

**RIFUNZIONALIZZAZIONE E RECUPERO DEL COMPENDIO
DI PROPRIETÀ DEMANIALE SITO IN MONZA
DENOMINATO “EX CASERMA IV NOVEMBRE”**

COMUNE DI MONZA

Via Grigna - Monza

INTERVENTO DI STUDENT HOUSING

**ALLEGATO 1
DOCUMENTO TECNICO**



INDICE

1. PREMESSA	3
1.1 Scopo del documento	3
1.2 Antefatti urbanistici	3
2. L’AREA D’INTERVENTO OGGETTO DELL’AVVISO	6
3. QUADRO CONOSCITIVO	8
3.1 Inquadramento storico-territoriale.....	8
3.2 Inquadramento catastale.....	9
3.3 Reti e i sottoservizi esistenti	10
3.4 Qualità dei suoli e delle matrici ambientali	11
3.5 Bonifica Ordigni Bellici	12
3.6 Aspetti relativi alla presenza del bosco.....	12
3.7 Inquadramento urbanistico	16
3.7.1 Masterplan/Studio Unitario.....	16
3.7.2 Progetti in essere - Prolungamento della linea M5 da Bignami a Monza	19
4. OBIETTIVI DELL’AGENZIA DEL DEMANIO	28
4.1 Quadro Strategico di Riferimento – Obiettivi generali	28
4.2 Obiettivi specifici di progetto e livelli prestazionali attesi	34
4.3 Modello KPI-ESG dell’Agenzia del Demanio.....	46
4.3.1 Indicatori di carattere ambientale.....	46
4.3.2 Indicatori di carattere sociale	47
4.3.3 Indicatori di governance	47
4.4 Caratteristiche economiche finanziarie gestionali.....	48
5. ALLEGATI e LINK.....	49

1. PREMESSA

1.1 Scopo del documento

Il presente documento costituisce allegato all’Avviso Pubblico per la sollecitazione di proposte a iniziativa privata, ai sensi dell’art. 193, comma 16, del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., relativo alla rifunzionalizzazione e al recupero del compendio demaniale sito nel Comune di Monza e denominato “Ex Caserma IV Novembre” ed ha l’obiettivo di fornire informazioni tecniche e indirizzi necessari per la predisposizione della documentazione utile alla presentazione delle proposte progettuali sollecitate.

Il documento è redatto al fine di dare attuazione agli obiettivi previsti dal Protocollo di Intesa, sottoscritto in data 24.07.2024 tra la Regione Lombardia, l’Università degli Studi di Milano – Bicocca, il Comune di Monza e l’Agenzia del Demanio, e in continuità e coerenza ai contenuti dello Studio Unitario-Masterplan (di seguito semplicemente *Masterplan*), sviluppato dall’Agenzia del Demanio ai sensi dell’art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Monza ed approvato da quest’ultimo con Deliberazione di Giunta comunale n. 185 del 28.05.2026.

L’obiettivo primario delle proposte progettuali è la realizzazione e gestione di alloggi destinati a studenti universitari fuori sede (*student housing*) e relativi spazi collettivi. Dovranno comunque essere insediate altre funzioni complementari e compatibili, conformi alle previsioni urbanistiche vigenti.

Le proposte dovranno collocare l’intervento di *student housing* all’interno di una più ampia strategia di rigenerazione urbana estesa al contesto, improntata a elevati standard di qualità e sostenibilità, e avendo a riguardo di tutte le condizioni al contorno da considerare, come dettagliatamente specificato nel presente documento.

La funzione di *student housing* dovrà essere coniugata con il contesto circostante e con le previsioni dell’intero *Masterplan*, sviluppando una visione complessiva di rigenerazione urbana di elevato valore.

1.2 Antefatti urbanistici

A seguito della dismissione, da parte del Ministero della Difesa, del compendio della Ex Caserma IV Novembre e della conseguente disponibilità del sito, Regione Lombardia promosse la **stipula di un Accordo di Programma** per la realizzazione della “Cittadella finanziaria” e la localizzazione della “Cittadella Giudiziaria” in Monza, ravvisandone la conformità ai propri obiettivi strategici definiti dal Programma Regionale di Sviluppo in allora vigente. Si addivenne all’approvazione dell’Accordo di Programma per la realizzazione della “Cittadella finanziaria” e del “Centro servizi polifunzionale privato” che prevedeva la partecipazione, oltre alla citata Regione, di Agenzia del Demanio, Guardia di Finanza e Agenzia delle Entrate e l’adesione del soggetto privato attuatore che avveniva mediante sottoscrizione con il Comune di Monza di apposito Accordo Attuativo del 14.12.2001 con annesso atto d’obbligo.

