

*Private and Confidential*

COMUNE DI MONZA (MI)

Via Castelfidardo N. 06



*Info request : realtyinvestors@gmx.co.uk - Ref.: Monza*

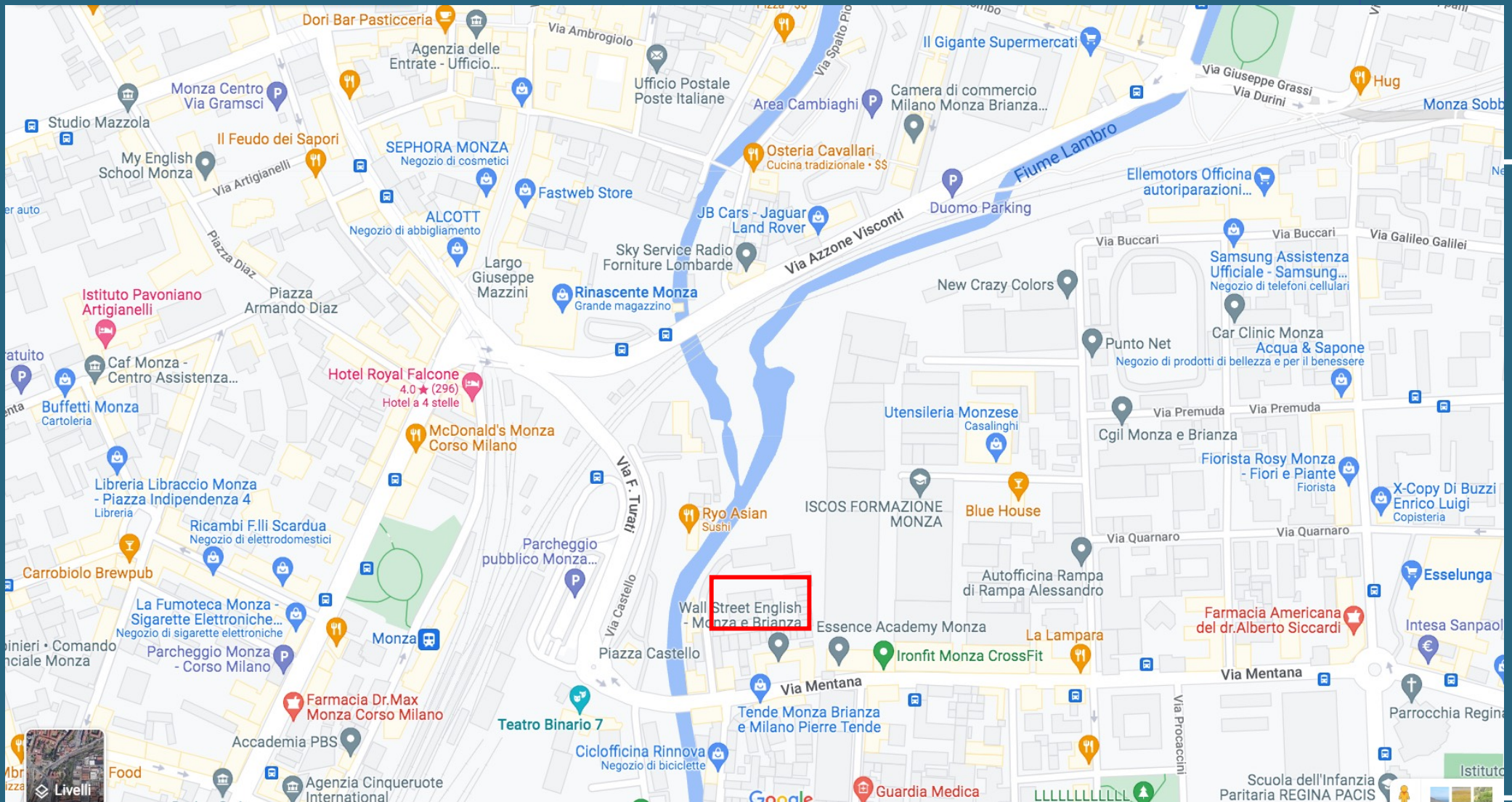
COMUNE DI MONZA (MI)

Via Castelfidardo N. 06

street view



*Info request : [realtyinvestors@gmx.co.uk](mailto:realtyinvestors@gmx.co.uk) - Ref.: Monza*



L'area oggetto di vendita si trova nelle vicinanze del centro storico ed è posizionata nelle immediate adiacenze della stazione, principale snodo ferroviario dell'area brianzola. Altresì , beneficia' della nuova linea metropolitana in fase di ultimazione.

