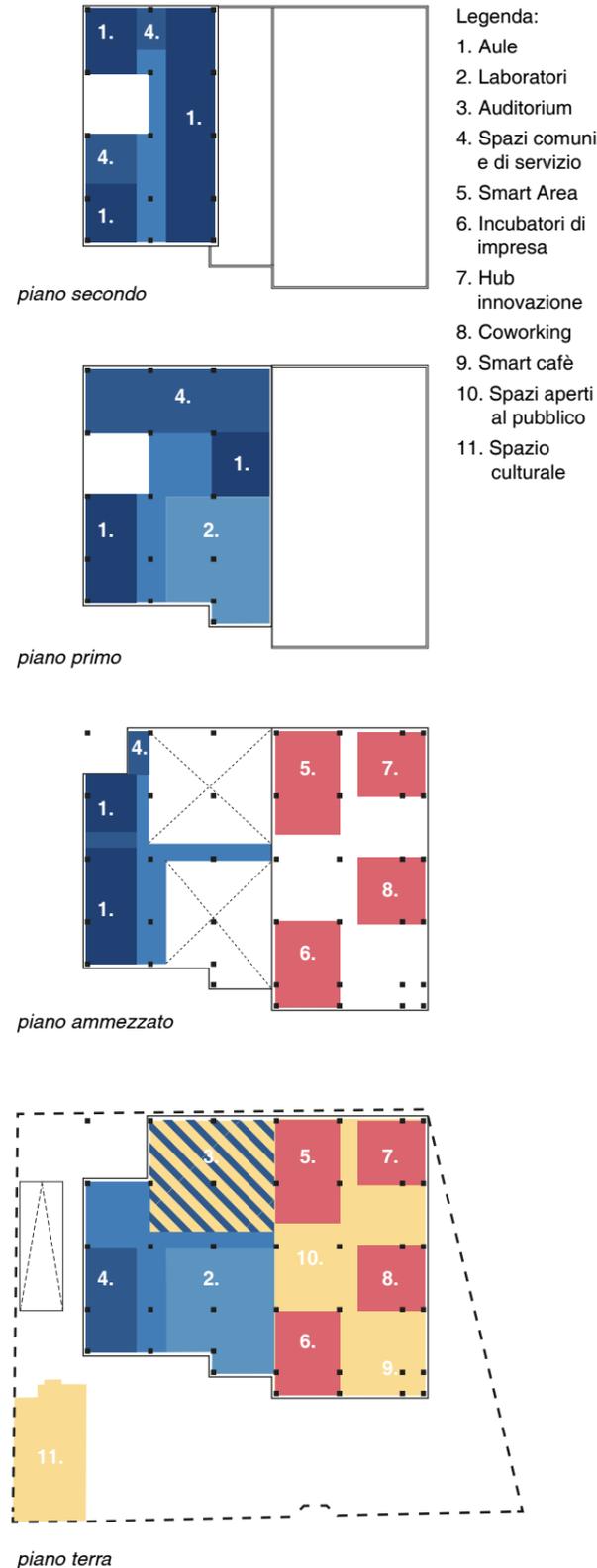
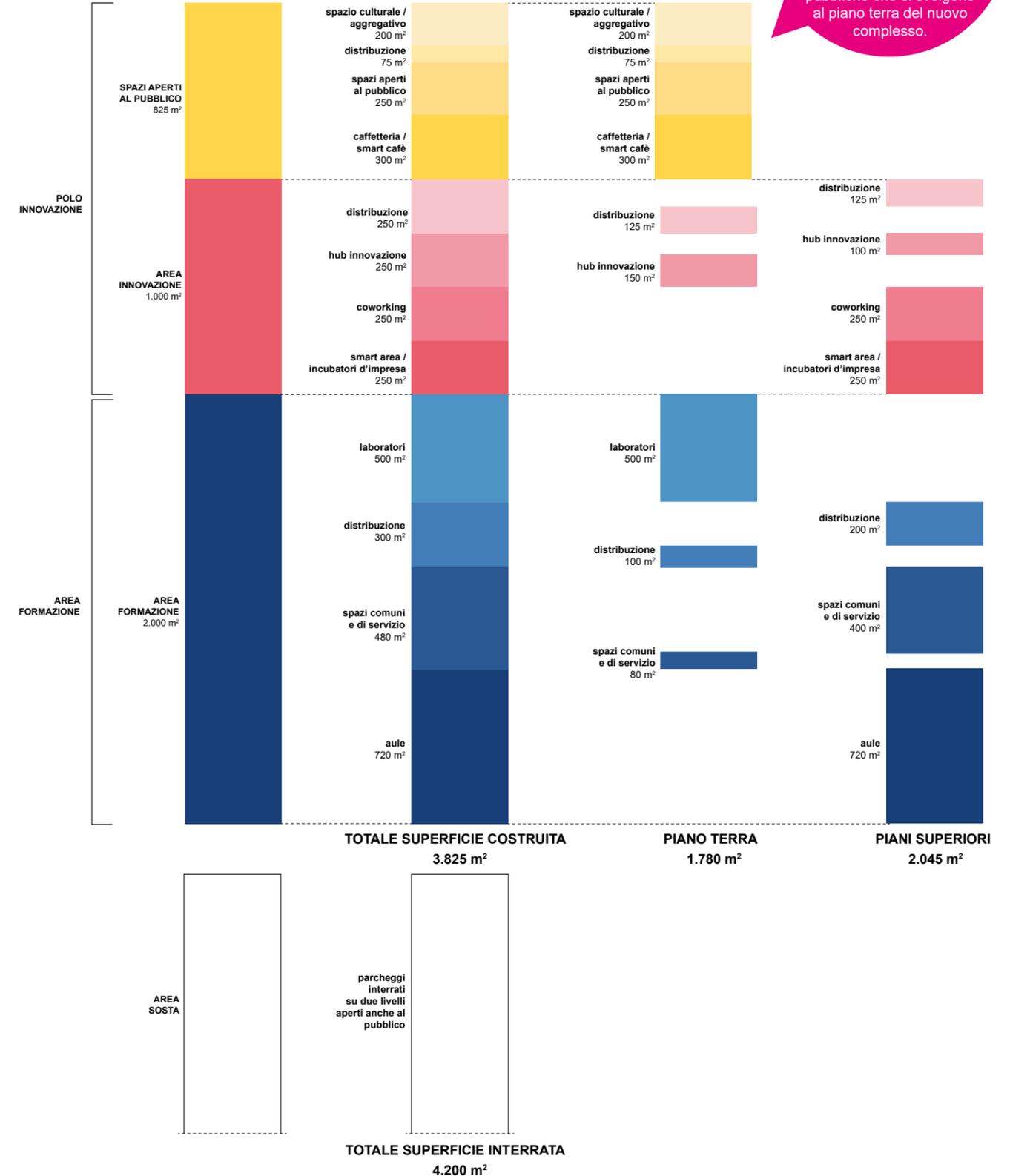


diagramma del mix funzionale di progetto per piani



program bar

## PIANO TERRA APERTO

Una nuova piazza direttamente connessa alla città è il luogo di accesso all'intero sistema e supporto delle numerose attività pubbliche che si svolgono al piano terra del nuovo complesso.

## 2.3 Aspetti ambientali e coerenza con la strategia

Il progetto si pone l'obiettivo di creare un edificio **sostenibile, confortevole ed energeticamente efficiente**, in grado di minimizzare i consumi energetici e ridurre i costi di gestione tramite l'impiego e l'integrazione di tecnologie specifiche.

La ricerca di elevati standard di sostenibilità si è tradotta nello studio delle stratigrafie dell'involucro e della geometria delle facciate, nell'impiego di materiali ad alta efficienza, nel miglioramento della qualità ecologica degli ambienti, nella scelta accurata delle risorse e dei materiali impiegati, fino ad arrivare all'utilizzo di un apparato impiantistico all'avanguardia e alla scelta di sistemi di produzione di **energia da fonti rinnovabili**.

Il già citato "Documento di Inquadramento per i Programmi Integrati di Intervento", approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 24/03/2022, fissa i criteri per l'attivazione dei Programmi Integrati di

Intervento in variante e stabilisce che dovranno essere rispettati, tra gli altri, i seguenti requisiti:

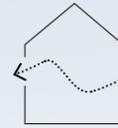
- Perseguire la qualità morfologica ed architettonica, promuovendo interventi ecosostenibili e a basso impatto ambientale.
- Implementare e completare il sistema del verde con contestuale rafforzamento e connessione alla rete di mobilità pedonale e ciclabile, sia internamente ai comparti che con opere extracomparto, incentivando la mobilità sostenibile.
- Realizzare SuDS (Sustainable Drainage Systems) diffusi negli insediamenti utili a regolare il ciclo idrogeologico e il deflusso delle acque meteoriche.

Di seguito sono illustrati, per gli aspetti pertinenti alla presente fase urbanistica e, pertanto, in via preliminare, i principali aspetti ambientali inerenti al progetto in oggetto.



### Edificio a impatto 0

L'edificio è pensato come una macchina in grado di ridurre al minimo i consumi di energia e di risorse. Le strategie di sostenibilità si affiancano andando ad interessare ogni aspetto del progetto, dalla demolizione alla manutenzione e gestione.



### Comfort indoor

L'uso di materiali ecosostenibili e naturali insieme a sistemi manuali di controllo della ventilazione ed impianti efficienti assicurano un ridotto consumo energetico e una sempre ottimale abitabilità degli interni.



### Comfort outdoor

Il comfort outdoor è garantito grazie all'utilizzo di aree di verde attrezzate. Grazie ad esso il microclima fresco del verde genera una nuova brezza pulita che contrasta l'isola di calore e rende piacevoli le attività all'aperto.



### Salute dell'ospite e dei lavoratori

La luce naturale, la vegetazione, la palette di colori e gli spazi flessibili influiscono positivamente sulla salute degli ospiti e dei lavoratori.



### Riutilizzo delle acque meteoriche

L'acqua piovana è raccolta e riutilizzata per l'irrigazione del verde e lo scarico dei WC.



### Involucro esterno efficiente

Il nuovo involucro riduce i consumi energetici utilizzando le caratteristiche isolanti del legno, serramenti ad alte prestazioni e materiali riflettenti.



### Riciclo

I materiali di demolizione dei fabbricati dismessi non pericolosi (calcinacci, pietre, cemento, laterizi, calcestruzzo) sono riutilizzati per i sottofondi delle pavimentazioni esterne e la modellazione del landscape.



### Recupero dell'energia

La produzione dei fluidi caldi/freddi per la climatizzazione dell'edificio tramite pompe di calore consente di ridurre al minimo la dispersione di energia.



### Durezza

La scelta di materiali durevoli unitamente alla semplicità gestionale e manutentiva degli impianti e degli involucri permette all'edificio di essere sempre pienamente funzionante e di mantenere i costi gestionali contenuti.

COMUNE DI SEREGNO - c. 1625 - REG\_UFF - 0040829 - Ingresso - 22/07/2022 - 14:15

## 2.4 Le strategie per la sostenibilità

### Soluzioni ad elevate prestazioni energetiche

La **strategia energetica** della proposta di intervento considera i requisiti normativi vigenti, europei e nazionali, mirando a garantire le migliori condizioni di comfort interno degli utenti, riducendo al contempo il fabbisogno di energia dell'edificio e il suo impatto ambientale.

Sono state valutate con attenzione soluzioni passive, sia quelle maggiormente legate al miglioramento del comportamento invernale (prestazioni termiche, l'ottimizzazione dei rapporti opaco/trasparente, massimizzazione degli apporti gratuiti), sia quelle maggiormente legate al comportamento estivo (riduzione della radiazione incidente, studio delle esposizioni, sfasamento della sollecitazione termica). La proposta di intervento prevede soluzioni ad elevate prestazioni energetiche, tra cui:

- Realizzazione di un edificio a **volume compatto**, al fine di ridurre le superfici disperdenti e il conseguente scambio termico tra interno ed esterno;
- Utilizzo di **serramenti ad elevata prestazione energetica**;
- **Facciate in alluminio naturale** per ridurre l'assorbimento di calore dell'edificio, grazie all'elevato grado di albedo dei materiali;
- **Pannelli solari** per la produzione di acqua calda e **pannelli fotovoltaici** per l'utilizzo di energia solare;
- **Tetti verdi** per rallentare il flusso dell'acqua piovana e ridurre l'assorbimento di calore internamente all'edificio; tale soluzione garantisce inoltre un adeguato assorbimento delle emissioni inquinanti in atmosfera e favorisce una sufficiente evapotraspirazione, al fine di garantire un adeguato microclima.
- **Isolamento termico** dell'involucro ad elevate prestazioni, ovvero con trasmittanza termica inferiore ai valori minimi da normativa e un'inerzia termica sufficiente a garantire un ottimale sfasamento del carico termico;
- **Illuminazione naturale**: L'altezza dell'edificio sarà progressivamente ridotta verso i fronti finestrati su Viale Circonvallazione a tutela dei rapporti illuminanti esistenti; inoltre, le superfici trasparenti dei locali principali (aule, laboratori, ...), saranno orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal Sud geografico, allo scopo di sfruttare l'illuminazione

naturale garantita dalla radiazione solare.

- **Ventilazione naturale**: tutti i locali di uso permanente (ad esclusione quindi di corridoi, ripostigli e disimpegni) usufruiranno di aerazione naturale diretta.
- Installazione un sistema di **ventilazione ad azionamento meccanico** con installazione di recuperatori di calore, che garantisca un ricambio d'aria secondo quanto stabilito dalla normativa tecnica vigente per le diverse destinazioni d'uso (norme UNI 10339).

### Interventi di rinaturalizzazione, anche attraverso forme di verde integrato negli edifici; tecnologie per un ridotto consumo idrico e per il riutilizzo delle acque

Il **verde integrato** negli edifici sarà un asset del Piano, in linea con le soluzioni architettoniche più avanzate a livello internazionale.

