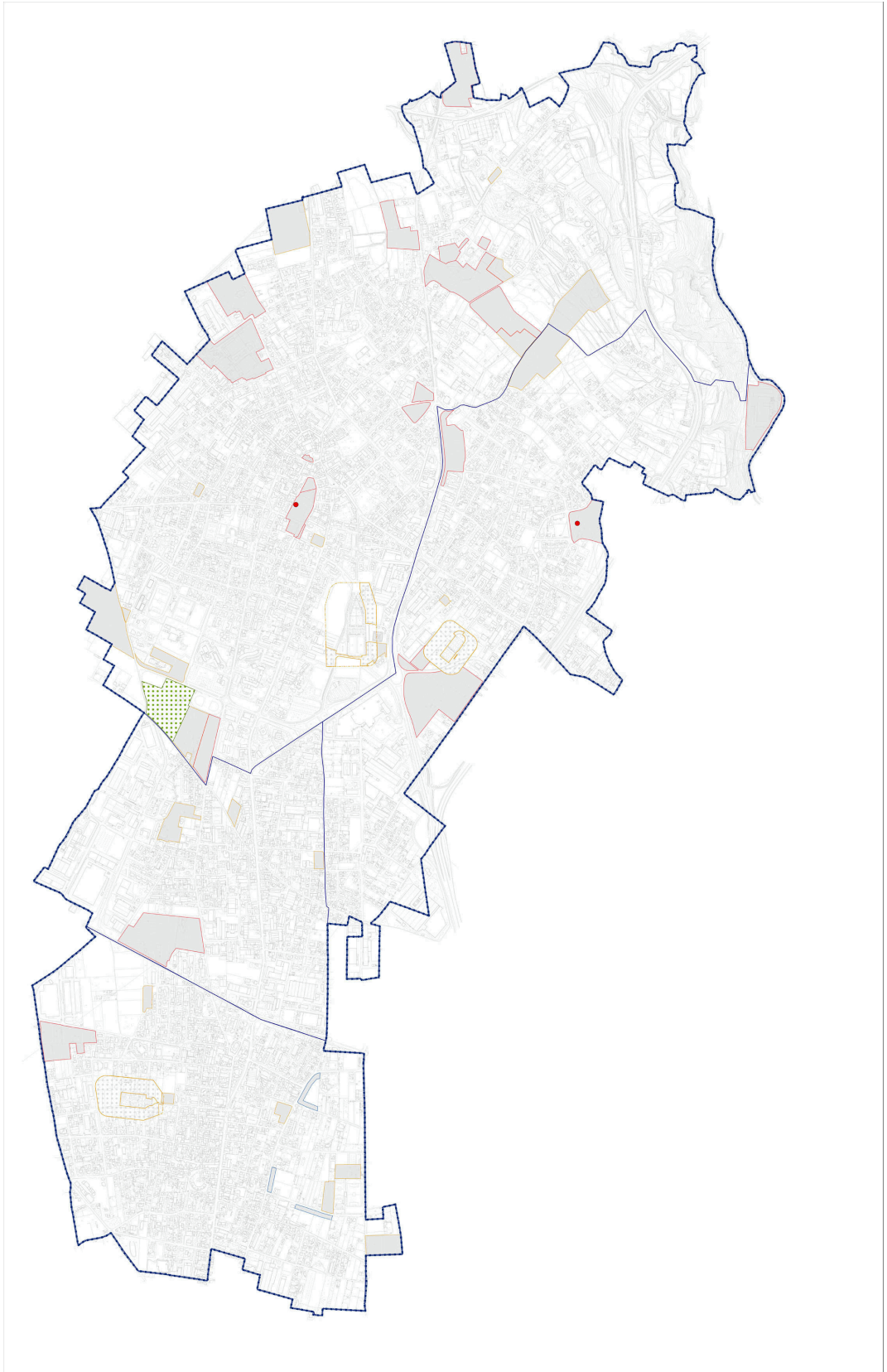


### 2.1.1 Istruzione

Le aree per l'istruzione oggi esistenti nel territorio comunale hanno una consistenza pari a circa 113.688 mq. Rispetto alla popolazione teorica futura (29.428 abitanti), lo standard verificato è di 3,86 mq/ab., leggermente inferiore ai 4,5 mq/ab. indicati dalla legislazione per un deficit di 18.802 mq.

Per compensare questa mancanza la Variante prevede nuovi spazi destinati all'istruzione all'interno dei servizi di sussidiarietà e compensazione (S3) e degli Ambiti di Trasformazione.

<b>Standard</b>	<b>Esistente</b>	<b>Standard necessari (mq.) ex Lr. 51/1975</b>	<b>Saldo ex Lr. 51/1975</b>
Aree per l'istruzione	113.688	132.394	-18.802
Aree per attrezzature di interesse comune	317.869	117.684	200.185
Spazi pubblici attrezzati a Parco e per il verde e lo sport	193.241	441.315	-248.074
Parcheggi	201.883	88.263	113.620
<b>TOTALE</b>	<b>826.631</b>	<b>779.656</b>	<b>47.025</b>



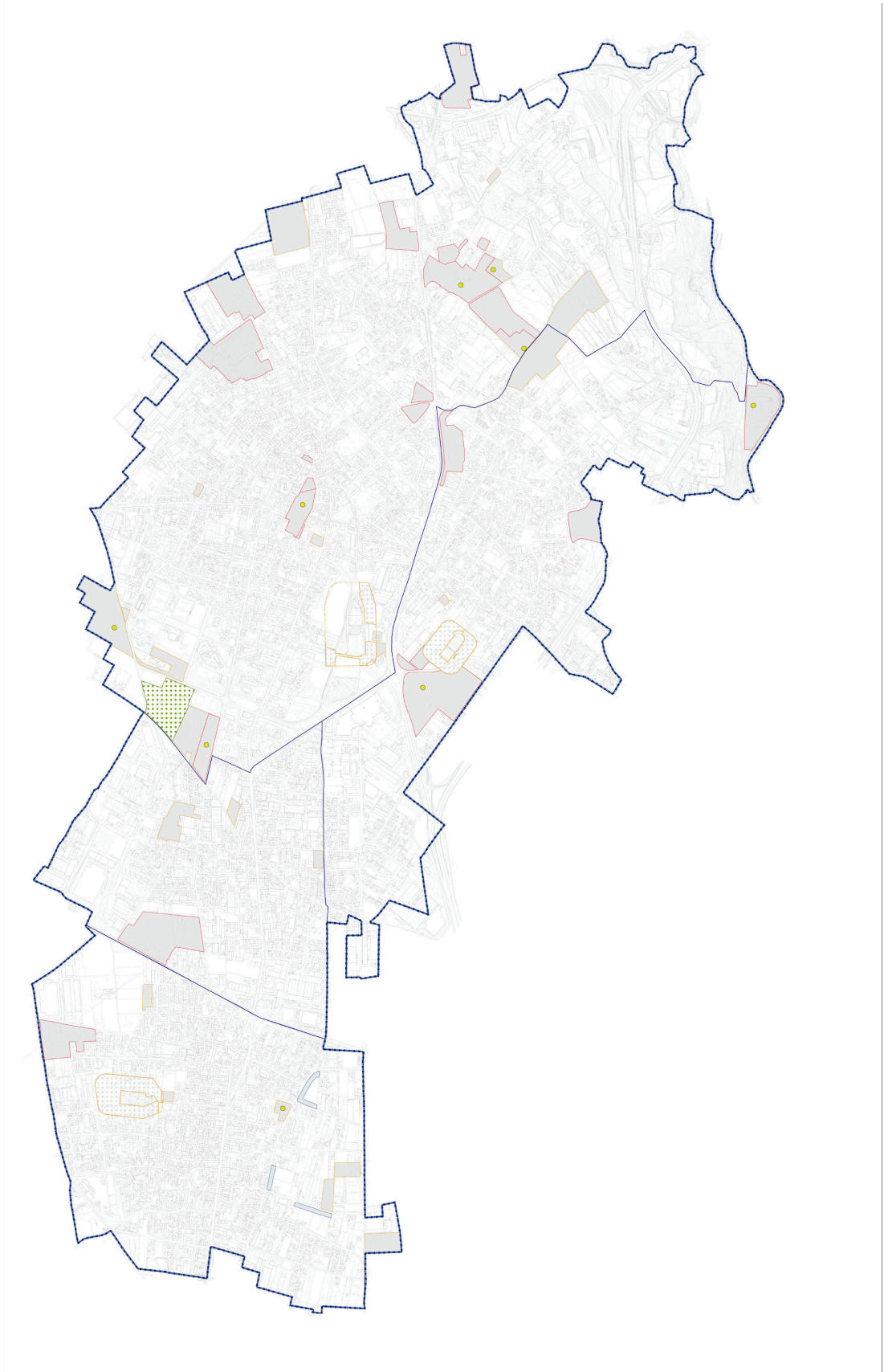
**Figura 20** Aree per istruzione proposte