# COMUNE DI MONZA (MI)

Via Castelfidardo N. 06

Distanza Via Castelfidardo - Rinascente: 650 mt

☰

📍 Rinascente Monza, Largo G

📍 Via Castelfidardo, 6, 20900

⊕ Aggiungi destinazione

---

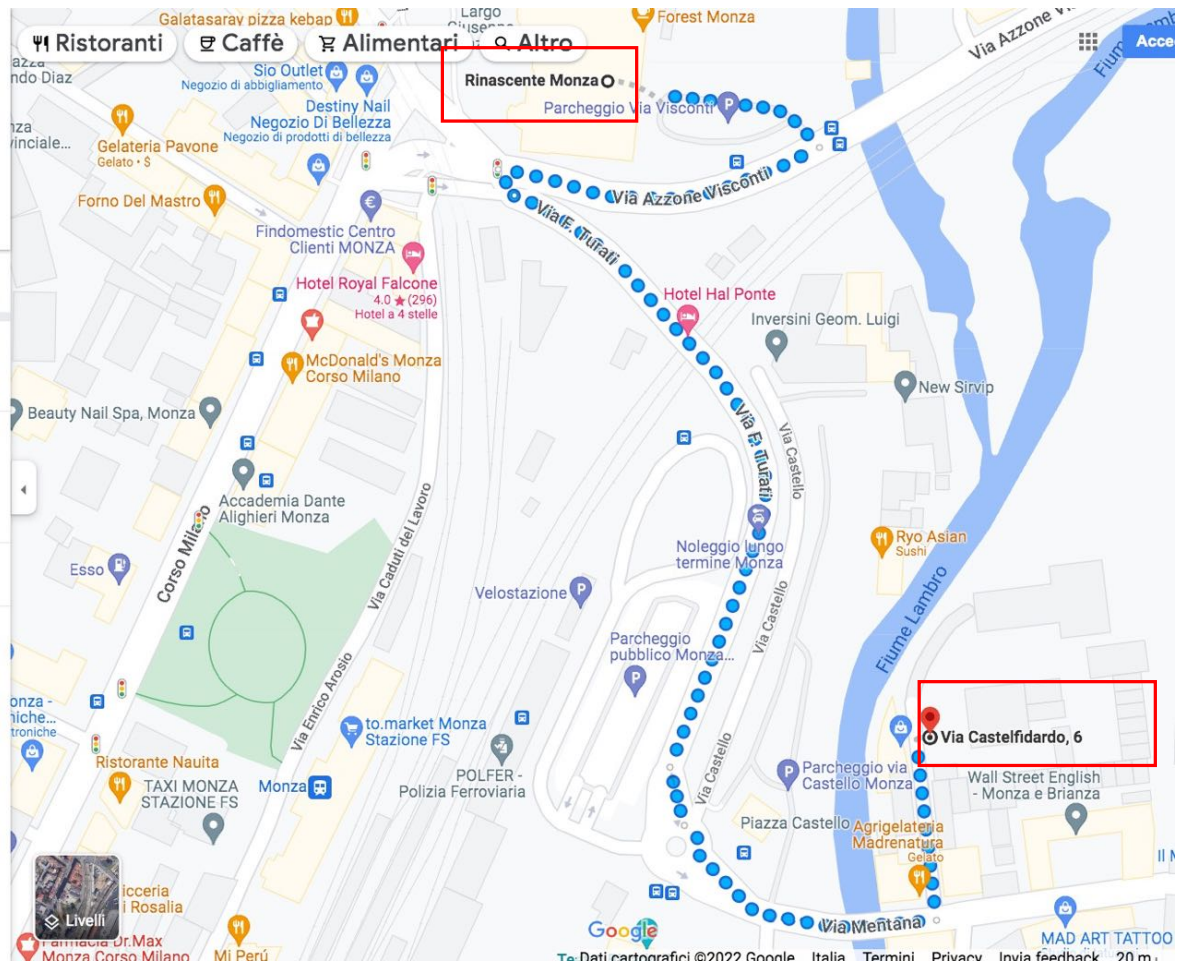
**Opzioni**

📱 Invia indicazioni stradali al tuo telefono

🚶 **tramite Via F. Turati** **8 min**  
650 m

[Dettagli](#)