L’ Accordo di Programma, in estrema sintesi, prevedeva la realizzazione:

- a) su parte dell’area dell’Ex Caserma IV Novembre, della Caserma della Guardia di Finanza e della nuova sede del secondo Ufficio locale dell’Agenzia delle Entrate - Filiale di Monza, costituenti il complesso denominato “Cittadella Finanziaria”;
- b) degli interventi preliminari e accessori sulla restante parte dell’area dell’Ex Caserma IV Novembre, diretti a garantire la rapida attivazione dei lavori per la realizzazione della Cittadella Giudiziaria, la quale, tuttavia, non costituiva parte dell’Accordo di Programma;
- c) delle opere di urbanizzazione necessarie per l’ottimale funzionalità e il corretto inserimento urbanistico delle strutture pubbliche;
- d) sulle limitrofe aree di proprietà privata, di un Centro Servizi Polifunzionale privato, nonché delle relative opere di urbanizzazione e di riqualificazione urbana di valenza generale;
- e) delle opere viabilistiche ed infrastrutturali necessarie all’ottimale accessibilità delle strutture pubbliche e private.

Successivamente con D.G.P.R. n. 6005/2007, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) in data 18.06.2007, veniva approvata la *“Modifica dell’Accordo di Programma della cittadella finanziaria e di un Centro servizi polifunzionale privato in Comune di Monza approvato con d.g.p.r. del 12 novembre 2001, n. 26860”* per la realizzazione del “Polo Istituzionale”.

A seguito della modifica del 2007 l’Accordo prevedeva la realizzazione:

- a) su parte dell’area dell’Ex Caserma IV Novembre, della sede Istituzionale della Provincia di Monza e della Brianza, della sede territoriale della Regione Lombardia, della nuova sede degli Uffici dell’Agenzia delle Entrate, della sede della Questura – Polizia di Stato, della sede della Guardia di Finanza;
- b) della sede della Fiera - Centro Congressi collocata in un comparto posto a sud-est della suindicata area demaniale;
- c) delle opere di urbanizzazione necessarie per l’ottimale funzionalità e il corretto inserimento urbanistico del “Polo Istituzionale”;
- d) delle opere viabilistiche ed infrastrutturali, compresi gli interventi di riqualificazione, necessari all’ottimale accessibilità al “Polo Istituzionale” ed alla Fiera - Centro Congressi.

In attuazione a tale Accordo sono state realizzate:

- la sede dalla Provincia di Monza e della Brianza con uffici della Sede territoriale della Regione Lombardia;
- la sede della Questura – Polizia di Stato e della Prefettura di Monza e Brianza, con uffici, accasermamento e alloggi di servizio, nonché relative opere di sistemazione esterna;
- le necessarie opere di urbanizzazione.

La restante porzione di area demaniale, che secondo le iniziali intenzioni avrebbe dovuto accogliere gli uffici della Guardia di Finanza e dell’Agenzia delle Entrate nonché l’insediamento del Centro Congressi è, tuttavia, rimasta ineditata.

Successivamente, per motivazioni di interesse pubblico, il Collegio di Vigilanza dell’Accordo di Programma nella seduta del 05.12.2022, viste le *“...variazioni intervenute durante gli oltre venti anni trascorsi dalla sottoscrizione, negli obiettivi e degli aspetti economici, infrastrutturali e urbanistici e numerose criticità sorte per la realizzazione di alcuni interventi..”* **ha disposto la chiusura dell’Accordo di Programma** rinviando a separati tavoli con le Amministrazioni dello Stato la concertazione degli interventi necessari.

In seguito, in data 24.07.2024, per tale area è stato sottoscritto il già citato **Protocollo d’Intesa** tra la Regione Lombardia, l’Università degli Studi di Milano - Bicocca, Comune di Monza e Agenzia del Demanio volto alla realizzazione, sulle aree di proprietà demaniale, di residenze ed alloggi per studenti universitari fuori sede, nonché l’esecuzione, su altre aree, di ulteriori servizi correlati alla prevista fermata della linea della Metropolitana milanese M5.

A tale Protocollo d’Intesa è seguita **la variante al P.G.T. del Comune di Monza “Polo Istituzionale”** (pubblicata sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 42 del 15.10.2025), quale concretizzazione dell’impegno ivi assunto dal Comune di Monza, che costituisce il principale strumento pianificatorio e previsionale del compendio.

Con Deliberazione di Giunta n. 185 del 28.05.2026 il Comune di Monza ha approvato il **Masterplan-Studio Unitario** sviluppato dell’Agenzia del Demanio, individuato quale strumento prodromico al rilascio dei Permessi di Costruire Convenzionati. Nel documento si definiscono gli aspetti urbanistici più approfonditi di sviluppo delle aree.