La proposta di intervento prevede:

- **Minimizzazione del consumo di suolo**: Il progetto in oggetto non implica alcun consumo di suolo, poiché si prevede di mantenere la Superficie Coperta e l'Indice di Permeabilità definiti dal PGT.
- **Riequilibrio tra aree edificate e spazi aperti**: tramite il discostamento dal fronte edificato da Viale Circonvallazione per favorire la realizzazione delle verdi lineari previste dal PGT e il mantenimento del filare di tigli esistente e della muratura storica su Via Giovanni Boccaccio.
- **Risparmio idrico**: è prevista l'installazione di un impianto di recupero acqua piovana per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle superfici orizzontali lastricate. La gestione degli eventi climatici intensi sarà indirizzata alla gestione autonoma in sito delle acque di precipitazione meteorica (invarianza idraulica) e alla creazione di un ambiente esterno fruibile e confortevole. Il Piano prevede di destinare l'acqua potabile fornita dalla rete cittadina unicamente all'utilizzo umano, prevedendo sistemi di gestione separata delle acque, con riutilizzo di acque meteoriche, da destinare ad uso irriguo, lavaggio di aree comuni e uso domestico assimilato. Il naturale contenimento e assorbimento della pioggia sarà gestito con l'ausilio di SuDS (Sustainable Drainage Systems) sistemi di drenaggio sostenibili, un esempio virtuoso di

integrazione tra progettazione ambientale e architettonica. I SuDS esprimono la propria azione mediante trincee e avvallamenti naturalizzati, fornendo al terreno capacità di accumulo tramite la morfologia e capacità di drenaggio tramite la stratigrafia. Il risultato è una infrastruttura verde resiliente che riduce, e localmente azzerà, lo scarico dell'acqua meteorica al di fuori del sito (secondo il principio dell'invarianza idraulica). Rientrano tra questi sistemi i tetti verdi citati precedentemente.

- **Aree verdi**: Il progetto si pone come obiettivo quello di preservare il più possibile le superfici permeabili esistenti, nonché le essenze arboree presenti nell'area di intervento come il filare di tigli che perimetra il confine sud dell'area. Inoltre, dove non sarà possibile mantenere la presenza della vegetazione esistente, verrà previsto l'inserimento di aree di nuova piantumazione utilizzando specie arboree e arbustive autoctone che abbiano ridotte esigenze idriche, resistenza alle fitopatologie e privilegiando specie con strategie riproduttive prevalentemente entomofile. Nella scelta delle piante saranno seguite le seguenti indicazioni:

- saranno utilizzate specie autoctone con pollini dal basso potere allergenico;
- nel caso di specie con polline allergenico da moderato a elevato, saranno favorite le piante femminili o sterili;
- saranno favorite le piante ad impollinazione entomofila, ovvero che producono piccole quantità di polline la cui dispersione è affidata agli insetti;
- saranno evitate specie urticanti o spinose (es. Gleditsia triacanthos L. - Spino di Giuda, Robinia pseudoacacia L. - Falsa acacia, Pyracantha - Piracanto, Elaeagnus angustifolia L. - Olivagno) o tossiche (es. Nerium oleander L. - Oleandro, Taxus baccata L. - Tasso, Laburnum anagyroides Meddik- Maggiociondolo);
- saranno utilizzate specie erbacee con apparato radicale profondo nei casi di stabilizzazione di aree verdi con elevata pendenza e soggette a smottamenti superficiali;
- non saranno utilizzate specie arboree note per la fragilità dell'apparato radicale, del fusto o delle fronde che potrebbero causare danni in caso di eventi meteorici intensi.

### Utilizzo di materiali sostenibili e/o a contenuto riciclato

Il Piano si pone l'obiettivo di **elevati standard costruttivi** anche in relazione a Materiali e Risorse per la selezione dei materiali, la riduzione dell'utilizzo di materiali vergini, lo smaltimento dei rifiuti e la riduzione dell'impatto ambientale dovuto ai trasporti.

Il contenuto di materia recuperata o riciclata nei materiali utilizzati per gli edifici sarà pari ad almeno il 15% in peso valutato sul totale di tutti i materiali utilizzati (esclusi quelli per la realizzazione delle strutture portanti).

Per tale fine, l'edificio sarà realizzato con struttura in legno, la quale richiede un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel suo intero ciclo di vita, oltre a ridurre i tempi di costruzione.

Tale materiale, oltre ad essere riutilizzabile e riciclabile, comporta un basso contenuto di carbonio equivalente incorporato.

Al fine del contenimento della produzione di rifiuti, per la costruzione dell'edificio saranno recuperati e riutilizzati in sito i rifiuti da demolizione (inerti per la produzione di calcestruzzo).

### Contenimento inquinamento acustico

Saranno adottate soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento stabiliti dalla normativa vigente in materia. L'area attualmente appartiene alla Classe di zonizzazione acustica III "aree di tipo misto" e IV "aree di intensa attività umana".

### Soluzioni per la mobilità sostenibile

Si prevede l'integrazione e la riconnessione dell'area con i quartieri circostanti come vettore fondamentale della rigenerazione del luogo, tramite una maggiore connettività pedonale e ciclabile. Il programma di intervento prevede di intervenire anche sulle aree esterne per la riqualificazione e la creazione di nuovi percorsi ciclopedonali, da connettere alla rete già esistente, mediante l'utilizzo di materiali drenanti. Inoltre è previsto il collocamento di stazioni per le nuove forme di mobilità sostenibile come per esempio punti di ricarica per auto elettriche. Per le superfici esterne pavimentate ad uso pedonale o ciclabile sarà previsto l'uso di materiali con un indice SRI (Solar Reflectance Index) di almeno 29.

Si riguarda inoltre la connettività al trasporto pubblico al fine di minimizzare l'impatto dei flussi veicolari.

## Abaco delle strategie per la sostenibilità



In linea con le direttive europee, il progetto integra alcuni degli indirizzi dell'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile. In particolare modo, sono trattati i temi dell'accessibilità alle energie rinnovabili e dell'accesso al mondo del lavoro; della costruzione di infrastrutture resilienti e capaci di promuovere attività industriali sostenibili e inclusive e sviluppare luoghi di innovazione; e degli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili.

### Soluzioni ad elevate prestazioni energetiche

-  volume compatto
-  serramenti ad alta prestazione energetica
-  facciata in alluminio
-  pannelli solari e fotovoltaici
-  tetti verdi
-  isolamento termico
-  illuminazione naturale
-  ventilazione naturale
-  ventilazione meccanica

### Interventi di rinaturalizzazione

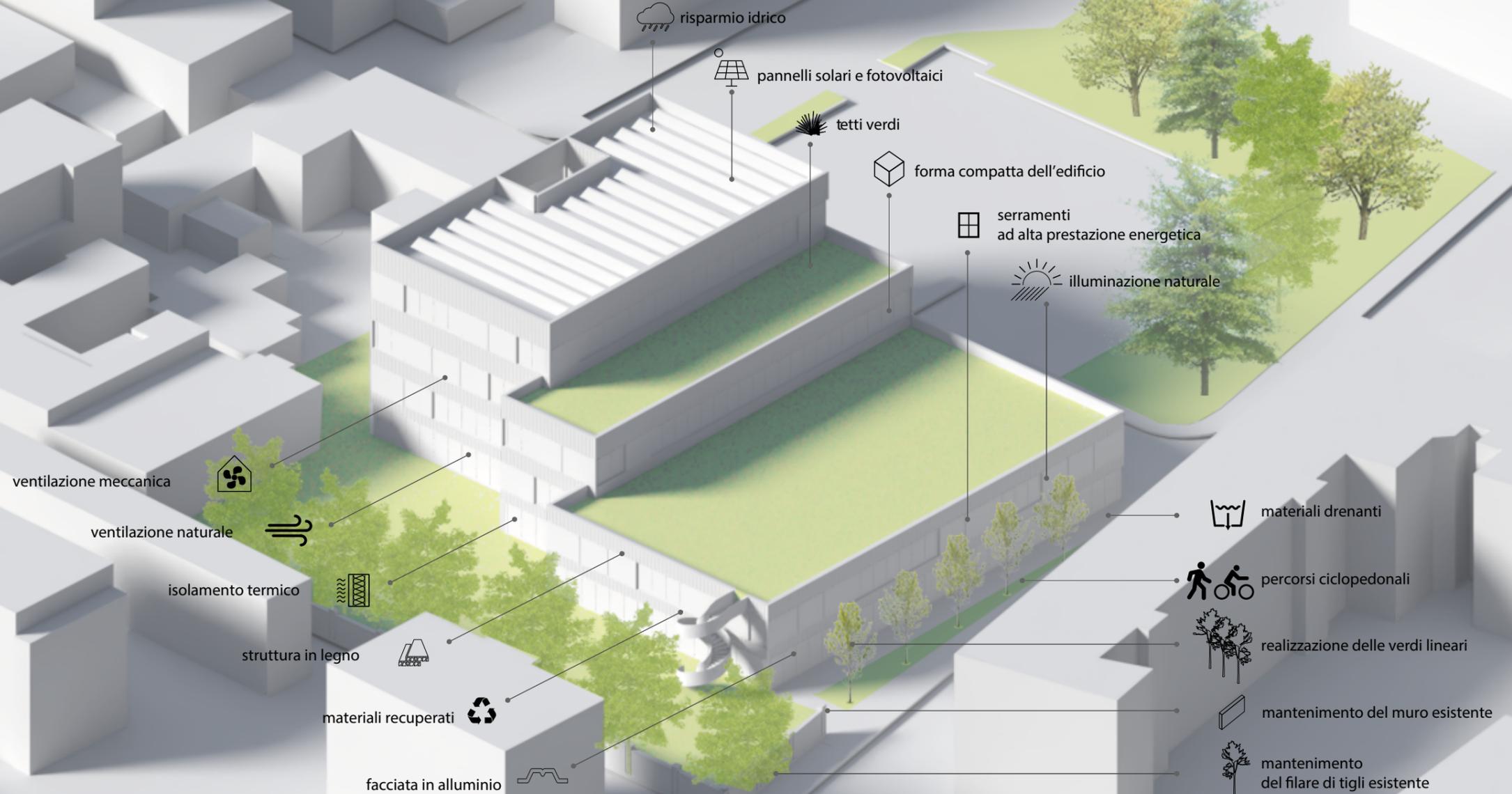
-  risparmio idrico
-  mantenimento del filare di tigli esistente
-  realizzazione di verde lineare

### Utilizzo di materiali sostenibili e/o riciclati

-  materiali recuperati
-  struttura in legno

### Soluzioni per la mobilità sostenibile

-  percorsi ciclopedonali
-  materiali drenanti



## 2.5 Risultati attesi: gli obiettivi del bando AREST e il progetto Centro dell'Innovazione

Gli obiettivi del bando AREST possono riassumersi come segue:

- Promozione di un contesto favorevole allo sviluppo delle imprese – Azioni regionali e misure di contrasto alla delocalizzazione e salvaguardia dei livelli occupazionali;
- Rilancio del sistema economico e produttivo;
- Un territorio connesso, uno sviluppo sostenibile;
- Favorire l'attrazione degli investimenti;
- Riqualificazione e rigenerazione urbana degli insediamenti.

Il progetto Centro dell'Innovazione di Seregno, attraverso il raggiungimento di questi obiettivi si prefigge importanti ed evidenti risultati per la collettività. In primo luogo, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la città vuole investire nel capitale umano e sociale, nell'istruzione, nella ricerca, nella cultura. Il nuovo spazio urbano che si verrà a creare, rappresenterà un vero e proprio "bene pubblico" al quale, come per ogni altro bene, viene assegnato un valore che determina, a parità di altre condizioni, il grado di attrazione di una città.

La convenienza che si riflette sull'ambiente circostante, non solo fisico ma immobiliare ed economico, va molto oltre quello che i numeri in termini di ritorni possono descrivere. Il perseguimento di questa convenienza dipende in modo decisivo dalle scelte della Pubblica Amministrazione e dalla capacità di quest'ultima di attivare risorse economiche pervenendo alla loro più ottimale allocazione in favore degli obiettivi individuati. Governare un programma di rilancio di un ambito economico e contemporaneamente di trasformazione urbana su un'area all'interno di un tessuto anche se limitato per dimensioni in gioco come quello dell'ex Clinica Santa Maria è sempre una sfida e un'ambiziosa operazione di economia urbana.

L'obiettivo a più ampia scala, oltre i confini comunali, della Pubblica Amministrazione riguarda la volontà di promuovere il lavoro e la formazione. Il risultato atteso, invece, a livello comunale è la riqualificazione fisica, ambientale, funzionale e sociale di uno spazio dismesso. Questi obiettivi attengono ai principi largamente condivisi della competitività urbana, secondo cui il conseguimento di un valore aggiunto derivante dall'utilizzo efficiente dello spazio fisico disponibile determina un vantaggio economico nella produzione e/o fruizione di beni e servizi che si impongono nella competizione rispetto a quelli di altre città o aree metropolitane.

Nel recente passato, i programmi di riqualificazione urbana potevano contare su un contesto economico particolarmente favorevole, determinato da uno

scenario di mercato immobiliare in progressiva espansione. Attualmente la necessità di garantire la sostenibilità economica di un'operazione comporta l'accurata valutazione e verifica di tutti gli elementi. Posto che il Comune ha espressamente manifestato l'idea di non avere la necessità di bilancio di rientrare di tutti i costi iniziali dell'operazione (acquisto dell'area/immobile e costi di realizzazione), appare necessario definire i termini del rapporto pubblico-privato nella fase di gestione in modo che le spese correnti non vadano a impattare sulla collettività locale. È importante quindi che il tema della valorizzazione passi preliminarmente attraverso il perseguimento del miglior equilibrio tra spazi in concessione a privati e spazi pubblici in risposta ai bisogni sociali e territoriali espressi e, sul piano della valorizzazione attraverso la verifica della sostenibilità economica.

Le analisi al paragrafo 4 permetteranno di quantificare le convenienze pubblico privato, basandosi su una analisi del mercato immobiliare che prenda in esame l'andamento dei canoni per le funzioni insediate, ma anche l'attuale situazione economico finanziaria e l'impatto sulle dinamiche stesse di mercato. Tra le convenienze pubbliche e private del progetto, la maggiore e più importante sarà da individuarsi nella possibilità di realizzare per la città un nuovo servizio pubblico. La collettività potrà profittare di un'area completamente riqualificata e dotata di funzioni urbane a forte valenza pubblica: circa 3.800 metri quadrati di spazi di formazione e lavoro che porteranno un indotto importante in termini di persone/occupazione e di valore economico.

In sintesi, l'intervento concluso del Centro dell'Innovazione ex Clinica Santa Maria, per tutto quanto esposto fino a qui, avrà sul territorio, inteso sia come luogo fisico che come insieme di relazioni, le seguenti ricadute:

- Nuova opera pubblica con spazi per la collettività;
- Nuovi spazi e strutture a servizio delle imprese;
- Nuovi spazi e strutture per la formazione;
- Incremento dell'occupazione sia diretta (aziende/attività che usufruiranno dei nuovi spazi) che indiretta (aziende appaltanti l'ideazione e la realizzazione dell'opera);
- Incremento dell'attrattività del territorio locale;
- Favorire e incentivare il dialogo e lo scambio tra aziende e mondo della formazione;
- Incremento dell'offerta formativa superiore locale che possa favorire l'occupazione di una importante fascia di cittadini locali (è un dato già indicato che i nuovi ITS garantiscono, a un anno dal conseguimento del titolo per l'80% degli studenti, un contratto stabile di lavoro).