### 2.1.2 Aree per attrezzature di interesse comune

Le aree per le attrezzature di interesse comune oggi esistenti nel territorio comunale hanno una consistenza pari a circa 317.869 mq. Rispetto alla popolazione teorica futura (29.428 abitanti), lo standard verificato è di 10,80 mq/ab., di gran lunga superiore ai 4 mq/ab. indicati dalla legislazione.

Pur essendo le aree attualmente esistenti sufficienti a garantire gli standard richiesti dalla legge anche rispetto al previsto incremento di popolazione residente, il progetto prevede l'ampliamento delle aree a servizi destinate a attrezzature di interesse comune.

<b>Standard</b>	<b>Esistente</b>	<b>Standard necessari (mq.) ex Lr. 51/1975</b>	<b>Saldo ex Lr. 51/1975</b>
Aree per l'istruzione	113.688	132.394	-18.706
Aree per attrezzature di interesse comune	317.869	117.684	200.185
Spazi pubblici attrezzati a Parco e per il verde e lo sport	193.241	441.315	-248.074
Parcheggi	201.883	88.263	113.620
<b>TOTALE</b>	<b>826.631</b>	<b>779.656</b>	<b>47.025</b>



**Figura 21 Aree per attrezzature di interesse comune previste**



### 2.1.3 Spazi pubblici attrezzati per il verde e per lo sport

Le aree per spazi pubblici e attrezzature per il verde e lo sport oggi esistenti nel territorio comunale hanno una consistenza pari a circa 193.241 mq. Rispetto alla popolazione teorica futura (29.428 abitanti), lo standard verificato è di 6,57 mq/ab., di molto inferiore ai 15 mq/ab. indicati dalla legislazione per un deficit di 248.074 mq.

Per compensare questa mancanza la Variante prevede nuovi spazi destinati alle attrezzature per il verde all'interno dei servizi di sussidiarietà e compensazione (S3) e degli Ambiti di Trasformazione.

<b>Standard</b>	<b>Esistente</b>	<b>Standard necessari (mq.) ex Lr. 51/1975</b>	<b>Saldo ex Lr. 51/1975</b>
Aree per l'istruzione	113.688	132.394	-18.706
Aree per attrezzature di interesse comune	317.869	117.684	200.185
Spazi pubblici attrezzati a Parco e per il verde e lo sport	193.241	441.315	-248.074
Parcheggi	201.883	88.263	113.620
<b>TOTALE</b>	<b>826.631</b>	<b>779.620</b>	<b>47.025</b>

È necessario di conseguenza valorizzare gli aspetti di qualità ambientale dell'area del Laghetto, sia mediante azioni volte a potenziare le aree verdi esistenti (estendendone la fruibilità collettiva fino ai confini del Parco regionale), sia mediante azioni volte a riqualificare il tessuto delle frange urbane esistenti mitigare il limitrofo assetto insediativo che sembra purtroppo aver acquisito il volto di una "periferia di casette". Tale mitigazione deve essere dunque perseguita e accentuata grazie all'individuazione di modalità insediative meno dispersive e più tutelanti nei confronti dei beni ambientali di questo tratto di territorio, valorizzando inoltre – anche mediante convenzioni mirate – la rete delle cascine esistenti espressive dei caratteri rurali tipici della tradizione briantea. Il sistema del verde richiede, soprattutto intorno all'area del Laghetto di Giussano e fino ai confini del Parco regionale, interventi volti a potenziare, allargare e riqualificare la dotazione vegetazionale e i percorsi collettivi, facendo sì che un parco di mero stampo locale riesca a trasformarsi in un vero parco territoriale, in grado di collegarsi alla rete ecologica provinciale e alle peculiarità ambientale della valle del Lambro.