È opportuno evidenziare anche lo stato di attuazione del procedimento di **prolungamento della linea metropolitana milanese M5 da Bignami a Monza**, di cui è previsto il capolinea nella stazione “Monza Brianza” nei pressi del comparto in oggetto.

Il prolungamento prevede la costruzione di un tracciato di circa 13 km che porterà la M5 da Milano a Monza attraversando Sesto San Giovanni e Cinisello Balsamo.

Con Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (P.A.U.R.) della Regione Lombardia n. 11379 del 24.07.2024 è stata chiusa la Conferenza di Servizi approvando il progetto definitivo e rilasciando la Valutazione Impatto Ambientale (V.I.A.) nonché l’Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) necessarie per la costruzione dell’infrastruttura.

A seguito del P.A.U.R., con Deliberazione di Giunta n. 1521 del 04.12.2025 il Comune di Milano ha provveduto alla *“Approvazione degli indirizzi per la sottoscrizione di una Convenzione tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Regione Lombardia e il Comune di Milano regolante il finanziamento statale e regionale, finalizzato alla realizzazione del prolungamento a Monza della linea 5 della metropolitana di Milano. Approvazione della Progettazione Definitiva dell'intervento "Prolungamento della Linea M5 a Monza" con Quadro Economico aggiornato di importo pari a € 1.884.990.000,00. CUP B94D17000000001 (Progettazione). CUP B21F19000040009 (Lavori).”*.

La Conferenza Unificata delle Regioni e delle Provincie Autonome, in data 21.05.2026, ha confermato la disponibilità delle risorse economiche per la costruzione dell’opera infrastrutturale.

Il Bando di gara per il prolungamento della linea metropolitana M5 fino a Monza è stato pubblicato ufficialmente da M.M. S.p.A. in data 25.06.2026.

2. L'AREA D'INTERVENTO OGGETTO DELL'AVVISO

Il bene oggetto dell'Avviso è parte del *Masterplan* e si inserisce in un più ampio ambito che ricomprende le aree oggetto della Variante Urbanistica “Polo Istituzionale”.

L'esatta perimetrazione dell'area di intervento afferente allo sviluppo del P.P.P. verrà definita nella proposta che verrà sviluppata dal soggetto proponente e nella successiva fase di valutazione della proposta medesima ai sensi dell'art. 193 del Codice dei Contratti Pubblici.

Con riferimento al *Masterplan*, l'area di intervento ricomprenderà almeno l'ambito A1 (circa 20.000 mq), costituito dalla superficie fondiaria oggetto di concentrazione edificatoria delle residenze universitarie e di tutte le aree necessarie per la dotazione delle opere di urbanizzazione direttamente a servizio dell'intervento (indicate nella Tav. 3 del *Masterplan* come V1, V2 e V4).