## 3. Il Partenariato

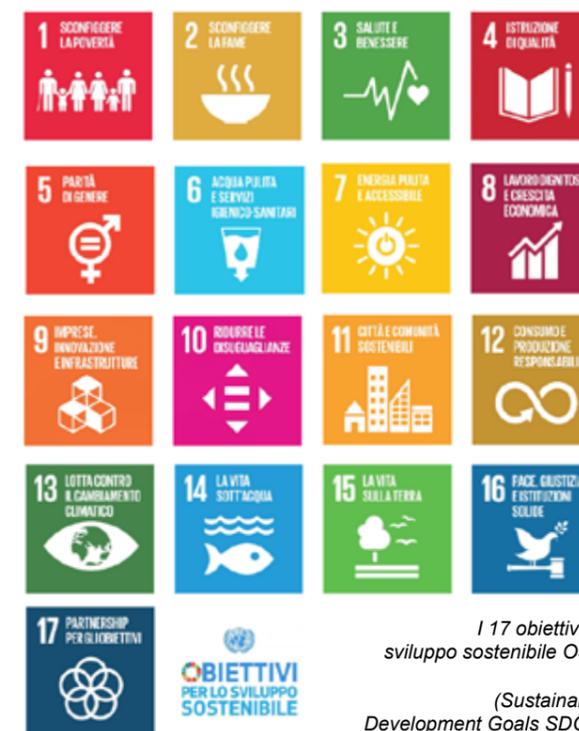
### Descrizione del partenariato e dei suoi componenti e organizzazione delle attività e ripartizione dei compiti del partenariato in relazione alla proposta di intervento e al territorio di riferimento

La trasformazione della ex clinica Santa Maria si configura come un intervento di rigenerazione urbana volto a ridare vita a un edificio non più in uso e a farlo diventare un servizio utile per la collettività. La volontà dell'ente pubblico - come comunicatoci dai rappresentanti del comune - è quella di farsi carico in maniera totale dei costi di realizzazione. L'immobile è stato già acquisito dal comune in data 18/02/2021 alla cifra di 332.000 euro ed è quindi nella piena disponibilità pubblica.

A livello urbanistico l'immobile non risulta disciplinato in quanto ricade all'interno di una cosiddetta "Area bianca". L'obiettivo del comune di Seregno è di portare in tempi rapidi in consiglio comunale la proposta di variante e di azionare l'area a servizio pubblico.

Lo studio delle opportunità di trasformazione dell'edificio e della sua area (si tratta di un lotto cittadino in contesto urbanizzato di poco meno di 4.000 metri quadrati sul quale è consentita un'edificabilità fino a 3.800 mq) ha portato all'individuazione di un progetto di rigenerazione urbana. L'obiettivo, oltre alla valorizzazione dell'area è la realizzazione di un progetto incentrato sui valori dell'innovazione, della mobilità sostenibile e dell'accrescimento delle potenzialità turistiche dell'area, garantendo l'integrazione con i territori circostanti e con i poli di attrazione regionali. Tale progetto vuole, inoltre, inserirsi in quegli interventi volti a soddisfare gli obiettivi del Piano di Sviluppo Strategico della Città di Seregno (c.d. "Agenda Strategica Seregno 2030"). Trattasi, quest'ultimo, del documento programmatico e pianificatorio di lungo periodo, che guarda allo sviluppo della città di Seregno nel suo complesso ed in forma intersettoriale, incrociando temi di governo del territorio, di opere e servizi pubblici, di sostegno alle attività economiche, di crescita culturale, di coesione sociale e di sviluppo dell'intera comunità.

Il processo di pianificazione dell'Agenda Strategica "Seregno 2030", rappresenta lo strumento cardine per la costruzione di una vocazione condivisa di sviluppo e, allo stesso tempo, è la concreta sperimentazione sul campo di politiche e progetti in linea con i temi definiti con il programma d'azione per le persone, il pianeta e la prosperità sottoscritto nel settembre 2015 dai governi dei 193 Paesi membri dell'ONU (Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile).



I 17 obiettivi di sviluppo sostenibile OSS

(Sustainable Development Goals SDGs)

Attraverso sei tavoli progettuali verranno integrate e sviluppate le sei dimensioni che sostanziano la vision della Città del futuro "Seregno: essere crocevia": un crocevia di servizi avanzati, benessere, innovazione, cultura, welfare di comunità, sostenibilità e resilienza.

Gli obiettivi e le linee strategiche dell'Agenda sono stati condivisi e discussi in tavoli di lavoro che l'amministrazione ha istituito tra dicembre 2020 e marzo 2021 ai quali sono invitati principalmente gli attori locali: rappresentanti economico-sociali, componenti della cittadinanza attiva, del terzo settore e del mondo associativo.

L'obiettivo è stato quello di condividere i macro-temi individuati dall'Agenda e integrarli con elementi di approfondimento proposti dai partecipanti. Gli incontri sono organizzati in tre momenti: presentazione del tema e degli elementi di confronto, con l'ausilio di mappe, infografiche, e riferimenti agli obiettivi ONU dell'Agenda 2030; confronto sui punti di forza e di criticità e condivisione di proposte; sintesi degli elementi più rilevanti emersi dal confronto.

Anche la riqualificazione dell'ex Clinica e l'inserimento in quest'ambito di un istituto formativo è frutto di questi tavoli ai quali è seguita la fase di attuazione dell'idea. Il primo passaggio che il Comune di Seregno ha compiuto, per dare attuazione a quanto sopra, è stata la sottoscrizione di un accordo collaborativo con Arexpo S.p.A. (Maggio 2022) al fine di poter presentare la presente domanda di accordo di rilancio economico sociale e territoriale (AREST), finalizzata ad attuare un programma di interventi che favoriscano l'attrattività e la competitività di territori e imprese e il sostegno all'occupazione.

Se da un lato, dunque, il partenariato Comune-Arexpo S.p.A. porterà alla presentazione del progetto di riqualificazione della Clinica Santa Maria, l'attuazione dello stesso sarà in capo totalmente all'ente pubblico, il quale si assumerà l'intero costo di trasformazione. A cantiere concluso - come comunicatoci dai rappresentanti del comune - l'ente affiderà la successiva gestione interamente a soggetti terzi.

Già a far data del 07 luglio, il comune ha pubblicato alla pagina (<http://www.comune.seregno.mb.it/news/73/32/12202/>) due avvisi per la consultazione preliminare di mercato e per la ricezione di manifestazioni di interesse non vincolanti ad usufruire dei futuri servizi che saranno presenti nel polo tecnologico.

I due avvisi, inseriti in allegato alla presente relazione, hanno scadenza 30 settembre 2022 e sono volti ad individuare sia imprese/studi professionali/aziende interessate ad usufruire degli spazi del futuro polo tecnologico e polo formativo, sia un soggetto che si occupi della gestione degli spazi. Tale figura dovrà supportare l'amministrazione nell'individuare:

- Le condizioni economiche sostenibili dagli operatori economici rispetto alle funzioni insediabili, anche indicando, in ragione della potenziale redditività delle diverse funzioni, eventuali misure di compartecipazione del Comune ai proventi dei servizi aggiuntivi rispetto a quelli necessari alla sostenibilità della gestione del manufatto (o dei singoli manufatti)
- Formulando un'adeguata matrice dei relativi rischi connessa alla predetta gestione, determinare condizioni di partecipazione e di esecuzione che consentano la sostenibilità dell'intervento di valorizzazione, nonché la maggiore estensione possibile della platea dei partecipanti alla potenziale procedura che in proposito potrà essere successivamente indetta dal Comune.

L'invito alle manifestazioni di interesse è volto a operatori economici, enti pubblici e privati, operatori del terzo settore, in grado di fornire le informazioni richieste, inclusi i portatori di interessi collettivi e diffusi, relativamente alla gestione e valorizzazione dei manufatti in progetto, sia con riferimento ai singoli corpi di fabbrica e degli spazi aperti attrezzati previsti, sia con potenziale riferimento alla gestione complessiva ed unitaria degli edifici e spazi aperti sfruttando eventuali economie di scala di gestione.

Se l'obiettivo delle manifestazioni di interesse è quello di un confronto esplorativo ed istruttorio con i soggetti potenzialmente interessati a svolgere le prestazioni indicate, al fine di individuare e valutare le condizioni per lo svolgimento di successive procedure di affidamento concernenti la gestione e valorizzazione degli immobili in oggetto, l'obiettivo dell'amministrazione come comunicatoci dai rappresentanti del comune nel corso delle riunioni preparatorie, una volta completato l'intervento, è invece quello di realizzare un edificio che possa "auto sostenersi economicamente".

Attraverso la corresponsione di canoni di Concessione da parte degli utilizzatori, il Comune vuole garantire

la copertura totale sia dei costi normalmente in capo alla proprietà che di quelli in capo agli utilizzatori o a un gestore terzo (se i redditi derivanti dall'immobile consentiranno anche la remunerazione di un soggetto che funga da intermediario tra il comune e gli utilizzatori terzi).

Attraverso l'analisi al capitolo 4, "Piano economico finanziario", si identificherà, in accordo con le dinamiche e i valori del mercato locale, il punto di equilibrio tra i costi e ricavi potenziali dell'immobile in progetto e le condizioni per giungere all'equilibrio senza che vi sia, da parte del Comune, la necessità di esborsi in sede di concessione degli spazi.

A fronte di un investimento iniziale, derivante dall'acquisto dell'asset e della sua successiva trasformazione, l'obiettivo esplicitato del comune è

quello di aumentare l'attrattività e la competitività del territorio comunale, di aumentare la competitività delle imprese ivi stanziate o che potrebbero ivi insediarsi, nonché di sostenere l'occupazione territoriale, incentivando una virtuosa filiera tra formazione di alto livello, impresa e territorio; il tutto sulla base di un solido partenariato tra settore pubblico e settore privato che consenta di riqualificare un pezzo storico della Città e al contempo di incentivare il connesso tessuto imprenditoriale ed occupazionale.

La riqualificazione della clinica Santa Maria, Centro dell'Innovazione Seregno			
Un progetto in partenariato			
Fase	Attività	Soggetti coinvolti	
Fase 0	 Tavoli di lavoro, condivisione dei macro-temi individuati dall'Agenda 2030	Amministrazione comunale, cittadini, aziende locali	
Fase 1	 Presentazione e definizione dell'intervento, sviluppo dell'idea (avvio iter urbanistico, interlocuzione con soggetti coinvolti, raccolta manifestazioni di interesse, scouting di mercato)	Comune e Arexpo S.p.A.	
Fase 2	 Avvio del progetto, cantiere Polo tecnologico/polo formazione (affidamento lavori, individuazione gestori/fruitori, affidamento spazi e gestori)*	Comune di Seregno, aziende appaltanti	
Fase 3	 Utilizzo dei nuovi spazi, l'immobile "prende vita"	Aziende	Cittadini Studenti

\*Come da articolo 7 del bando AREST, i soggetti privati possono essere individuati in fase successiva alla delibera di approvazione dell'elenco delle proposte ammissibili di cui all'art. 6 co. 6 della L.R. 19/2019.

### 3.2 Il criterio procedurale per la partecipazione dei partner privati

Con riferimento al criterio procedurale, si precisa che il Comune di Seregno, credendo fortemente nell'Iniziativa in oggetto, ha posto al centro del proprio mandato rappresentativo la rigenerazione dell'Ex Clinica Santa Maria secondo obiettivi di rigenerazione e sviluppo urbano, attrattività, competitività del proprio territorio e delle imprese, nonché di formazione, cultura e sostegno all'occupazione.

A tale stregua, il Comune ha già investito circa 542.000 Euro per i lavori di demolizione del vecchio edificio (il cui termine è previsto per fine luglio 2022) ed investirà altresì nuove ingenti risorse, ad oggi circa 5,2 milioni, per i lavori di realizzazione del nuovo complesso. Questi saranno realizzati mediante contratto di appalto di lavori che il Comune, assumendosene i relativi e consueti rischi, affiderà mediante procedura ad evidenza pubblica ai sensi della normativa tempo per tempo vigente.

Al fine, invece, di determinare le procedure più idonee per individuare e coinvolgere i soggetti privati nella gestione del futuro complesso, con l'obiettivo di garantire il successo di medio-lungo periodo dell'Iniziativa, il Comune di Seregno, nel rispetto del Codice dei contratti pubblici e dei principi di semplificazione e snellezza procedimentale, ha già avviato le seguenti consultazioni di mercato, volte ad acquisire, in aggiunta a quanto acquisito in ragione della disamina compiuta autonomamente dall'Amministrazione, ogni informazione o documento utile:

**1. Consultazione preliminare di mercato**, ai sensi dell'art. 66 del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., pubblicata sul sito del Comune di Seregno in data 07.07.2022 avente ad oggetto la valorizzazione e la gestione del Centro dell'Innovazione "Ex Clinica Santa Maria" nel Comune di Seregno; tale consultazione è volta ad avviare un confronto esplorativo ed istruttorio con il mercato per acquisire relazioni, documenti, proposte, soluzioni progettuali e tecniche utili ad individuare le migliori condizioni giuridiche tecniche ed economiche per la valorizzazione degli immobili coinvolti: valorizzazione che contempla a carico del privato sia la gestione immobiliare ordinaria, sia la gestione dei servizi da erogare da parte del gestore, servizi che, in coerenza con il programma funzionale del progetto, consentano di aumentare l'attrattività e la competitività del territorio di Seregno, di aumentare la competitività delle imprese ivi stanziate o che potrebbero ivi insediarsi, nonché di sostenere l'occupazione territoriale; il tutto sulla base di un partenariato tra settore pubblico e settore privato che consenta di riqualificare un pezzo storico dei Seregno e al contempo di incentivare il connesso tessuto

imprenditoriale ed occupazionale.

Lo scopo quindi di tale consultazione è quello di raccogliere, individuare e valutare ogni possibile elemento utile al fine di programmare con lungimiranza e completezza le condizioni di partecipazione e di svolgimento delle successive procedure di affidamento concernenti la gestione e la valorizzazione, in un'ottica partenariale, degli immobili in oggetto.