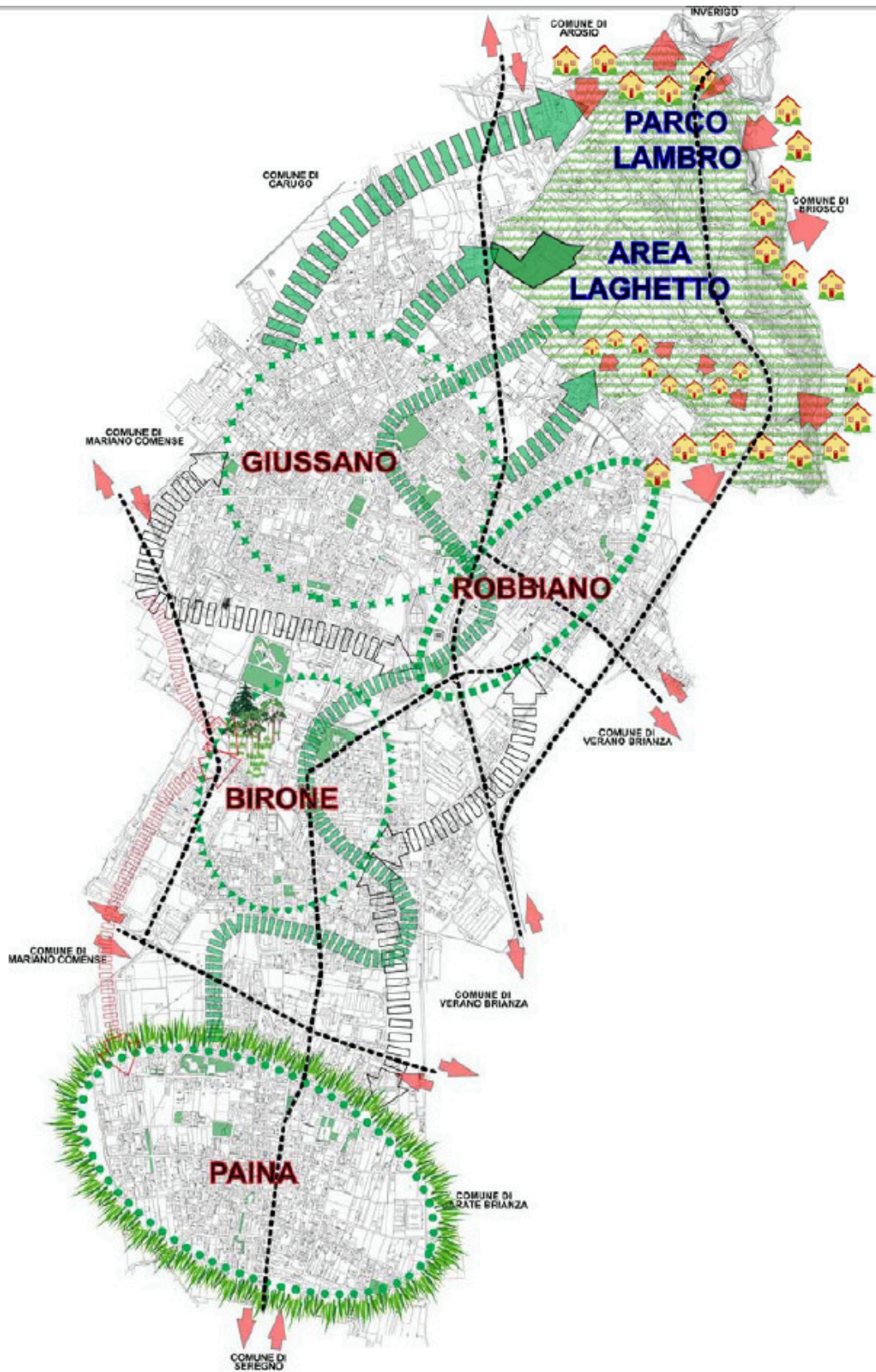
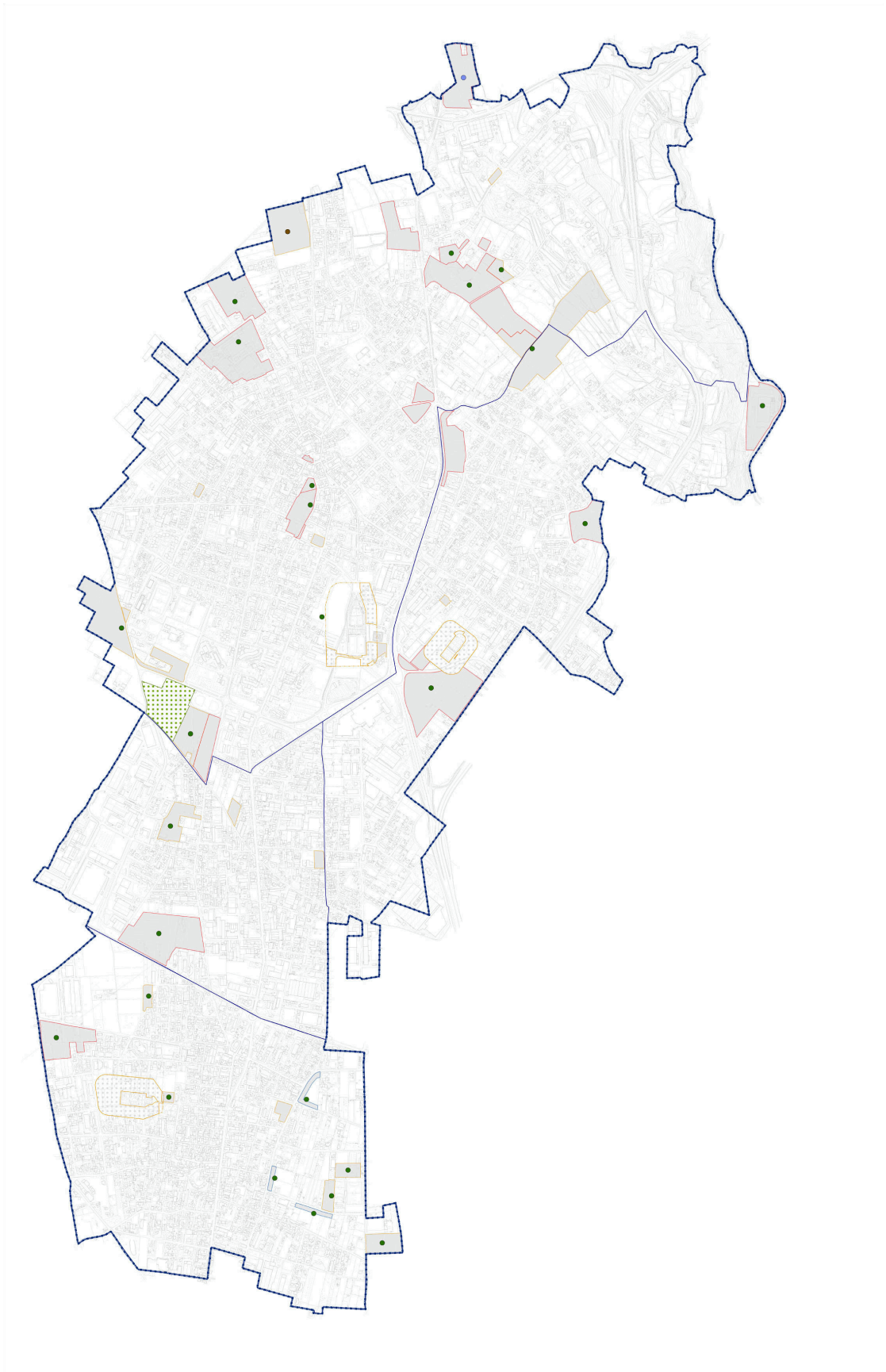


Figura 22 sistema del verde (Fonte PGT 2009)



**Figura 23 Attrezzature per il verde e per lo sport previste**



#### 2.1.4 Parcheggi e mobilità

Le aree per parcheggi oggi esistenti nel territorio comunale hanno una consistenza pari a circa 201.883 mq. Rispetto alla popolazione teorica futura (29.428 abitanti), lo standard verificato è di 6,86 mq/ab., ampiamente superiore ai 3 mq/ab. indicati dalla legislazione per un surplus di 113.620 mq.

Pur essendo le aree attualmente esistenti sufficienti a garantire gli standard richiesti dalla legge anche rispetto al previsto incremento di popolazione residente, il progetto prevede l'ampliamento e la razionalizzazione delle aree a servizi destinate a parcheggi e al miglioramento della mobilità.

<b>Standard</b>	<b>Esistente</b>	<b>Standard necessari (mq.) ex Lr. 51/1975</b>	<b>Saldo ex Lr. 51/1975</b>
Aree per l'istruzione	113.688	132.394	-18.706
Aree per attrezzature di interesse comune	317.869	117.648	200.185
Spazi pubblici attrezzati a Parco e per il verde e lo sport	193.241	441.315	-248.074
Parcheggi	201.883	88.263	113.620
<b>TOTALE</b>	<b>826.631</b>	<b>779.620</b>	<b>47.025</b>

Interventi di riqualificazione infrastrutturale, localizzati in ambiti specifici, consentiranno di caratterizzare maggiormente il territorio esaltando valori e testimonianze locali mediante la creazione di nuovi assi stradali, insieme alla riqualificazione di infrastrutture esistenti.

Nel primo caso ricade la creazione di un nuovo asse stradale in direzione nord/sud, in grado di accogliere il traffico di servizio delle imprese localizzate nella fascia sud/ovest del territorio comunale (Paina e Birone, al confine con Mariano Comense) e tale da ridimensionare il traffico degli assi stradali attualmente utilizzati dai mezzi pesanti (via Petrarca, via Catalani), con conseguente aumento della qualità ambientale.

Nel secondo caso dovranno essere avviati interventi di riqualificazione delle principali strade d'accesso al territorio di Giussano, qui sinteticamente riassunte:

- la valorizzazione del viale alberato che porta ad Arosio (via Viganò);
- il riordino e la riqualificazione di via IV Novembre all'ingresso di Seregno, nonché di via Monza all'ingresso con Verano;
- la valorizzazione di viale Como all'ingresso del comune di Mariano Comense.

Le azioni di riqualificazione non dovranno limitarsi a considerare le sole strade d'accesso al territorio giussanese, ma riguarderanno anche alcune delle più importanti arterie di collegamento comunale in direzione nord – sud, in particolare via D'Azeglio e via Catalani, il rondò di collegamento tra via Catalani e viale Como, nonché il rondò di viale Prealpi. Inoltre, assai importante risulta la contestuale riqualificazione degli ambiti limitrofi ai due rondò dei viali Como e Prealpi.

Il comune di Giussano è caratterizzato poi da una quantità ragguardevole di aree a verde in alcuni casi

molto consistenti.

In particolare l'area del "laghetto" ricompresa nel Parco regionale della Valle del Lambro e le aree a verde di quartiere rappresentano un esempio di qualità di vita.