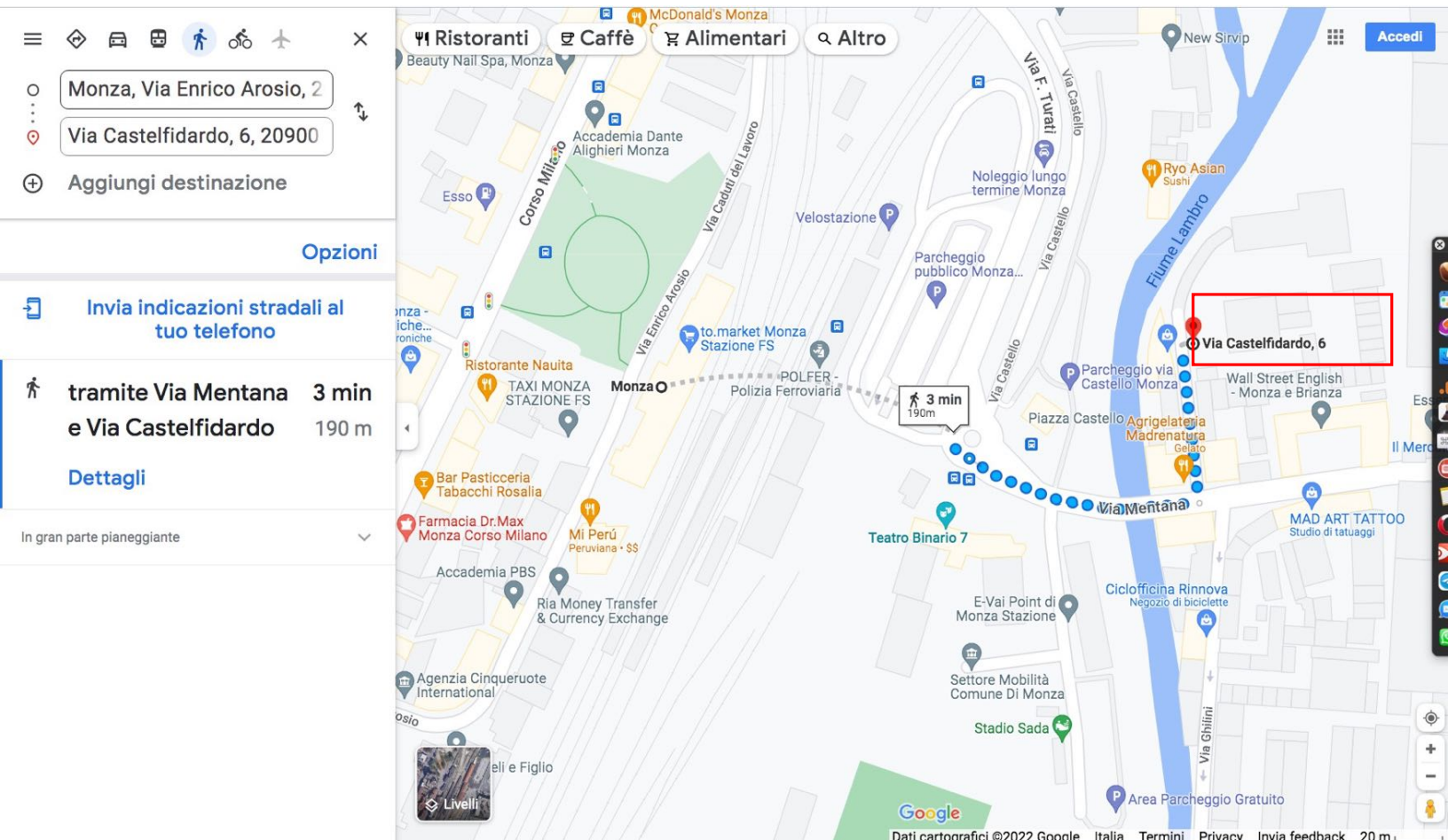
In gran parte pianeggiante



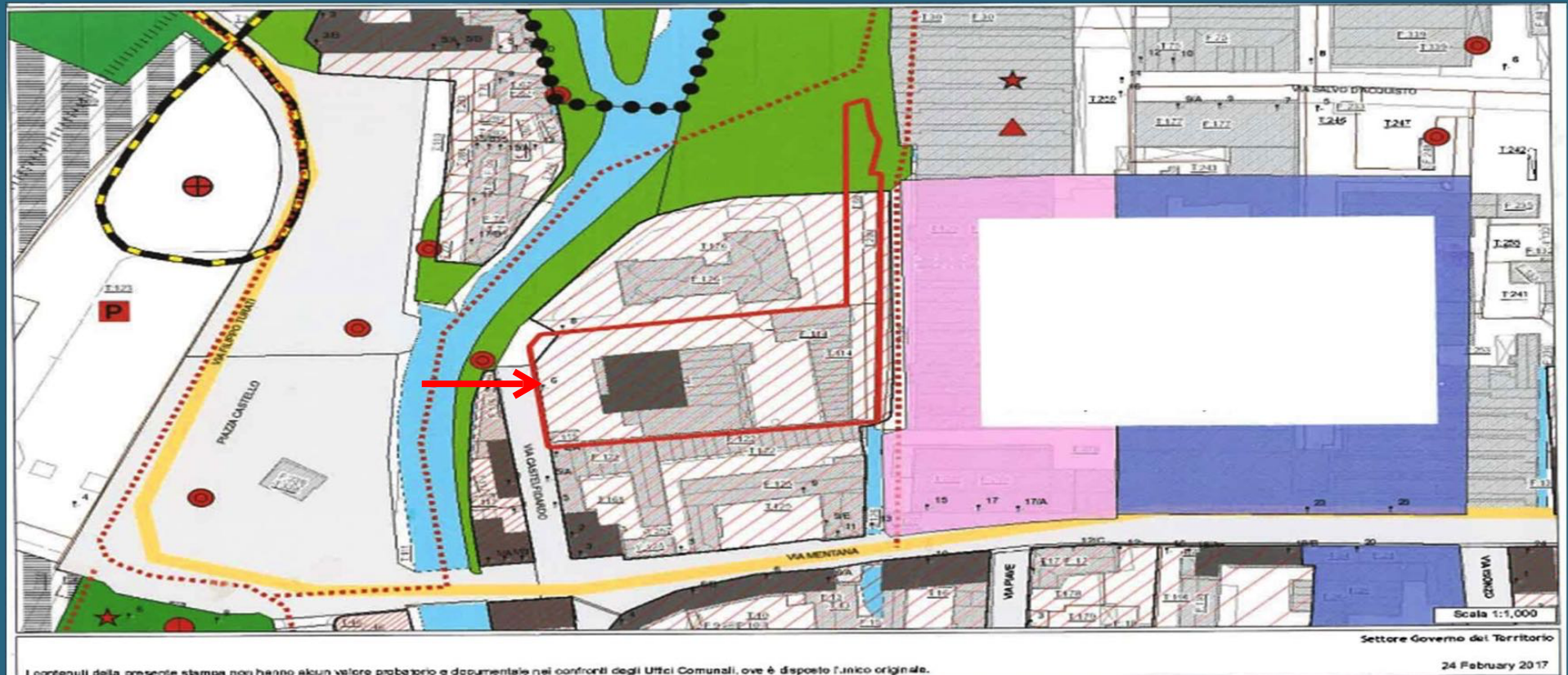
# COMUNE DI MONZA (MI)

Via Castelfidardo N. 06

Distanza Via Castelfidardo - Stazione fs: 190 mt



Info request : [realtinvestors@gmx.co.uk](mailto:realtinvestors@gmx.co.uk) - Ref.: Monza



Monza, via Castelfidardo 6

## LOCALIZZAZIONE DEL BENE - VISTA AEREA



Monza, via Castelfidardo 6

## INDIVIDUAZIONE DEL BENE



Monza, via Castelfidardo 6



## IMMOBILI ESISTENTI

---



---

Monza, via Castelfidardo 6

## L'IMMOBILE

---



---

Monza, via Castelfidardo 6

Un progetto preliminare è stato presentato nel 2021 dalla proprietà per la realizzazione di 28-30 unità residenziali, disposte su 4-5 piani fuori terra, oltre a ca 50 box e 28 cantine, secondo le linee guida dettate dal Comune e dalla Paesistica.