**2. Avviso per la ricezione di manifestazioni di interesse non vincolanti ad usufruire dei servizi presenti nel polo tecnologico "Ex Clinica Santa Maria"** all'interno del territorio del comune di Seregno pubblicato sul sito del Comune di Seregno in data [#]; tale consultazione è volta ad individuare potenziali soggetti interessati a fruire, in qualità di utenti, dei servizi che verranno proposti dai soggetti che gestiranno in partenariato con il Comune il Polo tecnologico in oggetto, e che siano interessati a partecipare alla creazione di una virtuosa filiera che contempra uno sviluppo sinergico tra formazione di alto livello, impresa, occupazione e territorio.

Per tali finalità, con il predetto Avviso il Comune di Seregno, quindi, intende sollecitare il mercato affinché gli operatori potenzialmente interessati possano manifestare, in modo non vincolante, l'intenzione di valutare l'opportunità di usufruire dei servizi che saranno erogati nel Polo Santa Maria a seguito della sua rigenerazione.

Sinergicamente all'Avviso di cui al precedente n. 1, il Comune intende quindi porre le basi per creare (o comunque aggregare in modo organico), mediante uno strumento aperto, trasparente, semplice e concreto, una vera e propria "domanda" territoriale ed extraterritoriale di servizi che consenta, da un lato, di riscontrare le esigenze di interesse pubblico connesse alla funzione attribuita dal Comune alla rigenerazione dell'Ex Clinica Santa Maria (e del tutto coerenti con la manifestazione di interessi approvata da Regione Lombardia con la deliberazione N° XI / 5387 del 18.10.2021), ovvero, in primis, la formazione e l'occupazione qualificata in grado di dare slancio all'economia cittadina e nuova vita a parti di Città da tempo degradate e non utilizzate e, dall'altro, di garantire la sostenibilità economica e finanziaria dell'iniziativa di partenariato per la valorizzazione e gestione dell'Ex Clinica Santa Maria, posto che la predetta domanda consentirà, insieme ad altre servizi strumentali (uso spazi di coworking, mensa e parcheggio), un cash flow finanziario in grado di equilibrare gli investimenti necessari alla gestione degli immobili.

## 4. Il piano d'azione ed il piano finanziario

### 4.1 Il piano finanziario complessivo

Il presente paragrafo individua in maniera sintetica i primi numeri ritenuti rilevanti in una operazione finanziaria, a partire dai relativi costi e ricavi.

Si tratta non di un vero e proprio Piano Economico Finanziario dato che si considerano assolti i costi principali dell'operazione, acquisto area e costi di realizzazione (hard e soft cost).

Nelle analisi che seguono verranno comunque aggregati e rappresentati i dati economici e finanziari previsionali relativi alla gestione del progetto finito, sviluppati in un arco temporale al momento solo ipotizzato sulla base delle interlocuzioni preliminari avute con il Comune di Seregno.

A valle degli esiti delle manifestazioni di interesse e degli opportuni approfondimenti progettuali e di fattibilità del progetto, l'amministrazione provvederà a definire anche in maniera puntuale le scelte e le opportunità strategiche future, quali il tipo di rapporto da instaurare con gli utilizzatori dell'edificio (concessione, locazione, comodato oneroso o non oneroso, ecc.), la durata degli accordi, tempi e modalità di utilizzo degli spazi.

Le invarianti alla base dell'analisi economica sono, tuttavia, le seguenti:

- l'area si considera trasformata da area bianca a servizi (l'area è soggetta a variante urbanistica, ma essendo tutta la parte preparatoria alla realizzazione, così come la realizzazione in capo all'amministrazione, si considera pari a zero il rischio urbanistico);
- l'immobile verrà realizzato interamente a carico dell'ente pubblico dato che non si intravedono le possibilità di demandare i costi di realizzazione dell'asset a soggetti privati, nel complesso o in parte, alla luce delle destinazioni previste (servizi);
- si considera che l'immobile resterà per un arco di tempo medio-lungo in proprietà del Comune di Seregno;
- si assume (cd. "Special Assumption") - in assenza di informazioni specifiche nel merito - che l'area/immobile sia già stata oggetto di tutti gli eventuali interventi di bonifica dei suoli e rimozione delle passività ambientali, necessari a renderla idonea ad ospitare le funzioni di progetto previste;
- i costi di realizzazione, hard e soft, non considerano un eventuale finanziamento regionale;
- trattandosi di immobile a servizi in proprietà di un ente pubblico non si considerano tra le voci di costo quelle relative a oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione;

### Il Centro dell'Innovazione ex clinica Santa Maria: dimensionamento

#### DATI DI PROGETTO - ex Clinica Santa Maria Seregno via Luigi Settembrini 42 - POLO INNOVAZIONE E FORMAZIONE

	mq.
Superficie Intervento, st	3.872
Superficie coperta	1.936
Superficie scoperta	1.936
GBA (Gross Building Area) totale	3.825

di cui

PORZIONI A MERCATO CALMIERATO	POLO A LIBERO MERCATO	
	POLO INNOVAZIONE - spazi aperti- al pubblico (culturale/aggregativo) - compresa ex chiesa	450
	POLO INNOVAZIONE - spazi aperti- caffetteria	300
	POLO INNOVAZIONE - area innovazione- hub innovazione	250
	POLO INNOVAZIONE - area innovazione- coworking	250
	POLO INNOVAZIONE - area innovazione - smart area incubatori di impresa	250
	Distribuzione	325
	AREA FORMAZIONE - Laboratori	500
	AREA FORMAZIONE - Aule	720
	AREA FORMAZIONE - Spazi comuni e di servizio	480
	Distribuzione	300
	<b>Totale POLO INNOVAZIONE, MQ</b>	<b>1.825</b>
	<b>Totale AREA FORMAZIONE, MQ</b>	<b>2.000</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO, MQ</b>	<b>3.825</b>

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

- l'immobile non si considera soggetto al pagamento IMU;
- non si ipotizza - come comunicatoci dai rappresentanti del comune - la futura dismissione dell'asset dopo un arco temporale minimo di affidamento o concessione (l'asset rimane, ad oggi, secondo le previsioni dell'amministrazione comunale, in esclusiva proprietà dell'ente).

L'analisi gestionale dell'immobile, una volta completata, a partire da ottobre 2025, viene rappresentata attraverso uno schema di costi e ricavi (flussi di cassa) secondo diversi scenari e secondo diverse ipotesi temporali e rappresenta, a questo livello, esclusivamente uno strumento a disposizione dell'amministrazione per la verifica e il controllo del servizio o dell'opera futura, sulla base delle dinamiche di mercato attuali.

Gli schemi economici, pertanto, vengono preceduti da un riepilogo e da una analisi delle superfici di progetto (alla pagina precedente) e da una sintesi del mercato immobiliare locale, utile ai fini della stima dei ricavi potenziali.

Si aggiunge alle superfici sopra riportate (trattasi di superfici fuori terra) anche la superficie che verrà realizzata all'interrato pari a circa 4.700 mq per un

complessivo di 110 posti auto (oltre magazzini archivi, locali tecnici). Tale parcheggio, in considerazione della domanda locale attuale e futura, verrà aperto non solo agli utilizzatori dell'edificio ma anche a tutta la città. Il parcheggio sarà a rotazione e tariffa oraria.

Rispetto alle superfici sopra previste, i criteri generali di calcolo seguiti nella determinazione delle superfici lorde e commerciali sono stati i seguenti:

**Superficie lorda (GBA):** espressa in mq, è la somma delle superfici lorde di tutti i livelli fuori ed entro terra qualunque sia la loro destinazione d'uso, misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato ed alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.

**Superficie commerciale (GLA):** espressa in mq, coincide con la superficie lorda al netto dei locali tecnici, dei cavedi, dei vani scala/ascensori; essa include per le funzioni residenziali anche le superfici di balconi e terrazzi, opportunamente ponderate, oltre che di cantine e spazi condominiali.

Le Superfici lorde e commerciali utilizzate per le valutazioni sono riportate nella tabella sottostante:

MIX FUNZIONALE					
Loti funzionali	SLP (mq)	SLP (%)	GBA (mq)	GLA (mq)	Posti Auto (n.)
POLO INNOVAZIONE - spazi aperti- al pubblico (culturale/aggregativo) - compresa c	450	12%	450	450	
POLO INNOVAZIONE - spazi aperti- caffetteria	300	8%	300	300	
POLO INNOVAZIONE - area innovazione- hub innovazione	250	7%	250	250	
POLO INNOVAZIONE - area innovazione- coworking	250	7%	250	250	
POLO INNOVAZIONE - area innovazione - smart area incubatori di impresa	250	7%	250	250	-
Distribuzione	325	8%	325	-	
AREA FORMAZIONE - Laboratori	500	13%	500	500	
AREA FORMAZIONE - Aule	720	19%	720	720	
AREA FORMAZIONE - Spazi comuni e di servizio	480	13%	480	480	
Distribuzione	300	8%	300	-	
Parcheggi interrati esistenti, n. (55 a piano) - previa demolizione esistente			4.570	-	110
Area scoperta	1.936		1.936		
<b>TOTALE escluso area esterna e parcheggi</b>	<b>3.825</b>	<b>100%</b>	<b>3.825</b>	<b>3.200</b>	<b>-</b>

### Il Centro dell'innovazione ex clinica Santa Maria: il mercato immobiliare terziario e commerciale di riferimento

Premessa. Nel 2021 il nostro Paese è stato segnato da due fattori principali: l'andamento della situazione epidemiologica con la campagna vaccinale ed il varo del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, articolazione italiana del Recovery Fund "Next Generation EU", istituito nel mese di Luglio 2020 dal Consiglio Europeo, a favore dei Paesi più colpiti dalla pandemia, per un importo complessivo pari a 750 miliardi di Euro, reperiti grazie all'emissione di debito garantito dall'Unione Europea. Sono questi i due punti principali del programma su cui Mario Draghi ha ottenuto la fiducia delle Camere, dopo aver prestato giuramento in qualità di capo di un Governo di unità nazionale lo scorso 13 Febbraio.

Il 29 Aprile 2021 ha rappresentato una milestone fondamentale con il superamento di mezzo milione di somministrazioni giornaliere di vaccini, segnando una significativa accelerazione della campagna vaccinale in Italia. Nei primi giorni di ottobre è stato raggiunto l'obiettivo target del Governo dell'80% della popolazione vaccinabile, completamente vaccinato. Ciò ha consentito il vasto programma di riaperture intrapreso dal Governo e quindi la piena operatività di tutte le attività economiche a livello pre-pandemico.

In ambito immobiliare si confermano le tendenze individuate a fine 2020, ovvero: il consolidamento del mercato della logistica e delle infrastrutture tecnologiche ad essa connesse (data center e centraline telefoniche), caratterizzati da tenant prime e contratti long-term, e da rendimenti lordi che possono scendere sotto al 5%; un continuo interesse per trophy asset mixed use dove è possibile perfino rilevare una tendenza alla crescita dei valori dovuta ad una grande dinamicità della domanda per le "Città Prime" (Milano, Roma) e ad una offerta molto scarsa, con rendimenti anche sotto il 3%.

Sul lungo periodo, con l'imminente ripresa degli spostamenti e la conseguente crescita dei flussi turistici internazionali, si prospetta un rinnovato interesse per il segmento ricettivo, attualmente nei radar di investitori internazionali con piani di espansione ben delineati. Infine, si segnala un interesse per asset class speciali in ambito sanitario, quali cliniche specializzate e centri diagnostici.

### Il mercato immobiliare terziario della provincia di Monza e Brianza

#### Focus: Seregno

*N.B. L'Agenzia delle Entrate (OMI) ingloba il territorio di Monza e Brianza nella provincia di Milano; pertanto, non è possibile elaborare dati distinti per poter descrivere il trend degli indicatori relativi lo stock e l'IMI'. Il Numero di Transazioni Normalizzate indicate nel paragrafo "Compravendite" fa riferimento al solo territorio provinciale oggetto di analisi.*

#### Stock e compravendite

Al 31/12/2020, ultimo dato disponibile, risultano presenti nella provincia di Monza circa 65.630 immobili ad uso terziario/direzionale. Su base annua si registra un decremento del volume dello stock disponibile (-1,4%). Anche nell'ultimo quinquennio si rileva una variazione negativa (-5,1%). Nel 2021 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso terziario/direzionale registrate nell'intera provincia di Monza è stato pari a circa 266 unità di cui 209 nel territorio escluso il capoluogo. Analizzando i dati del resto della provincia si rileva una variazione di +92 NTN rispetto all'anno precedente. Anche nell'ultimo quinquennio si rileva una variazione positiva (101 NTN). Il resto della provincia assorbe il 79% delle NTN dell'intera provincia. Le NTN del 2021 risultano superiori alla media dei 5 anni.



Kroll Real Estate Advisory Group su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Nel 2021 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso terziario/direzionale registrate nel comune di Seregno è stato pari a 22 NTN con una variazione pari a +7 rispetto all'anno precedente. Le NTN del 2021 risultano superiori alla media dei 5 anni.

7. L'IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) è la quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire la movimentazione degli immobili compravenduti rispetto allo stock presente in un determinato territorio

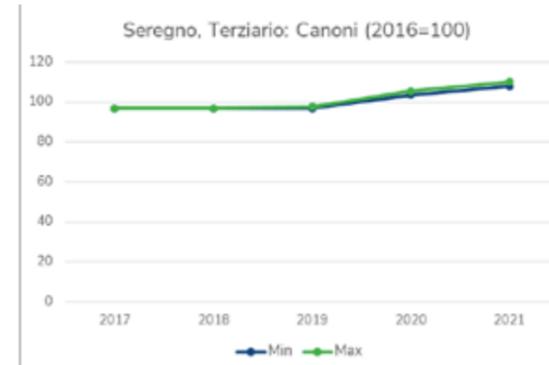
## Quotazioni

### Focus: Seregno

Nel 2021, ultimi dati disponibili, per gli immobili ad uso terziario Seregno il trend dei prezzi ha rilevato:



Monza, Provincia	Prezzi €/mq		Canoni €/mq/a	
	Min	Max	Min	Max
Terziario	1.300	1.650	75	100



Seregno	Prezzi €/mq		Canoni €/mq/a	
	Min	Max	Min	Max
Terziario	1.400	1.800	80	110

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

## Il mercato immobiliare commerciale della provincia di Monza e Brianza

### Focus: Seregno

N.B. L'Agenzia delle Entrate (OMI) ingloba il territorio di Monza e Brianza nella provincia di Milano; pertanto, non è possibile elaborare dati distinti per poter descrivere il trend degli indicatori relativi lo stock e l'IMI. Il Numero di Transazioni Normalizzate indicate nel paragrafo "Compravendite" fa riferimento al solo territorio provinciale oggetto di analisi.