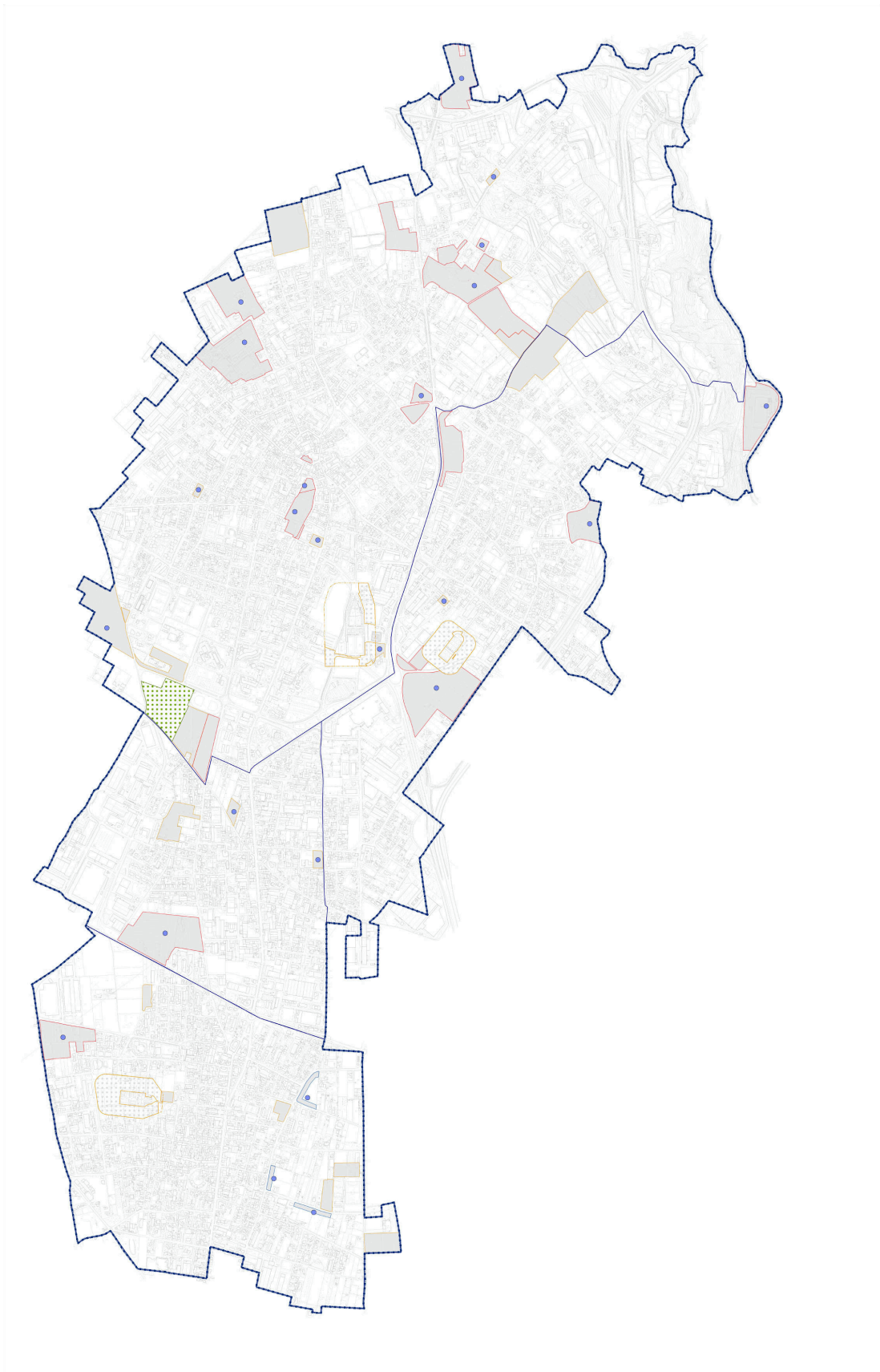
Si procederà, pertanto, al potenziamento e miglioramento dei servizi nell'area "laghetto", dei "giardini di quartiere" e alla realizzazione di parchi urbani con riqualificazione e costruzione di un sistema d'interconnessione di tali aree, mediante il rafforzamento di fasce verdi e di percorsi ciclopedonali.

Sarà necessario di conseguenza valorizzare gli aspetti di qualità ambientale dell'area laghetto, sia mediante azioni volte a potenziare le aree verdi (estendendone la fruibilità), sia mediante azioni volte a mitigare l'assetto insediativo e valorizzando la rete delle cascine esistenti espressive dei caratteri rurali tipici della tradizione briantea.

Gli interventi di realizzazione di nuovi parchi urbani saranno rivolti sulle aree recentemente acquisite dall'Amministrazione comunale ed in particolare per le aree di via M. D'Azeglio e via consorziale della Gibbina.

Ulteriore scelta sarà di realizzare puntuali e consistenti polmoni verdi invece di ridotti e più frequenti fazzoletti verdi.





**Figura 24** Aree per parcheggi proposte

## 2.2 NUOVI SERVIZI E RELATIVA SCALA TERRITORIALE

L'amministrazione comunale di Giussano, come precedentemente evidenziato dai calcoli relativi al fabbisogno pregresso e insorgente, presenta una dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico e collettivo assai elevata. Le dotazioni attualmente esistenti, soddisfano non solo la normativa vigente (18 mq/ab) ma anche i parametri minimi stabiliti dall'ormai abrogata L.R. 51/1975 che, disciplinando sul territorio lombardo la materia urbanistica prevedeva ben 26,5 mq/ab. suddivisi nelle 4 categorie del Dm 1444/1968.

Nonostante le dotazioni di servizi consentano a Giussano di emergere e spiccare nei confronti dei comuni della Brianza milanese l'Amministrazione comunale vuole ulteriormente potenziare le dotazioni esistenti e migliorare la loro prestazionalità anche in prospettiva futura. Per fare ciò sono state individuate nuove aree per servizi di sussidiarietà e compensazione (S3) oltre a nuove aree all'interno dei dodici Ambiti di Trasformazione e alle nuove aree per servizi di Piana (S5).

Si tratta di scelte strategiche di notevole importanza ove il ruolo che l'Amministrazione nel definire le singole operazioni risulta nei confronti del privato attivo e propositivo superando gli ormai noti e generalizzati problemi economici e finanziaria per rispondere alla domanda di servizi in modo efficiente ed efficace.

### 2.2.1 *Servizi di sussidiarietà e compensazione*

Le novità introdotte dalla L.R. 12/2005 forniscono stimoli interessanti per rispondere correttamente a uno dei maggiori problemi, quale quello della decadenza dei vincoli ablativi preordinati all'esproprio, che grava sulla pratica urbanistica ormai da oltre 50 anni. Infatti la legge urbanistica lombarda sottolinea al comma 13 art. 9 che "non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione". La possibilità di intervento da parte del privato escluderebbe il carattere espropriativo del vincolo di piano che quindi non solo avrebbe una durata e un tempo indeterminato senza l'obbligo di indennizzo, ma la figura del "vincolo a servizi" cederebbe il passo a quella della "destinazione a servizi". Naturalmente in tali casi si dovranno prevedere l'assunzione di determinati impegni da parte del privato per garantire e regolamentare l'uso pubblico dell'opera. Nel caso di vincoli di inedificabilità assoluta non preordinati all'esproprio e dei vincoli per servizi pubblici primati od essenziali non attribuibili anche all'iniziativa privata (strade, piazze, scuole pubbliche ecc...) si dovrebbe prevedere, com'è accaduto per Giussano, un sistema di compensazione urbanistica alla quale viene affidato il compito di implementare le dotazioni di aree a servizi da destinare all'interesse collettivo.

L'indice di compensazione, dovrà essere definito perseguendo: la tutela degli interessi diffusi, la fattibilità finanziaria e la trasparenza della trasposizione dei volumi.

Sulla base di questo principio si basa anche la scelta dell'Amministrazione di Giussano nell'applicare i servizi di sussidiarietà e compensazione nel Piano di governo del territorio; sussidiarietà in quanto fornisce al privato, in conformità alla normativa vigente, la possibilità di realizzare i servizi in modo autonomo.