Gli interventi di rigenerazione degli immobili saranno realizzati in deroga, come previsto dal comma 10 art. 40 bis:

1-incremento della superficie lorda esistente di circa il 10%

2 incremento dell'altezza massima degli edifici da 15 Metri a 18,85 metri

L'area di forma irregolare misura mq 4.245 e sono individuate nel PGT vigente come:

- Aree B2 residenziali edificate di completamento mq 4.010,
- Aree a verde destinate alla conservazione del suolo mq. 210
- Area a strada con superficie di mq 25.

L'edificio principale edificato nel 1905 è in parte classificato come “edifici antichi e di valore testimoniale”.

La soluzione progettuale proposta per la trasformazione dell'otto modifica lo stato dei luoghi attraverso un insieme di azioni che consentono di affiancare all'edificio esistente delle volumetrie nuove con caratteristiche originali.

Il Progetto è caratterizzato da tre corpi edilizi a destinazione residenziale di cui i primi due rimarranno legati quanto frutto della riqualificazione della sagoma in sviluppo relative all' edificio storico .

## Oneri vari

Gli oneri primari e secondari insieme al contributo diritto di costruzione, sono rispettivamente "scontati" del 60% e del 50% (art. 40 bis) e, relativamente a 3.145 di sl (ipotesi peggiorativa) risultano pertanto essere di :

Oneri primari e secondari ( 74e al mq ) E. 233.000,00

Diritti costruzione. E. 90.000,00 ca

Monetizzazione standard ( 75e al mq ) E. 193.000,00

Bonifica (materiale da riporto) ca 10.000 T preventivate ad 37 euro = E. 380.000,00  
(ad onere dell'acquirente)

Ai fini delle imposte di acquisto, la parte promittente venditrice é persona fisica .

# RELAZIONE TECNICA

Comune di Monza – Richiesta Parere Preliminare  
Via Castelfidardo, 6 – ID n. 6 Del. C.C. n. 8 / 01.02.2021

## PROGETTO PRELIMINARE PER LA RIQUALIFICAZIONE DI AREA DISMESSA "CON CRITICITÀ"

VIA CASTELFIDARDO 6

### RELAZIONE

#### 1. Obiettivo

L'intervento ha come obiettivo la ridefinizione di un lotto urbano in passato sede di una cantina vinicola e della residenza dei titolari. Il complesso edilizio garantiva l'attività di produzione enologica, di stoccaggio e commercializzazione dei prodotti. Da tempo inutilizzato, versa oggi in avanzato stato di degrado che interessa tutti i corpi di fabbrica (si veda anche la documentazione allegata alla richiesta di inserimento nell'elenco di cui all'Art. 40 bis).

Nella Deliberazione C.C. n° 8 del 1/02/2021 "Individuazione del patrimonio edilizio *dismesso con criticità*" - Art. 40 bis, L.R. 12/2005, il complesso edilizio risulta identificato al **ID n.6**.

Facendo seguito anche agli incontri preliminari intercorsi, l'obiettivo della richiesta ai sensi dell'Art. 6, comma 1 bis, della l.r.11/2014 e dell'Art.32, comma 3 bis, L.R.12/2005, è assolvere a quanto stabilisce il comma 4 dell'Art. 40 bis della L.R.12/2005 che prevede anche la presentazione "di richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari" entro tre anni dall'efficacia della Deliberazione comunale.



Gli interventi di rigenerazione degli immobili saranno realizzati in deroga, come previsto dal comma 10 dell'Art 40 bis della L.R. 12/2005 ed in particolare:

- 1 - incremento della superficie lorda esistente (come consentito dal comma 5) di circa il 10%, inferiore al massimo possibile del 25% (se e in quanto deliberato), eventualmente incrementabile di un ulteriore 5%;
- 2 - incremento dell'altezza massima degli edifici (H1), da 15 m a 18,85 m.

## 2. Stato dei Luoghi e PGT (Vedere Tavole 1-2-9)

L'area, di forma irregolarmente rettangolare, interessa i mappali e misura mq 4.245.