### Stock e compravendite

Al 31/12/2020, ultimo dato disponibile, risultano presenti nella provincia di Monza circa 167.615 immobili ad uso commerciale. Su base annua si registra un decremento del volume dello stock disponibile (-0,4%). Anche nell'ultimo quinquennio si rileva una variazione negativa (-1,5%). Lo stock della provincia escluso il capoluogo incide per una quota pari al 61% sul totale.

Nel 2021 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso commerciale registrate nell'intera provincia di Monza è stato pari a circa 345 unità di cui 226 nel territorio escluso il capoluogo. Analizzando i dati del resto della provincia si rileva una variazione di -170 NTN rispetto all'anno precedente. Anche nell'ultimo quinquennio si rileva una variazione negativa (-232 NTN). Il resto della provincia assorbe il 66% delle NTN dell'intera provincia. Le NTN del 2021 risultano inferiori alla media dei 5 anni.

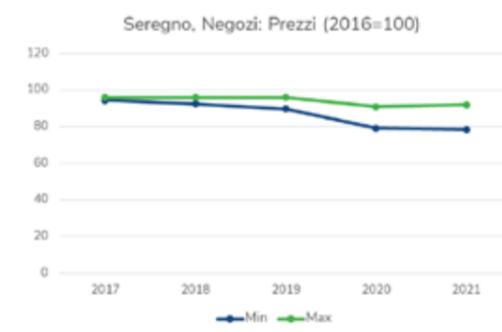


Kroll Real Estate Advisory Group su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

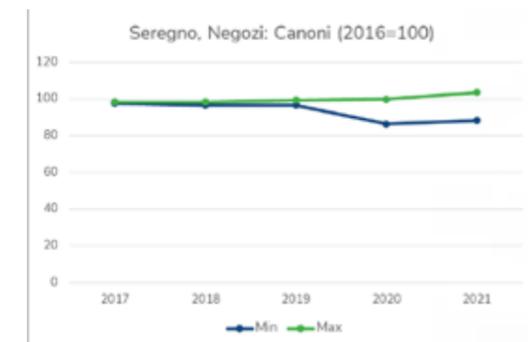
Nel 2021 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso commerciale registrate nel comune di Seregno è stato pari a 43 NTN con una variazione del +5% compravendite rispetto all'anno precedente. Le NTN del 2021 risultano superiori alla media dei 5 anni.

## Quotazioni

Nel 2021, ultimi dati disponibili, per i negozi a Seregno il trend dei prezzi ha rilevato segnali di generale stabilità, mentre i canoni hanno registrato segnali di crescita.



Monza, Provincia	Prezzi €/mq		Canoni €/mq/a	
	Min	Max	Min	Max
Negozi	1.150	1.550	75	105



Seregno	Prezzi €/mq		Canoni €/mq/a	
	Min	Max	Min	Max
Negozi	1.400	2.300	95	165

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

I prezzi e i canoni riportati sono gli ultimi disponibili e sono estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari (BDQ) pubblicata semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. La rilevazione condotta da OMI ha l'obiettivo di costituire un campione sufficientemente rappresentativo delle quotazioni, al fine di determinare un intervallo di valori (min-max) in condizioni di mercato ordinarie. Si precisa che i prezzi e i canoni della BDQ di OMI non sono sostitutivi della ricerca di mercato puntuale condotta a supporto della stima del valore dell'immobile oggetto di valutazione.

### Definizioni

**Stock** = n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale. (Lo stock non corrisponde all'ammontare delle unità immobiliari disponibili sul mercato).

**NTN** = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

**IMI** = Intensità del Mercato Immobiliare, ovvero quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

### Il mercato di riferimento: la definizione dei potenziali canoni di mercato per il Centro dell'Innovazione

Negli ultimi anni la domanda dei conduttori di spazi del lavoro si sta allontanando dal criterio dell'espansione verso una più attenta razionalizzazione degli spazi. I conduttori richiedono spazi di alta qualità, ben collegati con i mezzi pubblici e privati, e danno importanza al risparmio energetico, alla buona accessibilità, così come all'alta qualità, all'efficacia degli spazi, e alla vicinanza ai servizi. Inoltre, nell'ultimo periodo l'attenzione della domanda si è rivolta anche a nuovi studi di rimodulazione degli spazi per soddisfare le norme sanitarie di prevenzione del COVID-19.

Per quanto riguarda la microzona di riferimento, sono state condotte opportune indagini di mercato, che hanno riguardato in particolare la locazione sia di spazi ad uso uffici che di negozi, di dimensione e taglio analoghe a quella in oggetto.

Nella microzona di analisi secondo le pubblicazioni ufficiali dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre 2021 (rilevazioni di prodotto usato in ottimo stato d'uso) i valori unitari per uffici strutturati variano tra Euro/mq 1.550 ed Euro/mq 1.900, mentre i canoni variano tra 90 Euro/mq/anno e 120 Euro/mq/anno. Per immobili a destinazione commerciale in normale stato manutentivo i valori unitari sono compresi tra Euro/mq 1.600 ed Euro/mq 2.600, mentre i canoni sono compresi tra i 100 Euro/mq/anno e i 180 Euro/mq/anno.

Tali valori sono confermati anche dalla banca dati Nomisma.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: SEREGNO

Fascia/zona: Semicentrale/STOPPANI, CIRCONVALLAZIONE, FERROVIA, BEATO ANGELICO

Codice zona: C1

Microzona: 1

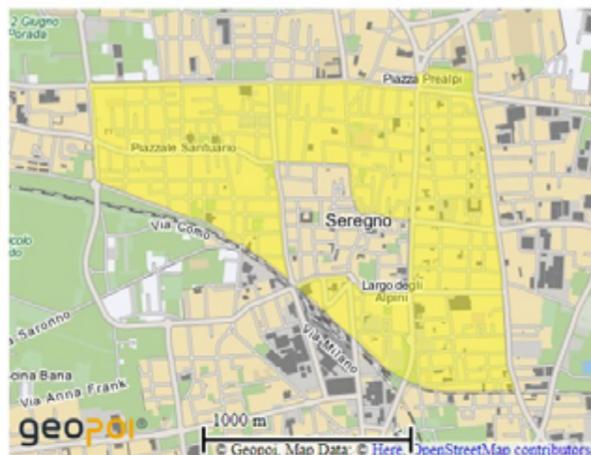
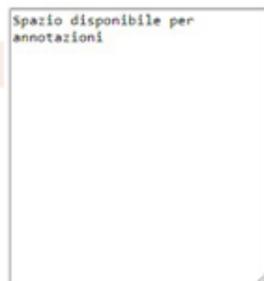
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1350	1700	L	6,8	8,8	L
Uffici strutturati	Ottimo	1550	1900	L	7,3	9,8	L

Stampa

Legenda



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: SEREGNO

Fascia/zona: Semicentrale/STOPPANI, CIRCONVALLAZIONE, FERROVIA, BEATO ANGELICO

Codice zona: C1

Microzona: 1

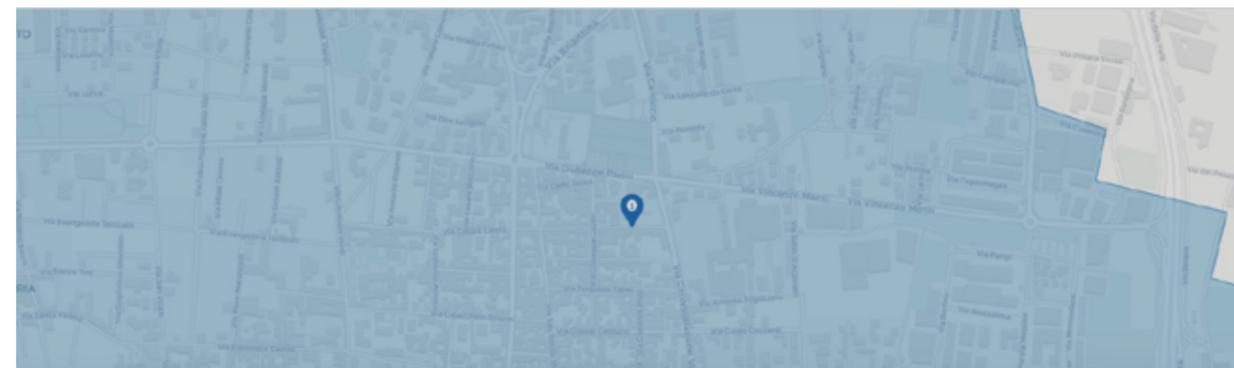
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	550	650	L	3,2	3,8	L
Negozi	Normale	1600	2600	L	8,7	15	L

Stampa

Legenda



Valori immobiliari del comune di Seregno (MB)

TIPOLOGIA	MINIMO	Prezzi (€/mq)		MASSIMO
		MEDIO	MASSIMO	
UFFICIO	1.322	1.475	1.629	
UFFICIO STRUTTURATI	1.390	1.540	1.690	
NEGOZI	1.625	2.035	2.440	
Canoni (€/mq/anno)				
TIPOLOGIA	MINIMO	MEDIO	MASSIMO	
UFFICIO	56	63	69	
UFFICIO STRUTTURATI	90	100	110	
NEGOZI	119	137	165	

In base alle indagini effettuate si è riscontrato un sostanziale allineamento ai valori OMI, fatto salvo per le nuove costruzioni che esprimono valori superiori all'incirca del 20/30%.

Si tratta di valori, quelli fin qui riportati, riferibili al mercato libero (funzioni insediate nel "Polo dell'Innovazione"); per le funzioni propriamente a servizi ("Area della formazione") non esiste un mercato specifico di riferimento; tali corrispettivi possono essere assunti come canoni calmierati, sulla base di benchmark di realtà più strutturate (comune di Milano) in ragione di una riduzione del 50% dei canoni reperibili sul libero mercato, per riflettere il ruolo sociale e l'interesse pubblico svolto dai servizi formativi.

Dalle indagini dirette effettuate sul mercato di riferimento, mediante analisi di annunci immobiliari ed interviste con broker locali, risulta contenuta in Seregno l'offerta di immobili direzionali e commerciali di nuova/recente costruzione in vendita o locazione. I canoni richiesti sono compresi tra Euro/mq 100 ed Euro/mq 140. La forbice di valori è legata soprattutto alle caratteristiche peculiari del singolo immobile, quali dotazione impiantistica, finiture, affacci, livello di piano, nonché alla localizzazione e alla vicinanza alle principali infrastrutture e mezzi di trasporto pubblico.

I comparativi rilevati (beni offerti sul mercato) sono stati opportunamente analizzati e ponderati secondo le caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza arterie principali, visibilità, ecc..) e intrinseche (quali

taglio dimensionale, vetustà, finiture, impiantistica, ecc..) del bene oggetto di comparazione, al fine di definire un Canone di Mercato Unitario quali driver di valutazione.

Si precisa inoltre che la potenzialità dell'immobile in oggetto è stata definita come segue:

Fattori di apprezzamento/opportunità:

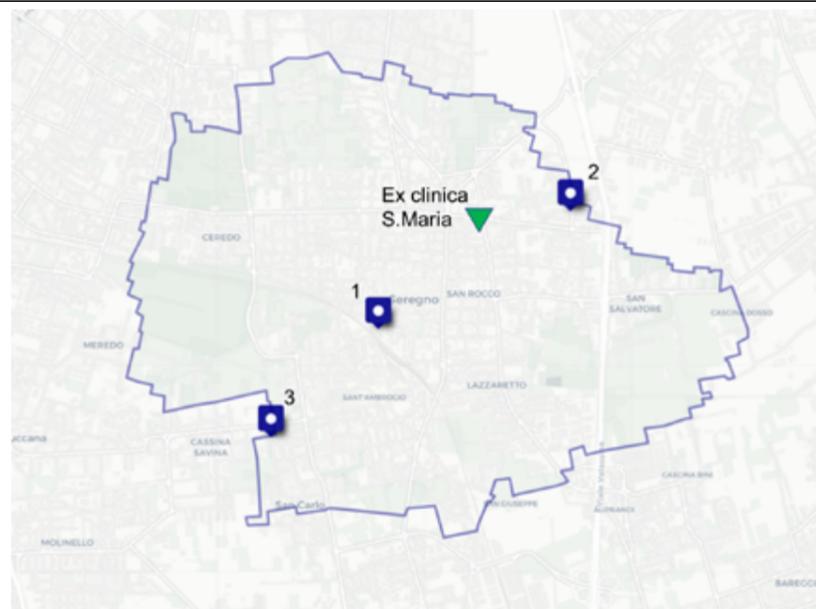
- Immobile di nuova costruzione
- buona accessibilità con mezzi di trasporto privati
- dimensione adeguata al mercato di riferimento e offerta comparabile limitata
- presenza di spazi aperti alla collettività

Fattori di deprezzamento/minacce:

- presenza di spazi a canone calmierato/gratuito
- contesto di inserimento decentrato
- situazione di mercato incerta per emergenza sanitaria e bellica in corso

Si riportano nei seguenti prospetti i principali comparables evinti durante le ricerche di mercato effettuate.