Considerato che l'attuazione di questi servizi risulta a totale carico del privato (ai sensi del c. 13 art. 9 della L.R. 12/2005) o eventualmente aree da cedere in all'Amministrazione comunale a seguito della procedura di compensazione, non si ritiene necessario in questa sede definire i costi per l'acquisizione delle stesse e il relativo inserimento nel Piano triennale delle opere pubbliche. Infatti la destinazione a

servizi applicata a tali aree elimina completamente il vincolo espropriativo che comporterebbe una ben nota procedura in tempi spesso troppo limitati per le capacità economiche e finanziarie dell'ente pubblico e fornirebbe uno stimolo alla cosiddetta finanza di progetto in quanto i proprietari delle aree potrebbero trovare spesso la convenienza a progettare, realizzare e gestire (o a far gestire) un'attrezzatura pubblica di largo consumo.

Le aree di sussidiarietà e compensazione denominate S3 sono 20 più 3 relative alle fasce cimiteriali per una superficie complessiva di 396.415 mq.

Nelle aree umide inserite nelle S3 previste sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti espressamente dalle NTA del PTC.

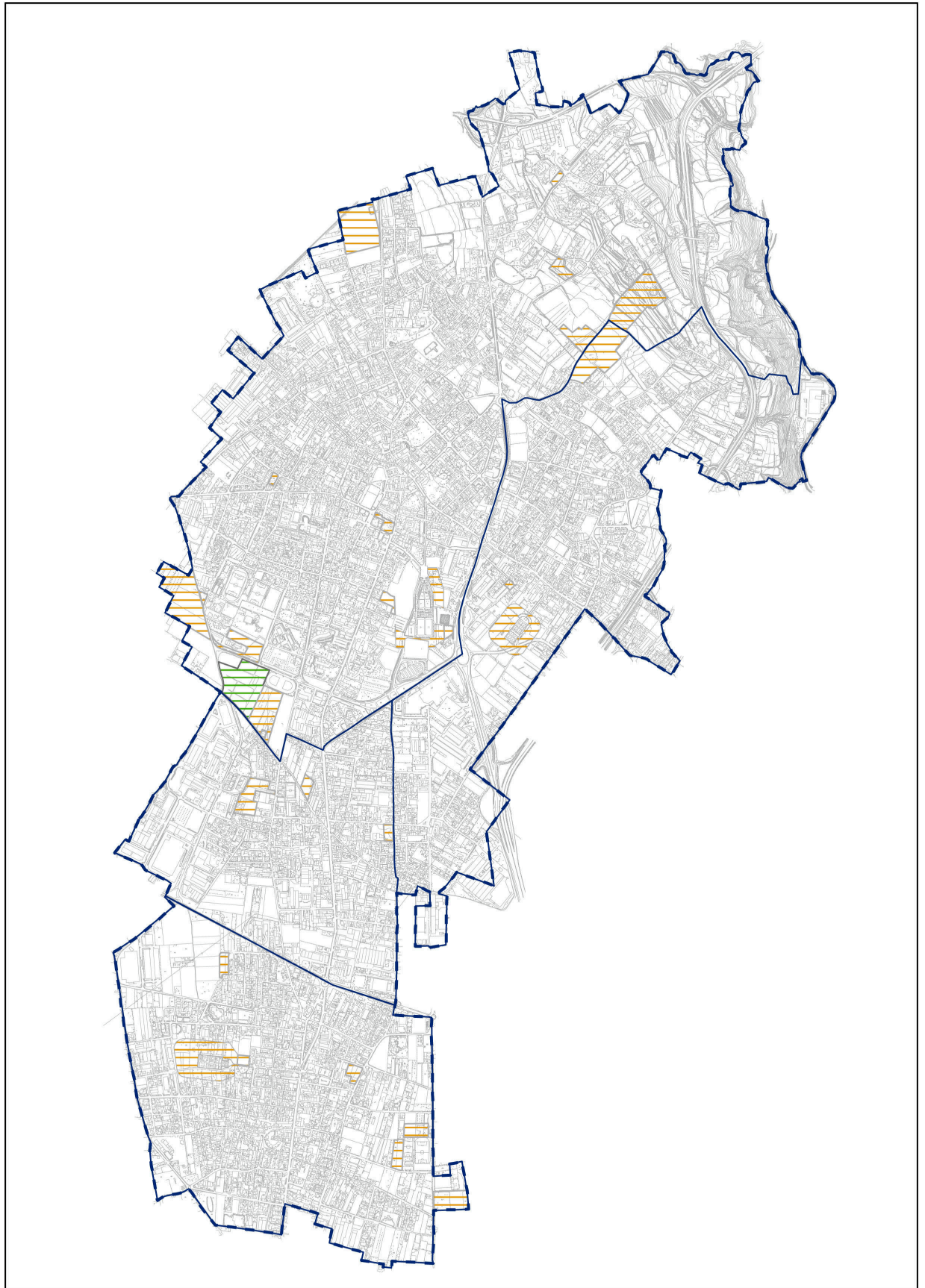
<b>Popolazione</b>	<b>Standard necessari (mq/ab.) ex Lr. 51/1975</b>	<b>Servizi presenti (mq/ab)</b>	<b>Servizi presenti + S3 (mq/ab)</b>
24.363	26,5	34,06	50,26
29.428	26,5	28,21	41,61

Dalla completa attuazione dei servizi di sussidiarietà e compensazione l'incremento delle dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico e collettivo aumenterebbe dagli attuali 28,21 mq/ab ai 41,61 mq/ab con un incremento netto di 13,4 mq/ab. Nonostante tali interventi definirebbero una situazione assai positiva per la disponibilità di servizi a Giussano, l'Amministrazione comunale ha individuato alcune aree sulle quali attivare servizi ben definiti e in grado di rispondere alle esigenze della popolazione residente in alcune frazioni particolarmente sotto dotate.

Nella tabella seguente si percepisce l'apporto dato dai futuri servizi di sussidiarietà e compensazione nelle diverse frazioni.

<b>Frazione</b>	<b>Popolazione futura</b>	<b>Standard necessari (mq.) ex Lr. 51/1975</b>	<b>Servizi presenti (mq.)</b>	<b>Saldo ex Lr. 51/1975</b>	<b>Servizi presenti (mq.) +S3</b>	<b>Saldo ex Lr. 51/1975</b>
Giussano	12.892	341.638	535.047	193.409	787.033	448.938
Birone	4.054	107.431	66.334	-41.097	91.561	-15.870
Robbiano	5.334	141.351	81.567	-58.974	115.533	-28.917
Paina	7.148	189.422	143.683	-45.739	230.495	41.073
SfD	36					
<b>Totale</b>	<b>29.464</b>	<b>779.656</b>	<b>826.631</b>	<b>46.789</b>	<b>1.224.622</b>	<b>444.780</b>