COMPS GRID CANONE DI MERCATO - TERZIARIO INNOVATIVO, COWORKING

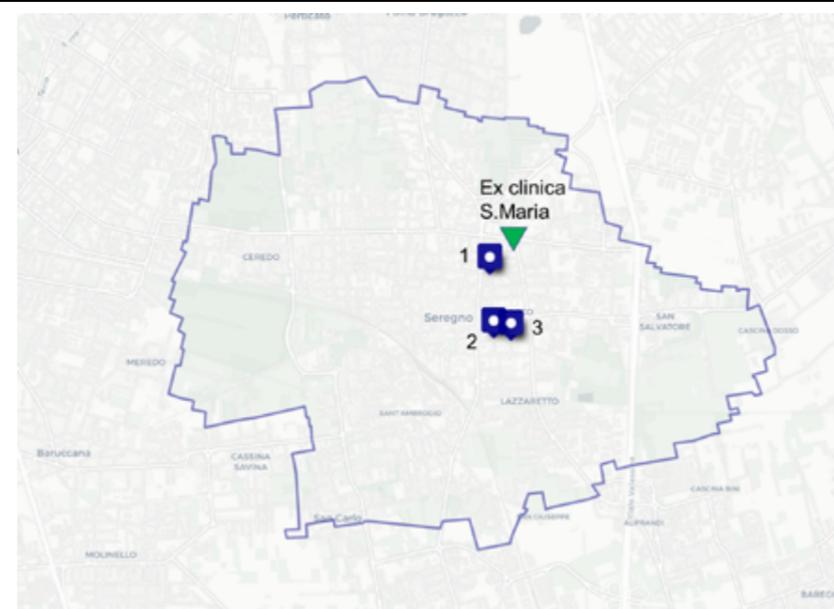


CARATTERISTICHE	1	2	3
Data della ricerca	06/07/22	06/07/22	06/07/22
Indirizzo	Seregno HUB	Cow o Seregno - Gli infissi	A cozy pkace
Destinazione d'uso	Coworking	Coworking	Coworking
Superficie (mq)	15,00	15,00	15,00
ERV (Euro/anno)	1.980	2.040	2.040
ERV (Euro/mmq/anno)	<b>132,00</b>	<b>136,00</b>	<b>136,00</b>
Foto			

Aggiustamenti	Soggetto	1	2	3
Localizzazione	Semi centrale	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO
%		0%	0%	0%
Appetibilità della location	Media	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO
%		0%	0%	0%
Appeal Architettonico e caratteristiche generali	Nuova costruzione	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%		5%	5%	5%
Stato Manutentivo e Impianti	Nuova costruzione	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%		5%	5%	5%
Piano	Multipiano	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO
%		0%	0%	0%
Dimensione	10/15 mq circa per postazione	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO
%		0%	0%	0%
Negoziazione		<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>
<b>TOTALE AGGIUSTAMENTI</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>CANONE DI MERCATO UNITARIO PONDERATO</b>		<b>132</b>	<b>136</b>	<b>136</b>

Canone di mercato unitario **130,00**

COMPS GRID CANONE DI MERCATO - ESERCIZI DI VICINATO



CARATTERISTICHE	1	2	3
Data della ricerca	06/07/22	06/07/22	06/07/22
Indirizzo	via Dante Alighieri, 27	via San Rocco, 98	via Raffaello Sanzio
Destinazione d'uso	Esercizio di vicinato	Esercizio di vicinato	Esercizio di vicinato
Superficie (mq)	170,00	65,00	120,00
ERV (Euro/anno)	18.000	7.800	18.000
ERV (Euro/mmq/anno)	<b>105,88</b>	<b>120,00</b>	<b>150,00</b>
Foto			

Aggiustamenti	Soggetto	1	2	3
Localizzazione	Semi centrale	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO
%		0%	0%	0%
Appetibilità della location	Media	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO
%		0%	0%	0%
Appeal Architettonico e caratteristiche generali	Nuova costruzione	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%		5%	5%	5%
Stato Manutentivo e Impianti	Nuova costruzione	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%		5%	5%	5%
Piano	Multipiano	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO
%		0%	0%	0%
Dimensione	300 mq	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE
%		5%	5%	5%
Negoziazione		<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>
<b>TOTALE AGGIUSTAMENTI</b>		<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>
<b>CANONE DI MERCATO UNITARIO PONDERATO</b>		<b>111</b>	<b>126</b>	<b>158</b>

Canone di mercato unitario **130,00**

Infine, si rileva una buona presenza di spazi uso coworking in Seregno: Seregno hub, Coworking Seregno, a Cozy Place. Le tre strutture offrono postazioni a un medesimo livello di canone: considerando spazi offerti tra i 10 e i 30 mq, i canoni da corrispondere sono compresi tra 120 e 190 euro/mq/anno.



Giornaliero	Semestrale	Annuale	Ufficio
Una scrivania per 8 ore per settimana	Una scrivania per 6 mesi	Una scrivania per 12 mesi	Ufficio privato con 2 postazioni
€ 20 / giorno	€ 200 / mese	€ 180 € 150 / mese	€ 450 / mese
Servizio personale Arredato con chiave Internet a banda larga	Servizio personale Arredato con chiave Internet a banda larga	Servizio personale Arredato con chiave Internet a banda larga	Ufficio riservato Due postazioni personali Arredati con chiave Internet a banda larga
Area relax Ufficio sala riunioni per 5 persone	Area relax Ufficio sala riunioni per 5 persone	Area relax Ufficio sala riunioni per 5 persone	Area relax Ufficio sala riunioni per 10 persone
Presentazione nel nostro network Spazi su altri servizi e corsi	Presentazione nel nostro network Spazi su altri servizi e corsi	Presentazione nel nostro network Spazi su altri servizi e corsi	Presentazione nel nostro network Spazi su altri servizi e corsi
<a href="#">CONTATTANO</a>	<a href="#">CONTATTANO</a>	<a href="#">CONTATTANO</a>	<a href="#">CONTATTANO</a>



**COWORKING SEREGNO @ GLI INFISSI**

Quanto costa un Coworking a Seregno? In questa pagina trovi tutte le informazioni relative al nostro spazio di via Lisbona 17 a Seregno, nella zona di Monza Brianza.

Ecco nel dettaglio i costi dei nostri servizi, come vedrai sono stati tutti impostati mettendo al primo posto la flessibilità e la sostenibilità.

**• POSTAZIONE SINGOLA IN STANZA CONDIVISA:**

Prezzo al mese: Euro 195,00 + Iva  
Prezzo al semestre: Euro 1.110,00 + Iva

**• UFFICIO PER 3 PERSONE:**

Prezzo al mese: Euro 690,00 + Iva  
Prezzo al semestre: Euro 3.490,00 + Iva

**• UFFICIO PER 4 PERSONE:**

Prezzo al mese: Euro 890,00 + Iva  
Prezzo al semestre: Euro 4.490,00 + Iva

**• SALA RIUNIONI - FINO A 10 PERSONE**

Prezzo mezza giornata: Euro 110,00 + Iva  
Prezzo giornata intera: Euro 180,00 + Iva

**• AULA FORMAZIONE - FINO A 20 PERSONE**

Quotazione [su richiesta](#)



COWORKING BRIANZA, SPAZIO EVENTI CREATIVI E FORMATIVI

MESE	TRIMESTRALE	ANNUALE
€ 200 / mese + Iva	€ 180 / mese + Iva	€ 150 / mese + Iva
Servizio dedicato Spazio riservato e certificato per uso ufficio Cambio personale Arredobianca Internet fibra ad alta velocità, fino a 100 Mbps Accesso alla linea break con tavolo attrezzato, acqua, caffè, the, bevande e frutta fresca a volontà Area per riunioni <a href="#">CONTATTANO</a>	Servizio dedicato Spazio riservato e certificato per uso ufficio Cambio personale Arredobianca Internet fibra ad alta velocità, fino a 100 Mbps Accesso alla linea break con tavolo attrezzato, acqua, caffè, the, bevande e frutta fresca a volontà Area per riunioni <a href="#">CONTATTANO</a>	Servizio dedicato Spazio riservato e certificato per uso ufficio Cambio personale Arredobianca Internet fibra ad alta velocità, fino a 100 Mbps Accesso alla linea break con tavolo attrezzato, acqua, caffè, the, bevande e frutta fresca a volontà Area per riunioni <a href="#">CONTATTANO</a>



**UFFICI PRIVATI E COWORKING**  
Affittati uffici privati in studio condiviso a Seregno

**APPROFITTA DELLA PROMO VALIDA SOLO SINO A FINE MESE!**

UFFICI PRIVATI INDIPENDENTI DA 349€  
**A SOLE 299€ MESE**

**SERVIZI INCLUSI**

- ✓ Accesso H24 7su7
- ✓ Utenze incluse
- ✓ Servizio pulizie incluso

**L'analisi economica per la gestione del futuro Centro dell'Innovazione**

Sulla base del cronoprogramma delle attività (si veda paragrafo 5.2), la struttura sarà operativa da ottobre 2025.

Gli scenari economici (flussi costi/ricavi) vengono ipotizzati a partire da tale data e si considera un arco temporale di analisi di 9 anni (periodo minimo ritenuto adeguato a una concessione degli spazi da parte dell'amministrazione).

Sulla base delle analisi di mercato sopra riportate il Piano economico, nello scenario base, alla voce ricavi, considera i canoni di locazione/concessione reperiti sul mercato di riferimento, come sopra descritto.

Nei ricavi (ma anche nella voce costi) è ricompresa la parte riferita a "spazi aperti al pubblico, culturali/ aggregativi. Negli stessi sarà possibile immaginare l'affitto temporaneo a terzi per eventi, incontri, congressi ecc. Lato ricavi il canone considerato è pari

a 80 euro/mq/anno, inferiore al canone uffici, mentre, lato costi, questi sono considerati allo stesso livello delle altre destinazioni.

Per quanto riguarda la voce costi, gli stessi vengono suddivisi, in linea con la prassi di mercato, in costi a carico del proprietario e costi a carico del conduttore/gestore.

Il totale dei costi individua in maniera sintetica tutto quanto è imputabile all'utilizzo di un bene immobile. Tale ammontare, al di là della divisione dei soggetti incaricati delle spese, costituisce il punto di partenza per le successive considerazioni riguardo il raggiungimento del "punto di equilibrio" tra costi e ricavi e, senza voler suggerire strategie specifiche, mostrano le possibilità o meno per l'Amministrazione di poter demandare a terzi la totale gestione del bene.

Mix Funzionale Seregno ex clinica Santa Maria - POLO INNOVAZIONE	Mix	Canone di concessione	Canone di concessione
Destinazione d'uso	Mq - GLA	€/mq/anno	€/anno
POLO INNOVAZIONE - spazi aperti- al pubblico (culturale/aggregativo) - compresa ex chiesa	450	80	36.000
POLO INNOVAZIONE - spazi aperti- caffetteria	300	130	39.000
POLO INNOVAZIONE - area innovazione- hub innovazione	250	130	32.500
POLO INNOVAZIONE - area innovazione- coworking	250	130	32.500
POLO INNOVAZIONE - area innovazione - smart area incubatori di impresa	250	100	25.000
Distribuzione	325	-	-
AREA FORMAZIONE - Laboratori	500	65	32.500
AREA FORMAZIONE - Aule	720	65	46.800
AREA FORMAZIONE - Spazi comuni e di servizio	480	65	31.200
Distribuzione	300	-	-
Parcheggi interrati esistenti, n. (55 a piano) - previa demolizione esistente	4.570	23	106.000
Area esterna	1.936	-	-
<b>Ttoale Costi Diretti</b>	<b>3.825</b>		<b>381.500</b>

COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA'	
Amministrazione (fatturazioni, rendicontazione)	1,50%
Riserve per manutenzioni straordinarie	1,00%
Assicurazione (incendio, calamità nat. sommosse) (No RC verso terzi)	0,10%
I.M.U. / TASI (assunzione: immobile comunale)	non dovuta

COSTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO/GESTORE	
Costi di gestione (utilities, pulizia, guardiana) - €/mq anno	45
TARI (€/mq GBA)	2,4
Riserve per manutenzioni ordinarie/verde*	0,50%

L'obiettivo dell'Amministrazione comunale - da quanto espressamente comunicatoci dalla stessa nell'incontro in videocall intercorso in data 11 luglio 2022 - è, infatti, quello di poter garantire un servizio alla collettività senza dover farsi carico di oneri economici per il mantenimento e la gestione dell'immobile in esame.

Indipendentemente dal livello di canoni che il suddetto immobile potrà effettivamente esprimere, la cui evidenza si avrà solo a completamento del progetto, l'Ente pubblico potrebbe essere in grado o meno di ribaltare, anche a fronte di un mancato incasso dei canoni di locazione/concessione, tutti i costi gestionali sui futuri utilizzatori/gestori del bene, anche quelli riferibili alle manutenzioni straordinarie.

I flussi di cassa successivi mostreranno, dunque, il rapporto esistente tra i ricavi potenziali e i costi di

gestione e serviranno per l'ente pubblico a definire la miglior strategia di utilizzo dell'immobile.

I flussi stessi non considerano, così come indicato dall'Amministrazione comunale, gli ammortamenti dei costi sostenuti per acquisto dell'immobile originale e per la realizzazione di quello in progetto.

I costi di amministrazione (fatturazione, rendicontazione, ...) sono calcolati in percentuale (1,50%) sui canoni concessori lordi, la TARI è stata stimata applicando le tariffe comunali, i costi di gestione dell'immobile (utilities, guardiana/vigilanza, pulizie) sono stimati sulla base di benchmark nella disponibilità di KROLL in misura di 45 €/mq/anno sulla superficie lorda, mentre tutti i costi riferibili alle manutenzioni (straordinarie e ordinarie) e assicurazione vengono calcolati sul CNR (costo di ricostruzione a nuovo), stimato pari a 6.180.000,00 euro e così calcolato:

Mix Funzionale Seregno ex clinica Santa Maria - POLO INNOVAZIONE	Mix	CRN	CRN
Destinazione d'uso	Mq - GLA	€/mq	€
POLO INNOVAZIONE- spazi aperti- al pubblico (culturale/aggregativo) - compresa ex chiesa	450	1.000	450.000
POLO INNOVAZIONE- spazi aperti- caffetteria	300	1.000	300.000
POLO INNOVAZIONE- area innovazione- hub innovazione	250	1.000	250.000
POLO INNOVAZIONE- area innovazione- coworking	250	1.000	250.000
POLO INNOVAZIONE- area innovazione - smart area incubatori di impresa	250	1.000	250.000
Distribuzione	325	500	160.000
AREA FORMAZIONE- Laboratori	500	1.000	500.000
AREA FORMAZIONE- Aule	720	1.000	720.000
AREA FORMAZIONE- Spazi comuni e di servizio	480	1.000	480.000
Distribuzione	300	500	150.000
Parcheggi interrati esistenti, n. (55 a piano) - previa demolizione esistente	4.570	350	1.600.000
Area esterna	1.936	80	150.000
<b>Ttoale Costi Diretti</b>	<b>3.825</b>	<b>1.375</b>	<b>5.260.000</b>

Altri costi	mq	€/mq	€
Demolizione interrati	1.200	25	90.000
Progettazione e Direzione Lavori			420.000
Bonifica, interrati e terreno			-
Monetizzazioni			-
Oneri di Urbanizzazione e Contributo Costo Costruzione			-
Imprevisti			370.000
Agency & Marketing per ricerca gestore/concessionario			40.000
<b>Ttoale Costi Diretti + Altri Costi</b>	<b>3.825</b>	<b>1.616</b>	<b>6.180.000</b>

I costi di costruzione sono stati stimati sulla base delle indicazioni rilevabili sulla qualità del Progetto previsto, ma considerando come base unitaria di riferimento quanto indicato dal Prezzario delle Tipologie edilizie pubblicato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano per le destinazioni d'uso in progetto e - più in particolare - in base a quanto riscontrato direttamente da KROLL in occasione di interventi edilizi similari per tipologia ed ubicazione.

I costi di realizzazione di un immobile per la didattica e il lavoro (uffici) sono stati desunti dalla scheda F2 del Prezzario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI 2019) assimilando l'intervento a una scuola superiore e per la quale il Prezzario riporta un costo unitario di 742 euro/mq. Rispetto a tale indicazione il costo unitario è stato innalzato a 1.000 euro/mq (+34%) per tenere conto della minore dimensione dell'intervento, della realizzazione di impianto di climatizzazione (non previsto nei progetti di scuole) e dell'attuale situazione di mercato.

Si è infatti registrato dalla fine 2020 un forte incremento dei costi delle materie prime, soprattutto metalli, materie plastiche derivate dal petrolio, calcestruzzo e bitumi, e alla luce degli effetti della pandemia, che ha comportato scarsità di offerta per le continue chiusure industriali, commerciali e dei trasporti nel mondo, e quindi degli effetti della ripresa, che ha generato un forte aumento della domanda, si è registrato, infatti, un consistente rialzo sul prezzo di tutta la filiera edilizia.

Tale dinamica esogena ha spinto a considerare un incremento dei prezzi indicati dal DEI 2019 nell'ordine del 15%, considerando sia l'effetto "shortage materie prime" che l'elevata qualità prevista dal progetto.

Fatte queste premesse, l'analisi dei flussi viene fatta in un arco temporale di 9 anni (periodo di durata della concessione indicatoci indicativamente da rappresentanti del Comune di Seregno durante l'incontro in videocall intercorso in data 11 luglio 2022), ma allungando o accorciando il periodo di una eventuale concessione degli spazi, si possono esprimere le medesime considerazioni.

L'obiettivo della presente analisi economica è, dunque, esclusivamente comprendere l'eventuale carico di costi derivanti dalla gestione dell'asset e se questi possono essere totalmente coperti da un eventuale canone di locazione o concessione degli spazi o ribaltando sui conduttori e gestori tutte le spese essendo queste in linea con l'eventuale costo derivante dalla locazione degli spazi. Il modello che verrà presentato pertanto rappresenta esclusivamente un conto economico, a moneta corrente, in un arco

temporale di 9 anni, a decorrere dall'ipotetica fine lavori.

L'analisi di mercato restituisce la possibilità di locare gli spazi a libero mercato fino a un canone di 130 euro/mq/anno e, conseguentemente, il canone ritenuto congruo per l'Area della formazione può arrivare a circa 65 euro/mq/anno (50% del canone di punta, come precedentemente indicato). Il monte canoni annuo complessivo, quindi, sommando anche i ricavi dalla messa a reddito dei 110 posti auto interrati, può arrivare a regime e a piena occupazione degli spazi a 381.500 euro/anno.

Le proiezioni dei ricavi sono state fatte a moneta corrente ed in particolare, vista la particolare congiuntura economico/finanziaria, sono stati considerati:

- aumento dei canoni di locazione derivanti dai contratti in essere, del 3,9% annuo per il primo periodo di analisi; del 2,25% annuo per il secondo periodo di analisi; del 2% annuo per i restanti periodi di analisi;
- una percentuale per rischio sfitto ed inesigibilità calcolata sui ricavi lordi potenziali in relazione alla situazione locativa ed alle caratteristiche di mercato della zona e variabile di periodo in periodo. È stata adottata una percentuale di sfitto ed inesigibilità pari a:
  - 100% i primi quattro anni essendo l'immobile in costruzione
  - 2% a partire dal T2 della concessione e per tutto il periodo di analisi, presupponendo che le attività di ricerca degli utilizzatori/gestori degli spazi vengano svolte prima in modo da occupare l'intero immobile a lavori conclusi..

Il Canone viene considerato al 25% al T4 e al T13 del modello (T1 e T9 della concessione) in quanto la struttura sarà operativa da ottobre 2025.

Dall'analisi dei costi e dei ricavi emerge come l'ammontare dei canoni sia in grado di coprire tutti i costi annuali derivanti dalla gestione dell'asset. A fronte di un canone annuo, alla data attuale, di 381.500 euro, i costi stimati sono complessivamente pari a 310.000 euro circa (data attuale). Nel caso, dunque, di locazione a mercato degli spazi del

Polo dell'Innovazione e del parcheggio, e a canone calmierato (50% del canone di mercato) per l'Area della Formazione, è ragionevole sostenere che per l'amministrazione non vi sarebbe nessun aggravio di costi per la gestione dell'asset e, anzi, potrebbe essere presente una marginalità a favore dell'ente.

Tuttavia, sulla base della natura delle strutture di formazione tecnico professionale e delle loro caratteristiche gestionali, è stata anche prevista una ipotesi in cui l'Area della Formazione utilizzi gli spazi a titolo gratuito. In questo caso vi sarebbe un disallineamento costi-ricavi che si tradurrebbe in circa 21.000 euro di perdita annua, nei 9 anni di durata della concessione, da reperire da parte dell'ente a copertura totale dei costi.

Il "punto di equilibrio" è rappresentato da un canone "ultra calmierato" di circa 11,5 euro/mq/anno che si traducono, alla data attuale, in complessivi 19.600 euro/anno da richiedere ai gestori/conducenti del polo della formazione affinché l'operazione raggiunga il pareggio tra costi gestionali complessivi e ricavi. Resta inteso, che in caso di posizionamento oltre la fascia ritenuta congrua di mercato delle superfici appartenenti al "Polo dell'Innovazione", si potrebbe procedere a una concessione gratuita degli spazi della formazione.

Di seguito i tre conti economici elaborati, il primo in caso di messa a reddito a mercato di tutte le superfici, il secondo in caso di pareggio costi-ricavi e l'ultimo in caso di concessione gratuita degli spazi dell'Area della formazione.

**F EDILIZIA PUBBLICA**

**2** Scuola media superiore per 750 posti alunno

104

S.l.p.	V	Tempo	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>
7.500 m <sup>2</sup>	24.750 m <sup>2</sup>	16 mesi	€ 742,00	€ 225,00

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA**

COD.	OPERA	PREZZO UNITARIO	%
01	Scavi e fondazioni	61.668,00	1,91
02	Opere in c.a. (travi, pilastri, solai)	2.581.931,00	79,27
03	Strutture edili edili e pavimenti	403.639,00	12,25
04	Isolamenti e impermeabilizzazioni	36.034,00	1,05
05	Intonaci e raschiati	119.134,00	3,67
06	Intonaci (trattati) e controsoffitti	321.243,00	9,84
07	Carine e loggiate	36.043,00	1,05
08	Rivestimenti e accessori	47.234,00	1,41
09	Coperture e latine	277.390,00	8,48
10	Opere in legno e ferro	126.963,00	3,85
11	Opere da vetrino	42.279,00	1,27
12	Opere da pannello	281.101,00	8,59
13	Opere da arredo	376.645,00	11,48
14	Impianto di riscaldamento	366.766,00	11,18
15	Impianto climatizzatore antiscandalo a gas	137.305,00	4,17
16	Impianto elettrico	276.068,00	8,41
17	Impianto acustico	41.337,00	1,24
18	Ass. impianti	172.636,00	5,24
19	Ass. opere di specialità	166.136,00	5,05
<b>Costo Totale</b>		<b>3.266.322,00</b>	<b>100,00</b>

**TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI**

Costo dell'opera al m <sup>2</sup>	€ 742,00	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>	€ 225,00
3.266.322,00 / 7.500		3.266.322,00 / 14.500	

## Ex clinica S.Maria – Il progetto e il piano economico



### I costi di realizzazione del progetto\* - A CARICO INTERAMENTE DELL'ENTE PUBBLICO

<p> Acquisto dell'immobile da parte del comune <b>332 mila €</b></p>	<p> Costi diretti di costruzione <b>5,2 milioni di €</b></p>	<p> Costi indiretti di costruzione <b>920 mila €</b></p>	<p> Demoliz. Interrati <b>90 mila €</b></p> <p> Prog.-direz. lavori <b>420 mila €</b></p> <p> Imprevisti e Agency/marketing <b>410 mila €</b></p>
--	--	--	---

### Le tre ipotesi di concessione

<p><b>L'immobile locato a mercato</b> (dati al T5, primo anno a regime della struttura)</p> <p> Ricavi annui lordi** <b>422 mila €</b></p>	<p> Costi annui <b>316 mila €</b></p>	<p> Ricavi annui netti per la PA <b>97 mila €</b></p> <p> Canone mercato Polo Innovazione: <b>300 mila €</b> Canone calmierato Polo Formazione: <b>122 mila €</b></p>
<p><b>L'immobile «a pareggio»</b> (dati al T5, primo anno a regime della struttura)</p> <p> Ricavi annui lordi** <b>321 mila €</b></p>	<p> Costi annui <b>315 mila €</b></p>	<p> Ricavi annui per la PA <b>0 €</b></p> <p> Canone mercato Polo Innovazione: <b>300 mila €</b> Canone calmierato Polo Formazione: <b>21 mila €</b></p>
<p><b>La concessione a titolo gratuito Polo Formazione</b> (dati al T5, primo anno a regime della struttura)</p> <p> Ricavi annui lordi** <b>300 mila €</b></p>	<p> Costi annui <b>315 mila €</b></p>	<p> Costi annui netti per la PA <b>21 mila €</b></p> <p> Canone mercato Polo Innovazione: <b>300 mila €</b> Canone Polo Formazione: <b>0 €</b></p>

\*Si assume che l'area sia priva di rischi ambientali e già bonificata \*\* I ricavi annui lordi vengono netti del 2% per rischio sfitto ed inesigibilità

## 4.2 Sintesi del piano finanziario

### Ipotesi immobile locato a mercato

#### Seregno (Mb)

Via Luigi Settembrini 44

##### ANALISI AL 01/07/2022

da	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13													Totale
a	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Anno	01/07/2022	01/07/2023	01/07/2024	01/07/2025	01/07/2026	01/07/2027	01/07/2028	01/07/2029	01/07/2030	01/07/2031	01/07/2032	01/07/2033	01/07/2034	
<b>RICAVI LORDI POTENZIALI</b>				T1 concessione, ottobre 2025									T9 fine concessione, ottobre 2034	
Inflazione (fonte FMI)	3,90%	2,25%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ricavi Potenziali da concessione				310.052	421.671	430.104	438.707	447.481	456.430	465.559	474.870	484.367	370.541	5.482.958
% Sfitto ed Inesigibilita				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Sfitto ed Inesigibilita				6.201	8.433	8.602	8.774	8.950	9.129	9.311	9.497	9.687	7.411	1.269.171
<b>TOTALE RICAVI LORDI EFFETTIVI</b>	-	-	-	303.851	413.238	421.502	429.932	438.531	447.302	456.248	465.373	474.680	363.130	4.213.787
<b>COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA'</b>														
Amministrazione (fatturazioni, rendicontazione)	1,50%	-	-	4.600	6.300	6.500	6.600	6.700	6.800	7.000	7.100	7.300	5.400	64.300
Riserve per manutenzioni straordinarie	1,00%	-	-	-	68.528	69.899	71.297	72.723	74.177	75.661	77.174	78.718	60.219	648.397
Assicurazione (incendio, calamità nat. sommosse) (no RC verso terzi)	0,10%	-	-	5.023	6.831	6.967	7.107	7.249	7.394	7.542	7.693	7.846	6.002	69.653
I.M.U. / TASI (assunzione: immobile comunale)	non dovuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>COSTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO/GESTORE (TENANT)</b>														
Costi di gestione (utilities, pulizia, guardiana) - €/mq anno	45	-	-	139.889	190.249	194.054	197.935	201.894	205.932	210.051	214.252	218.537	167.180	1.939.974
TARI (€/mq GBA)	2,4	-	-	7.456	10.140	10.342	10.549	10.760	10.976	11.195	11.419	11.647	8.910	103.395
Riserve per manutenzioni ordinarie/verde*	0,50%	-	-	25.194	34.264	34.950	35.648	36.361	37.089	37.830	38.587	39.359	30.109	349.393
<b>TOTALE COSTI</b>	-	-	-	182.162	316.312	322.712	329.137	335.688	342.367	349.279	356.225	363.407	277.821	3.175.110
<b>TOTALE RICAVI NETTI</b>	-	-	-	121.689	96.925	98.790	100.796	102.843	104.934	106.969	109.148	111.273	85.309	953.368

### Ipotesi "pareggio"

#### Seregno (Mb)

Via Luigi Settembrini 44

##### ANALISI AL 01/07/2022

da	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13													Totale
a	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Anno	01/07/2022	01/07/2023	01/07/2024	01/07/2025	01/07/2026	01/07/2027	01/07/2028	01/07/2029	01/07/2030	01/07/2031	01/07/2032	01/07/2033	02/07/2033	
<b>RICAVI LORDI POTENZIALI</b>				T1 concessione, ottobre 2025									T9 fine concessione, ottobre 2034	
Inflazione (fonte FMI)	3,90%	2,25%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ricavi Potenziali da concessione				236.205	321.238	327.663	334.216	340.900	347.719	354.673	361.766	369.002	282.286	4.177.037
% Sfitto ed Inesigibilita				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Sfitto ed Inesigibilita				4.724	6.425	6.553	6.684	6.818	6.954	7.093	7.235	7.380	5.646	966.882
<b>TOTALE RICAVI LORDI EFFETTIVI</b>	-	-	-	231.480	314.813	321.110	327.532	334.082	340.764	347.579	354.531	361.622	276.641	3.210.155
<b>COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA'</b>														
Amministrazione (fatturazioni, rendicontazione)	1,50%	-	-	2.625	4.800	4.900	5.000	5.100	5.200	5.300	5.400	5.500	4.100	47.925
Riserve per manutenzioni straordinarie	1,00%	-	-	-	68.528	69.899	71.297	72.723	74.177	75.661	77.174	78.718	60.219	648.397
Assicurazione (incendio, calamità nat. sommosse) (no RC verso terzi)	0,10%	-	-	5.023	6.831	6.967	7.107	7.249	7.394	7.542	7.693	7.846	6.002	69.653
I.M.U. / TASI (assunzione: immobile comunale)	non dovuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>COSTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO/GESTORE (TENANT)</b>														
Costi di gestione (utilities, pulizia, guardiana) - €/mq anno	45	-	-	139.889	190.249	194.054	197.935	201.894	205.932	210.051	214.252	218.537	167.180	1.939.974
TARI (€/mq GBA)	2,4	-	-	7.456	10.140	10.342	10.549	10.760	10.976	11.195	11.419	11.647	8.910	103.395
Riserve per manutenzioni ordinarie/verde*	0,50%	-	-	25.194	34.264	34.950	35.648	36.361	37.089	37.830	38.587	39.359	30.109	349.393
<b>TOTALE COSTI</b>	-	-	-	180.187	314.812	321.112	327.537	334.088	340.767	347.579	354.525	361.607	276.521	3.158.735
<b>TOTALE RICAVI NETTI</b>	-	-	-	51.294	1 -	3 -	5 -	5 -	3 -	0	6	14	119	51.300