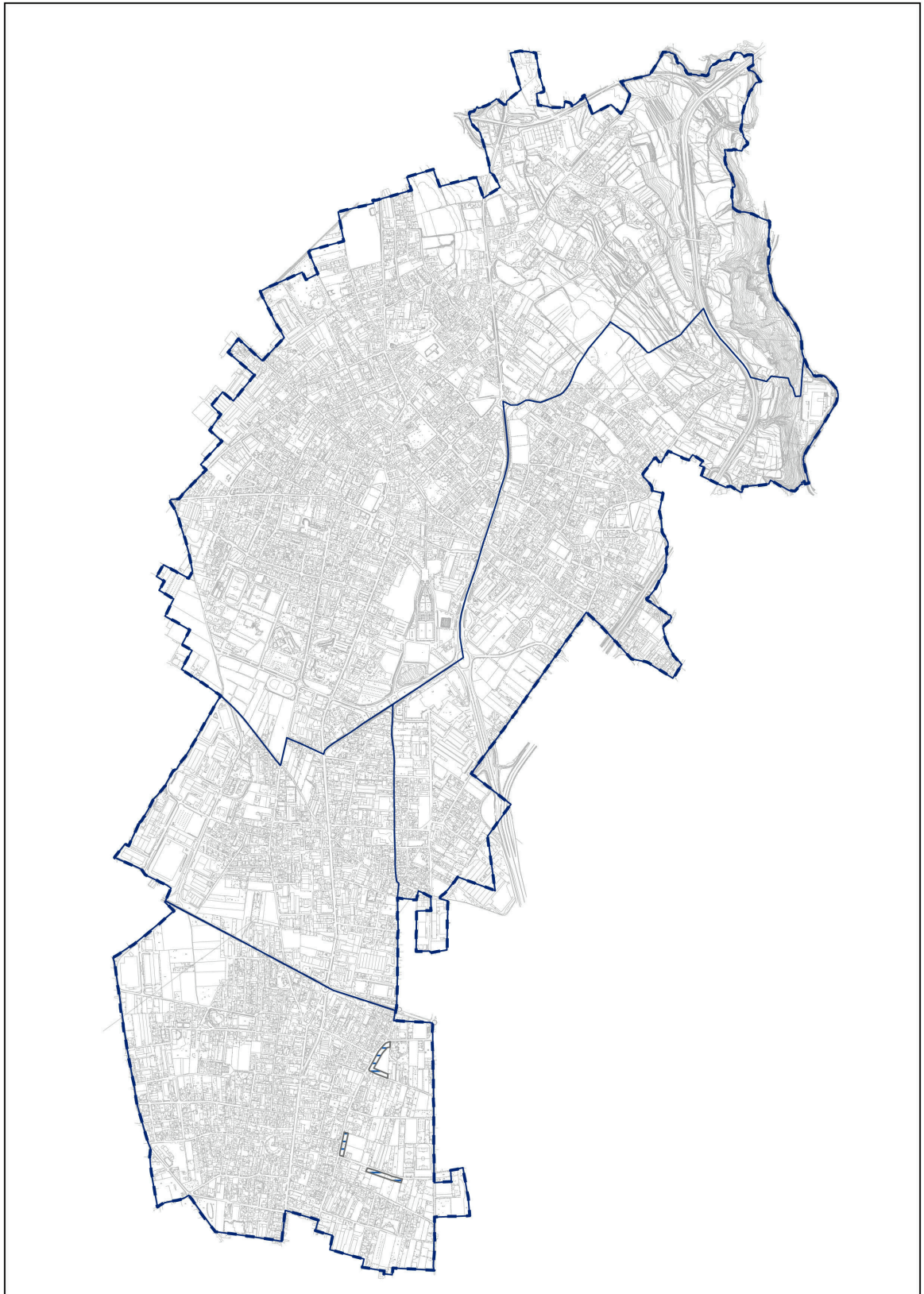
**Figura 25 Servizi di sussidiarietà e compensazione S312**

### 2.2.2 Servizi complementari all'area di riqualificazione

Questa categoria di servizi (S5) è stata prevista nella sola località di Paina per contribuire al processo di riqualificazione dell'intera fascia orientale lungo la superstrada. L'inserimento di queste aree dovrebbe contrastare l'utilizzo residenziale diffuso sull'area da riqualificare. Tali servizi coprono una superficie di 18.186 mq e sono divisi in tre comparti lungo la viabilità principale.

Frazione	Popolazione futura	Standard necessari (mq.) ex Lr. 51/1975	Servizi presenti (mq.)	Saldo ex Lr. 51/1975	Servizi presenti (mq.) +S3	Saldo ex Lr. 51/1975	Servizi presenti (mq.) +S3 +S5	Saldo ex Lr. 51/1975
Giussano	12.892	341.638	535.047	193.409	790.576	445.395	790.576	445.395
Birone	4.054	107.431	66.334	-41.097	91.561	-15.870	91.561	-15.870
Robbiano	5.334	141.351	81.567	-58.974	112.434	-25.818	112.434	-25.818
Paina	7.148	189.422	143.683	-45.739	230.495	41.073	241.286	51.864
SfD	36							
<b>Totale</b>	<b>29.464</b>	<b>779.656</b>	<b>826.631</b>	<b>46.789</b>	<b>1.224.622</b>	<b>444.780</b>	<b>1.235.857</b>	<b>455.571</b>





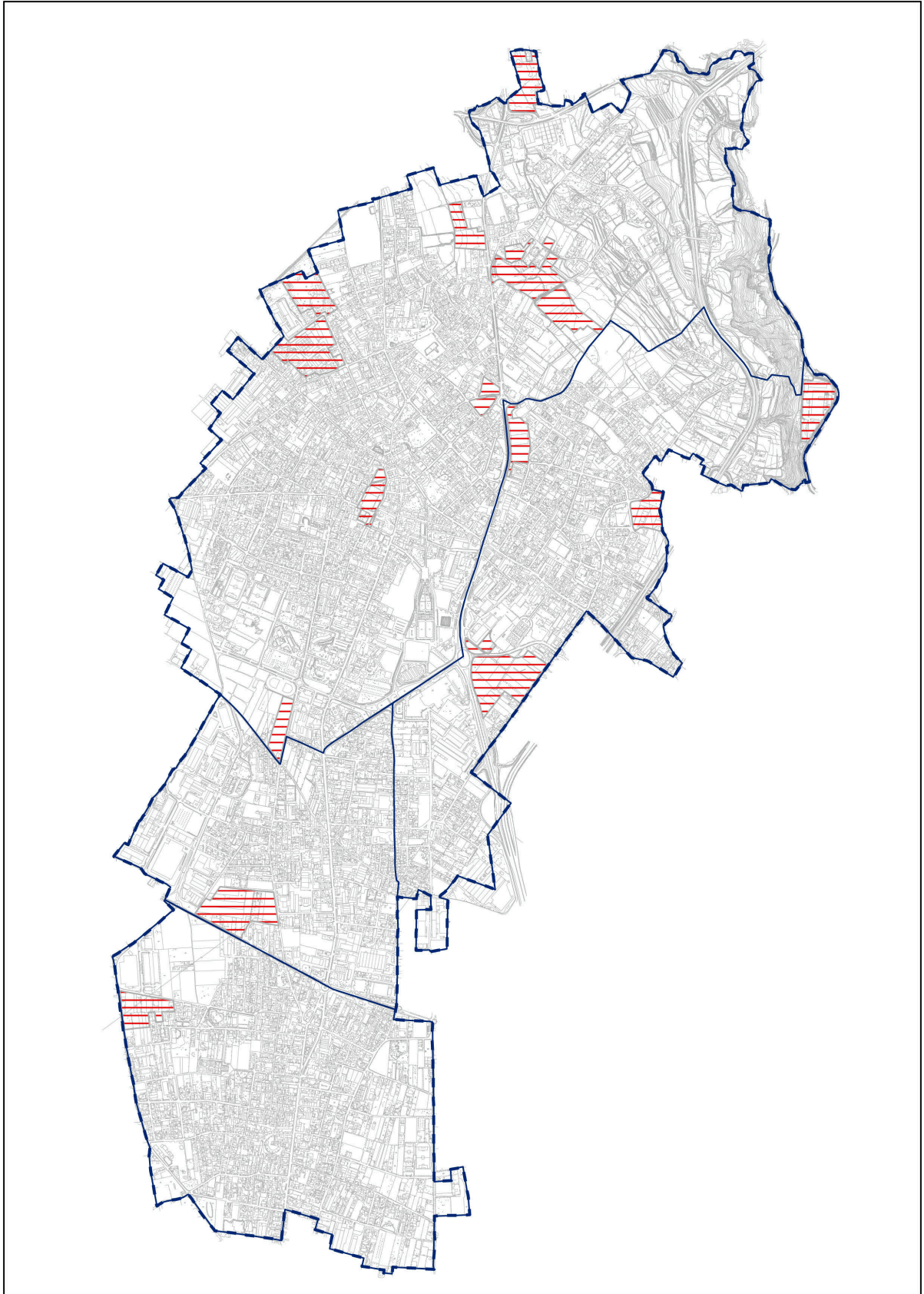
**Figura 26 Servizi complementari all'area di riqualificazione S5**

### 2.2.3 Servizi all'interno degli ambiti di trasformazione

Come evidenziato nel paragrafo precedente la dotazione di servizi attuali sommati a quelli previsti nelle aree di sussidiarietà e compensazione migliorano il deficit rispetto alla popolazione teorica futura ma non lo colmano totalmente. Per questo motivo e anche per una migliore distribuzione degli stessi vengono individuate all'interno dei 12 Ambiti di trasformazione ulteriori aree per servizi.