Ipotesi concessione a titolo gratuito

Seregno (Mb)

Via Luigi Settembrini 44

ANALISI AL 01/07/2022

da	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 10													Totale
a	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Anno	01/07/2022	01/07/2023	01/07/2024	01/07/2025	01/07/2026	01/07/2027	01/07/2028	01/07/2029	01/07/2030	01/07/2031	01/07/2032	01/07/2033	01/07/2034	
<b>RICAVI LORDI POTENZIALI</b>				T1 concessione, ottobre 2025									T9 fine concessione, ottobre 2034	
Inflazione (fonte FMI)	3,90%	2,25%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Ricavi Potenziali da concessione				220.247	299.536	305.526	311.637	317.870	324.227	330.712	337.326	344.072	263.215	3.894.840
% Sfitto ed Inesigibilita				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Sfitto ed Inesigibilita				4.405	5.991	6.111	6.233	6.357	6.485	6.614	6.747	6.881	5.264	61.087
<b>TOTALE RICAVI LORDI EFFETTIVI</b>	<b>271.000</b>	<b>281.569</b>	<b>287.904</b>	<b>215.842</b>	<b>293.545</b>	<b>299.416</b>	<b>305.404</b>	<b>311.512</b>	<b>317.742</b>	<b>324.097</b>	<b>330.579</b>	<b>337.191</b>	<b>257.951</b>	<b>3.833.753</b>
<b>COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA'</b>														
Amministrazione (fatturazioni, rendicontazione)	1,50%			3.200	4.500	4.600	4.700	4.800	4.900	5.000	5.100	5.200	3.900	45.900
Riserve per manutenzioni straordinarie	1,00%	-	-	-	68.528	69.899	71.297	72.723	74.177	75.661	77.174	78.718	60.219	648.397
Assicurazione (incendio, calamità nat. sommosse) (no RC verso terzi)	0,10%	-	-	5.023	6.831	6.967	7.107	7.249	7.394	7.542	7.693	7.846	6.002	69.653
I.M.U. / TASI (assunzione: immobile comunale)	non dovuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>COSTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO/GESTORE (TENANT)</b>														
Costi di gestione (utilities, pulizia, guardiania) - €/mq anno	45	-	-	139.889	190.249	194.054	197.935	201.894	205.932	210.051	214.252	218.537	167.180	1.939.974
TARI (€/mq GBA)	2,4	-	-	7.456	10.140	10.342	10.549	10.760	10.976	11.195	11.419	11.647	8.910	103.395
Riserve per manutenzioni ordinarie/verde*	0,50%	-	-	25.194	34.264	34.950	35.648	36.361	37.089	37.830	38.587	39.359	30.109	349.393
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>180.762</b>	<b>314.512</b>	<b>320.812</b>	<b>327.237</b>	<b>333.788</b>	<b>340.467</b>	<b>347.279</b>	<b>354.225</b>	<b>361.307</b>	<b>276.321</b>	<b>3.156.710</b>
<b>TOTALE RICAVI NETTI</b>	<b>271.000</b>	<b>281.569</b>	<b>287.904</b>	<b>35.080 -</b>	<b>20.967 -</b>	<b>21.397 -</b>	<b>21.832 -</b>	<b>22.275 -</b>	<b>22.725 -</b>	<b>23.182 -</b>	<b>23.645 -</b>	<b>24.116 -</b>	<b>18.370</b>	<b>695.413</b>

COMUNE DI SEREGNO - c. i625 - REG\_UFF - 0040829 - Ingresso - 22/07/2022 - 14:15

# 5. Cronoprogramma

## 5.1 L'iter amministrativo

L'iter amministrativo ipotizzato per la proposta di programma di intervento, che si compone di variante urbanistica, realizzazione di opera pubblica e avvio dell'erogazione dei servizi tramite definizione di partenariato pubblico-privato, prevede la stesura di una Variante al PGT che richiederà il cambio di destinazione urbanistica dell'area d'intervento da area bianca ad area per la realizzazione dei servizi di interesse pubblico (PdS).

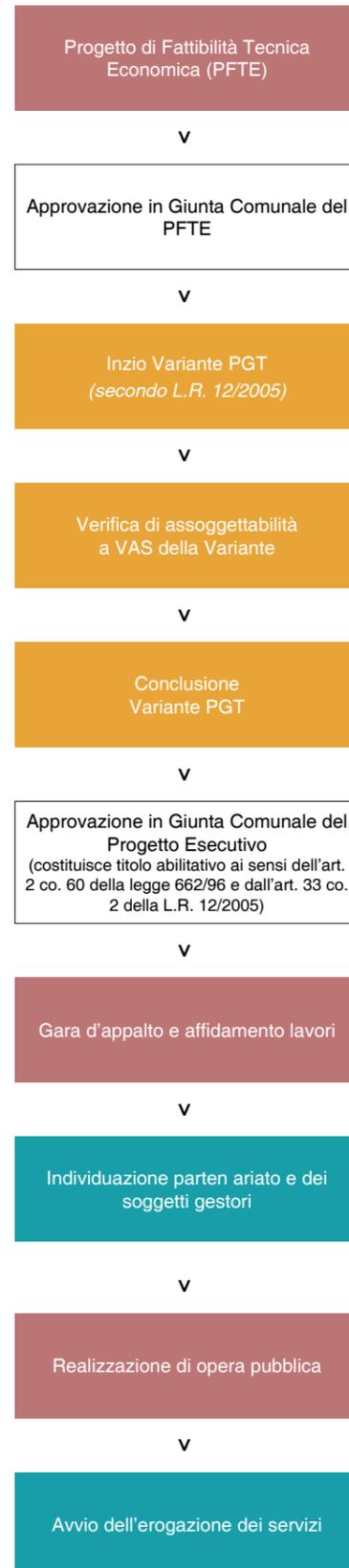
Il procedimento amministrativo di variante potrà essere avviato a seguito dell'approvazione in Giunta Comunale del Progetto di Fattibilità Tecnica Economica che, seguendo gli step definiti dalla L.R.12/2005, sottoporrà la documentazione urbanistica alla Verifica di Assoggettabilità a VAS (vedi pag. 65). Successivamente, conclusosi le fasi di progettazione con approvazione del Progetto Esecutivo da parte della Giunta Comunale, che costituisce titolo abilitativo ai sensi dell'art. 2 co. 60 della legge 23/12/1996 n. 662 e dall'art. 33 co. 2 della L.R. 12/2005, verrà poi dato avvio al procedimento per l'affidamento dell'esecuzione dei lavori che dovranno essere conclusi entro 36 mesi dalla sottoscrizione dello strumento attuativo (art. 11.3 del "Piano Lombardia. Approvazione della manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 6, Comma 2 della Legge Regionale 29 novembre 2019, n. 19 per la presentazione di proposte di Accordo di Rilancio Economico Sociale e Territoriale (AREST) finalizzata ad attuare un programma di interventi che favoriscano l'attrattiva e la competitività di territori e imprese e il sostegno all'occupazione"). Parallelamente verranno portati avanti gli step necessari alla sottoscrizione degli accordi per l'erogazione dei servizi di carattere pubblico previsti dalla proposta di intervento (consultazioni di mercato, individuazione del partenariato ed affidamento della gestione).

■ LAVORI PUBBLICI - procedura inerente alla realizzazione di opera pubblica

■ URBANISTICA - procedura inerente alla Variante Urbanistica

■ AFFIDAMENTI - procedura inerente all'erogazione dei servizi

diagramma di sintesi dell'iter amministrativo per la realizzazione del progetto



### La procedura ambientale

Si richiamano nel seguito i principali riferimenti normativi in tema di Valutazione Ambientale Strategia (VAS) e di verifica di assoggettabilità a VAS di interesse per il caso in oggetto.

D.lgs. 152/2006:

- Art. 6, comma 2: "(...) viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi: a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, II-bis, III e IV del presente decreto; (...)"
- Art. 6, comma 3: "Per i piani ed i programmi (...) che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi (...), la valutazione ambientale è necessaria qualora l'Autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento";
- Art. 12, comma 6: "la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relativa a modifiche a piani o programmi a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati".

L.R. 12/2005:

- Art. 4, comma 2: "sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 (...) il documento di piano (...), nonché le varianti agli stessi (...);"
- Art. 4, comma 2bis: "Le varianti al piano dei servizi (...) ed al piano delle regole (...) sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS (...);"
- Art. 4, comma 2ter: "Nella VAS del documento di piano, per ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati nello stesso, previa analisi degli effetti sull'ambiente, è definito l'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo. Nei casi in cui lo strumento attuativo del piano di governo del territorio (PGT) comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione".

Tutto ciò premesso, la Variante al PGT in oggetto sarà sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS.

### Adempimenti in tema di caratterizzazione ambientale

Tra i primi passi da compiere figura l'esecuzione di un'indagine ambientale diretta sul sito tramite l'esecuzione di sondaggi esplorativi per il campionamento dei terreni e delle acque di falda, in base ai valori di soggiacenza, al fine di:

- indagare in modo sufficientemente rappresentativo l'area in esame;
- eseguire campionamenti delle matrici ambientali suolo, sottosuolo e acque sotterranee;
- definire la qualità dei terreni e delle acque indagati mediante determinazioni analitiche sui campioni prelevati e l'applicazione di protocolli analitici specifici, redatti ai sensi del D. Lgs. 152/06 e definiti sulla base dei dati a disposizione;
- identificare le eventuali passività ambientali e, qualora presenti, avviare sull'area l'iter di bonifica ai sensi del D.Lgs 152/06, che potrà comportare tempistiche differenti a seconda di tipologia ed entità della contaminazione rilevata.

Per ogni punto di indagine, sarà registrato su un apposito modulo di campo la sequenza stratigrafica riscontrata nel corso dell'avanzamento, unitamente a note su evidenze organolettiche e/o visive, all'interno dei quali saranno descritte le caratteristiche lito-stratigrafiche dei suoli attraversati. Ogni attività sarà documentata con un report fotografico. Al termine della fase di campionamento i punti di indagine saranno ripristinati come in origine. Qualora siano presenti dei materiali di riporto per i quali non sia già prevista la loro asportazione in qualità di rifiuti, si prevede di eseguire il test di cessione ai sensi del DM 186/06 ai fini dell'esclusione di potenziale sorgente di contaminazione e la gestione degli stessi ai sensi della L.108/21. Le analisi saranno effettuate presso un laboratorio specializzato e accreditato che garantisca i necessari requisiti di qualità. Tutte le analisi saranno eseguite adottando metodiche analitiche ufficiali. Il confronto dei risultati analitici con i limiti normativi imposti dal D. Lgs. 152/06 per le matrici ambientali indagate permetterà di definire se nell'area esistono superamenti dei limiti normativi stessi (CSC – Concentrazioni Soglia di Contaminazione)

## 5.2 Cronoprogramma delle azioni previste nel programma di intervento

Il cronoprogramma predisposto per la realizzazione del Centro dell'Innovazione restituisce attraverso una visione unitaria tre diversi percorsi:

- Lavori Pubblici
- Urbanistica
- Affidamenti

L'iter amministrativo e il progetto architettonico sono strettamente connessi in due momenti. L'approvazione da parte della Giunta Comunale del PFTE, che da avvio alla Variante al Piano di Governo del territorio, e la validazione del Progetto Esecutivo che coinciderà con la chiusura della procedura di variante e costituirà titolo abilitativo per la realizzazione dell'opera.

Parallelamente a questi due percorsi, il Bando AREST stabilisce chiare tempistiche per l'attuazione delle proposte di intervento. Ai sensi dell'art.6, co. 5 della L.R. 19/2019, la Regione valuta le proposte pervenute avvalendosi di una segreteria tecnica che, entro 60 giorni dalla chiusura della finestra, effettua l'istruttoria formale, tecnica e finanziaria delle proposte pervenute.

In caso di approvazione della proposta, prenderà quindi avvio la fase di negoziazione che si svolgerà parallelamente alla variante urbanistica e allo svolgimento delle fasi di progetto.

Una volta conclusasi la fase di negoziazione, che si presuppone possa avvenire in concomitanza con l'affidamento dell'esecuzione dei lavori a seguito della conclusione di una gara di appalto pubblica, potrà trovare avvio la fase realizzativa dell'opera pubblica che, come da art. 11.3 della DELIBERAZIONE N° XI / 5387 Seduta del 18/10/2022, sarà conclusa da un minimo di 12 mesi ad un massimo di 36 mesi a decorrere dalla data di approvazione dello strumento attuativo.

A seguito della conclusione dell'opera verrà dato avvio all'erogazione dei servizi tramite partenariato pubblico-privato.

### Sintesi degli step principali del cronoprogramma

I principali step da raggiungere per la realizzazione della proposta di intervento sono:

- **dicembre 2022** - presentazione del Progetto di Fattibilità Tecnica Economica alla Giunta Comunale e avvio della variante urbanistica
- **maggio / giugno 2023** - conclusione della variante urbanistica e presentazione del Progetto Esecutivo alla Giunta Comunale
- **gennaio 2024** - inizio lavori
- **settembre 2025** - fine lavori
- **ottobre 2025** - inizio erogazione dei servizi
- **ottobre 2025 / dicembre 2026** - margine di tolleranza per fine lavori e inizio erogazione dei servizi comunque entro il limite di 36 mesi previsti dal bando AREST

### LAVORI PUBBLICI

Progetto Fattibilità Tecnica Economica  
 Progetto Definitivo  
 Progetto Esecutivo  
 Gara d'Appalto + Affidamento Lavori  
 Lavori

### URBANISTICA

Variante Urbanistica

### AFFIDAMENTI

Consultazioni di Mercato  
 Individuazione Partenariato  
 Affidamento Gestione  
 Avvio Gestione