Frazione	Popolazione futura	Standard necessari (mq.) ex Lr. 51/1975	Servizi presenti (mq.)	Saldo ex Lr. 51/1975	Servizi presenti (mq.) +S3	Saldo ex Lr. 51/1975	Servizi presenti (mq.) +S3 +S5+AdT	Saldo ex Lr. 51/1975
Giussano	12.892	341.638	535.047	193.409	790.576	445.395	916.480	574.842
Birone	4.054	107.431	66.334	-41.097	91.561	-15.870	101.538	-5.893
Robbiano	5.334	141.351	81.567	-58.974	112.434	-25.818	158.970	17.619
Paina	7.148	189.422	143.683	-45.739	230.495	41.073	247.595	58.175
SfD	36							
<b>Totale</b>	<b>29.464</b>	<b>779.656</b>	<b>826.631</b>	<b>46.789</b>	<b>1.224.622</b>	<b>444.780</b>	<b>1.424.583</b>	<b>644.741</b>

La precedente tabella mostra come grazie all'apporto delle aree per servizi all'interno degli ambiti di trasformazione si riescano a colmare quasi totalmente i deficit anche rispetto alla popolazione teorica futura.



**Figura 27** Aree per nuovi servizi all'interno degli Ambiti di Trasformazione



## 2.3 LA CITTA' PUBBLICA – POLI DI SERVIZIO NEGLI ADT

Negli ultimi anni si è assistito ad una rapida evoluzione del mercato e si avverte, quindi, sempre più la necessità di avviare iniziative diverse tese a favorire lo sviluppo delle città, sia con sempre più rilevanti investimenti infrastrutturali, sia con politiche urbanistiche rivolte ad indurre investimenti produttivi, sia, infine, con interventi volti a promuovere azioni capaci di incentivare e consolidare le attività economiche locali.

La crisi attuale che coinvolge non solo Giussano, induce a ricercare soluzioni innovative per ridare un nuovo slancio e un nuovo impulso a tutta l'economia cittadina. La convinzione è che sia importante affrontare il futuro con nuove prospettive, con proposte e progetti innovativi che puntino, non solo a salvaguardare e consolidare il tessuto economico e sociale del territorio, ma anche soprattutto a porre le basi per un rilancio economico forte nel nuovo mercato.

Occorre favorire la presenza sul territorio di Giussano di attività economiche, mediante incentivi sia normativi che economici. Nel progetto di crescita è necessario favorire la rilocalizzazione di aziende sul territorio e riqualificare la stabilità locale ed intercomunale per favorire l'accessibilità.

Sulla scia della riqualificazione edilizia ed urbanistica dei principali edifici storici s'inseriscono tutte le azioni volte a dare/ridare un aspetto decoroso e accogliente alle principali piazze comunali, in grado di fungere da volano per una più completa e organica riqualificazione del tessuto circostante (come dovrebbe avvenire per il comparto assoggettato a Piano Particolareggiato e meglio conosciuto come P.P.1).

La città pubblica in senso stretto dovrà essere formata principalmente da tre nuclei già ampiamente descritti e cioè l'asse dei servizi, l'area pubblica (ex P.P1) e l'area del laghetto. Per quanto riguarda l'asse dei servizi esso andrà riqualificato per aumentarne e migliorarne la fruibilità resa oggi parziale da difficoltà riscontrate riferite all'ubicazione dei parcheggi e alla non uniformità del tessuto.

SI comprende facilmente come la città pubblica non può prescindere dai centri storici; proprio per questo motivo si essi dovranno essere restituiti alla fruizione pubblica mediante interventi di riqualificazione, reperimento dei parcheggi ed iniziative collettive. Particolare attenzione sarà dedicata al centro storico di Giussano che presenta la situazione più problematica.

Infine l'area del laghetto verrà valorizzata e ampliata per rendere più qualificata e completa una risorsa importante per tutto il territorio comunale.

Strettamente legato al tema della città pubblica è quello dei poli di servizio all'interno degli Ambiti di trasformazione e dei cosiddetti S3.

Oltre ai servizi di progetto previsti nei punti precedenti infatti l'obiettivo del piano è quello di creare una struttura di servizi e attrezzature di interesse generale con funzione sia rispetto alla popolazione residente del comune sia con capacità di attrazione per i comuni contermini.

L'attuazione della città pubblica, che si integra con il sistema dei servizi esistenti, dovrà avvenire con la graduale realizzazione dei servizi nelle S3 e degli Ambiti di trasformazione; all'interno di ciascun AdT infatti dovrà essere destinata a servizi e attrezzature comuni una parte consistente delle superfici territoriali interessate.

In linea generale la carenza principale di servizi riguarda gli asili nido: ce ne sono solo due vicini tra loro a sud di Giussano e a nord di Birone. La presente Variante prevede quindi la realizzazione di 3 nuove strutture localizzate nella Tr7 a Giussano, nella Tr8 a Robbiano e nella S3 n.11 a Paina. Sempre in tema di scuole, nella S3 n.13 a nord di Giussano è previsto il nuovo polo scolastico di livello sovracomunale;

tale localizzazione è dettata soprattutto dalla vicinanza alla stazione ferroviaria di Carugo - Giussano e al percorso ciclo pedonale in progetto.

Nelle S3 n.14 e 17 sono previste attrezzature di interesse comunale e spazi a verde e per lo sport in supporto alle attività previste nell'adiacente Tr2 mentre nelle altre S3 sono previsti spazi a verde e parcheggio per sopperire alle carenze delle zone in cui sono inserite e per creare un sistema del verde con i parchi/giardini già esistenti e le piste ciclopedonali esistenti e di progetto.

Andando ora ad analizzare i singoli Ambiti di trasformazione si evidenzia:

- nella Tr1a situata a Giussano sono previsti per lo più interventi legati ai parcheggi dato che la destinazione dell'area è solo produttiva e a sud c'è un insediamento industriale;
- nella Tr1b situata a Robbiano sono previsti un centro per il tempo libero con spazi verdi e per lo sport, percorsi e quindi i necessari parcheggi;
- nella Tr2 situata a Giussano sono previste attività sociali ed agricole quindi si realizzeranno aree verdi e parcheggi considerata l'attività da inserire e la posizione dell'area;
- nella Tr3 situata a Giussano sono previsti nuovi parcheggi e aree verdi;
- nelle Tr4 e Tr5 situate a Giussano, considerando il mix di destinazioni previste (residenziale, direzionale, produttivo di beni e servizi), si rendono necessari nuovi parcheggi e spazi a verde;
- nella Tr6 situata in parte a Giussano e in parte a Robbiano si prevedono parcheggi e spazi a parco per i nuovi insediamenti direzionali e commerciali e la residenza circostante;
- nella Tr7 situata a Giussano, essendo il cuore del centro storico ed essendo interessato da un progetto particolareggiato si prevede un nuovo asilo nido data la carenza nella zona centro nord di Giussano e di altri servizi data la centralità dell'area e la necessità di spazi comuni per il tempo libero (verde, piazze);
- nella Tr8 situata a Robbiano, data la destinazione d'uso prevalente (residenziale), si prevedono spazi a verde e parcheggi oltre alla realizzazione di un asilo nido a servizio della nuova popolazione e di tutta la frazione di Robbiano carente di tale servizio;
- nella Tr9 situata a Robbiano si prevede la realizzazione di attrezzature sanitarie e, date le altre destinazioni d'uso (alberghiero, terziario, commercio), saranno necessari spazi per il verde e lo sport e parcheggi;
- nella Tr10 situata a Giussano si prevedono servizi e attrezzature collettive e sociali; l'idea dell'amministrazione è spostare in quest'area il palatenda ora sito nel centro di Giussano nella Tr8 situata a Birone si prevedono parcheggi e spazi a parco per i nuovi insediamenti direzionali e la residenza circostante;
- nella Tr11 situata a Birone sono previsti nuovi parcheggi e aree verdi;
- nella Tr12 situata a Paina sono previsti nuovi parcheggi e aree verdi.



## 2.4 PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

Il Piano dei Servizi comporta anche la dimensione programmatoria, configurandosi come atto che coordina e orienta più centri di spesa in funzione degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si pone. Dovrà essere esplicitata la sostenibilità economico-finanziaria delle previsioni in relazione alle modalità di intervento e agli interventi già programmati, con particolare riferimento al programma triennale dei lavori pubblici.

Il PdS comporterà anche aspetti operativi nell'individuare le priorità di intervento per il miglioramento della qualità della vita e del sistema dei servizi. In oltre, la fase operativa comporta l'individuazione di quei fabbisogni a cui l'Amministrazione Comunale può rispondere in modo diretto, sulla base delle proprie capacità di bilancio, e/o attraverso i meccanismi di tipo perequativo e compensativo individuati.

L'ammontare dei bilanci per gli anni considerati (dal 2009 al 2011) sono stati rispettivamente, in milioni di Euro: 22,159 nel 2009; 25,963 nel 2010; 25,947 per il 2011.

Le entrate tributarie sono cresciute da 6,298 milioni di Euro nel 2009, a 6,690 nel 2010 e 6,918 per il 2011 e l'andamento totale delle entrate per la gestione corrente sono state le seguenti:

	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Entrate tributarie	6,298	6,690	6,918
Trasferimenti	5,073	5,142	4,585
Entrate extratributarie	3,061	3,036	3,354
<b>Totale entrate gestione corrente</b>	<b>14,432</b>	<b>14,863</b>	<b>14,857</b>

Quelle per investimenti in milioni di Euro risultano essere nel triennio rispettivamente:

<b>2009</b>	€ 8,893
<b>2010</b>	€ 11,455
<b>2011</b>	€ 7,484

Nel 2011 le risorse disponibili per investimenti effettivi saranno pari a 4,734 milioni di Euro, in quanto 2,750 milioni di Euro sono da destinare a copertura di spese correnti e al rimborso "Lamplast" (7,484 - 2,750).

La voce di entrata maggiore riguarda gli oneri vari, di cui risulta preponderante la quota degli oneri di urbanizzazione più i costi di costruzione stimati per il 2011 in circa 3,2 milioni di Euro.

Il totale delle entrate/uscite nei bilanci del 2009, 2010 e 2011 è stato rispettivamente di circa 22 milioni di Euro e nei due anni successivi di poco inferiore ai 26 milioni.

Per quanto riguarda la provenienza delle risorse per gli investimenti previsti per il 2011, esse derivano da:

- alienazioni di beni per circa il 15%;
- contributi in conto capitale per circa il 16%;
- mutui e prestiti per il 29%;
- da oneri di urbanizzazione, monetizzazione aree a standard e contravvenzioni codice della strada (di cui solo 0,05 da contravvenzioni) per il restante 40%.

L'utilizzo delle entrate come da P.OO.PP. riguarderà in particolare la riqualificazione di Via Lario/Prealpi e Via Alberto da Giussano per oltre 2,100 milioni di Euro su un totale di 3,906 che riguarda l'insieme delle opere principali. La rimanente spesa, da 3,906 a 4,734 milioni di Euro riguarda gli spazi verdi, la manutenzione delle strade, la segnaletica, la sistemazione campo nomadi, ecc...

Dall'esame del Programma triennale delle opere pubbliche, che comporta interventi per complessivi 10 milioni di Euro circa nel triennio, si evidenzia come per l'anno 2011 sono previste opere per oltre 4,7 milioni di Euro così ripartiti per grandi categorie:

- 27% all'edilizia scolastica;
- 27% alle proprietà comunali;
- 46% circa alla viabilità.

Le previsioni di spesa nel settore delle opere pubbliche per gli anni 2012 e 2013 ammontano allo stato attuale a poco meno di 3 milioni per ciascun anno.

Per quanto riguarda la cessione dei diritti edificatori originate dalle aree S3 e pari 79.598 mq l'apporto economico è nullo in quanto non si prevede monetizzazione dei diritti stessi ma solo cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche. Infatti i diritti edificatori che si originano nelle zone S3 ricadranno sia nelle aree C1 e C2 e i rimanenti negli ambiti di trasformazione.

Pertanto si può ipotizzare che, a fine del quinquennio di validità del Piano, l'amministrazione comunale acquisirà nuovo patrimonio immobiliare per circa 400.000 mq x 54 euro/mq pari a 2.160.000 euro.

Si sono formulate delle ipotesi puramente indicative sull'attuazione di quota parte degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione ad esclusione degli ambiti Tr2 e Tr10 di esclusiva competenza pubblica. Nella tabella seguente sono stati analizzati gli interventi ipotizzati nei singoli ambiti e sono stati valutati sia gli oneri di urbanizzazione sia il contributo del costo di costruzione sulla base delle destinazioni previste e si sono valutate le probabili entrate derivanti dalle parziali attuazioni. Si tenga presente che dall'approvazione definitiva della Variante, poiché per ciascun ambito è prevista la redazione di un piano attuativo, gli interventi potranno essere avviati non prima di 2/3 anni.

Pertanto dall'attuazione degli ambiti di trasformazione per la quale è prevista un entrata complessiva di 16 milioni di euro circa al quinquennio di validità del Documento di Piano può essere attribuito un introito complessivo di 7,5 milioni, da suddividersi nei 3/4 anni di realizzazione degli interventi stessi.

La totale attuazione degli ambiti comporterà inoltre la cessione di circa 188.726 mq di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e/o collettive.

AdT	Mq Slp	ONERI EURO/Mq	EURO	COSTO DI COSTRUZIONE (EURO)	TOTALE (EURO)	DESTINAZIONE	% REALIZZAZIONE 5 ANNI	TOTALE 5 ANNI
1	28.500	30	855.000	0	855.000	PRODUTTIVA	100	2.496.759
	12.663	16	202.608	1.270.080	1.472.688	TEMPO LIBERO		
	1.407	17	23.919	145.152	169.071	RESIDENZIALE		
						<b>2.496.759</b>		
2	0	0	0	0	<b>0</b>	PUBBLICA	0	0
3	6.647	30	199410	0	<b>199.410</b>	PRODUTTIVA	50	99.705
4	2.300	17	39.100	208.656	<b>247.756</b>	RESIDENZIALE	100	247.756
5	2.509	17	42.653	227.616	270.269	RESIDENZIALE	30	509.156
	7.109	80	568720	644.928	1.213.648	TERZIARIO/ DIREZIONALE		
	7.109	30	213270	0	213270	PRODUTTIVA		
						<b>1.697.188</b>		
6	7.171	80	573680	650.553	<b>1.224.233</b>	TERZIARIO/ DIREZIONALE	50	612.117
7	3.488	17	59.296	216.549	275.845	RESIDENZIALE	80	904.832
	5.232	80	418.560	436.635	855.195	TERZIARIO/ DIREZIONALE/ COMMERCIALE		
						<b>1.131.040</b>		
8	4581	17	77.877	415.588	<b>493.465</b>	RESIDENZIALE	30	148.040
9	37.399	80	2991920	3.392.837	<b>6.384.757</b>	TERZIARIO/ DIREZIONALE	30	1.915.427
10	0	0	0	0	<b>0</b>	PUBBLICA	0	0
11	1848	17	31416	178.628	210.044	RESIDENZIALE	20	282.094
	6775	80	542000	556.749	1.098.749	TERZIARIO/ DIREZIONALE		
	3695	30	110850	0	110.850	PRODUTTIVA		
						<b>1.419.643</b>		
12	6309	80	504720	572.352	<b>1.077.072</b>	TERZIARIO/ DIREZIONALE	20	283.929
					<b>16.371.323</b>			<b>7.499.815</b>

Ulteriore introito potrebbe derivare dalla cessione dei diritti edificatori di proprietà dell'amministrazione comunale in particolare sull'area Tr7. In questo caso a valori di mercato attuali l'area potrebbe portare all'Amministrazione comunale un introito di circa 4,2 milioni di euro (valutando in 150 euro il valore dell'incidenza dell'area sul mc costruito sia per la funzione residenziale che per quella terziario/direzionale). Per un bilancio completo si devono tenere presente anche gli eventuali introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard non ceduti.