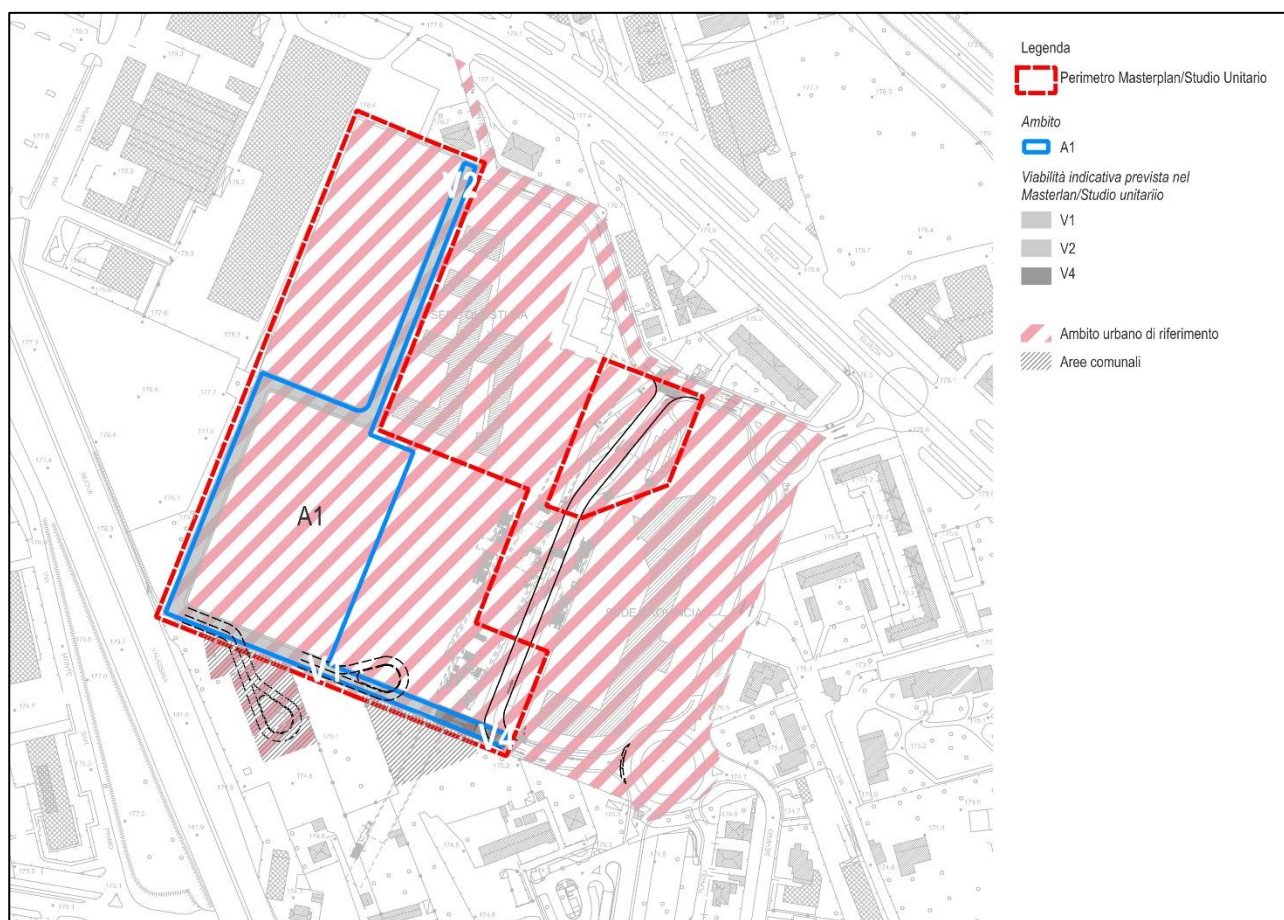


Figura 1 – Indicazione Ambito A1 e Ambito urbano di riferimento

Ai fini di uno sviluppo organico e coerente con il contesto urbano, l'area di intervento, oltre all'ambito A1, potrà ricomprendere altre superfici ritenute funzionali all'inserimento di interventi infrastrutturali per una migliore soluzione di aspetti viabilistico-ambientali, ferma restando la sostenibilità e la fattibilità, anche sotto il profilo giuridico, delle proposte presentate.

A titolo indicativo, nella *Figura 1 – Indicazione Ambito A1 e Ambito urbano di riferimento* si riporta, oltre all'ambito A1, l'individuazione del contesto urbano cui fare riferimento che vede la presenza di funzioni pubbliche già esistenti (Prefettura, Questura, sede della Provincia) o programmate (stazione capolinea della linea metropolitana M5, nuova stazione di interscambio per il trasporto pubblico locale - T.P.L.).

La proposta dovrà garantire che l'impostazione complessiva del *Masterplan* rimanga riconoscibile e attuabile in termini di struttura urbana e di coerenza tra le diverse componenti progettuali.

Il livello di approfondimento della proposta progettuale dovrà essere tale da consentire all’Agenzia del Demanio di valutare la qualità urbana, paesaggistica e funzionale della proposta medesima, nonché la sua capacità di configurarsi come base attendibile per le fasi attuative successive.

A partire da tale quadro programmatico, la suddetta proposta dovrà restituire un livello di definizione a scala urbana esteso all’intero comparto oggetto di trasformazione, assicurando una visione organica e coordinata delle progettuali configurazioni morfologiche, funzionali e infrastrutturali.

La proposta dovrà pertanto confermare, interpretare e tradurre in un assetto urbano compiuto (es.: localizzazione degli edifici e loro volumetrie indicative, assetto degli spazi pubblici tra cui piazze, parchi e percorsi, griglia stradale e mobilità multimodale, ciclabili, pedonalità e connessioni con il contesto esistente, rete del verde e infrastrutture ecologiche, piani per confort microclimatico tra cui ombreggiamento ed isole di calore, strategie di gestione delle acque tra cui i SuDS ed il drenaggio urbano, ecc.), le previsioni contenute nel *Masterplan*, garantendo coerenza con gli indirizzi, le strategie e gli obiettivi in esso stabiliti.

3. QUADRO CONOSCITIVO

3.1 Inquadramento storico-territoriale

L'area in passato è stata destinata a funzioni militari (l'intero compendio realizzato negli anni '30 è stato demolito nel 2008) ricade nella zona periferica nord-ovest del Comune di Monza.

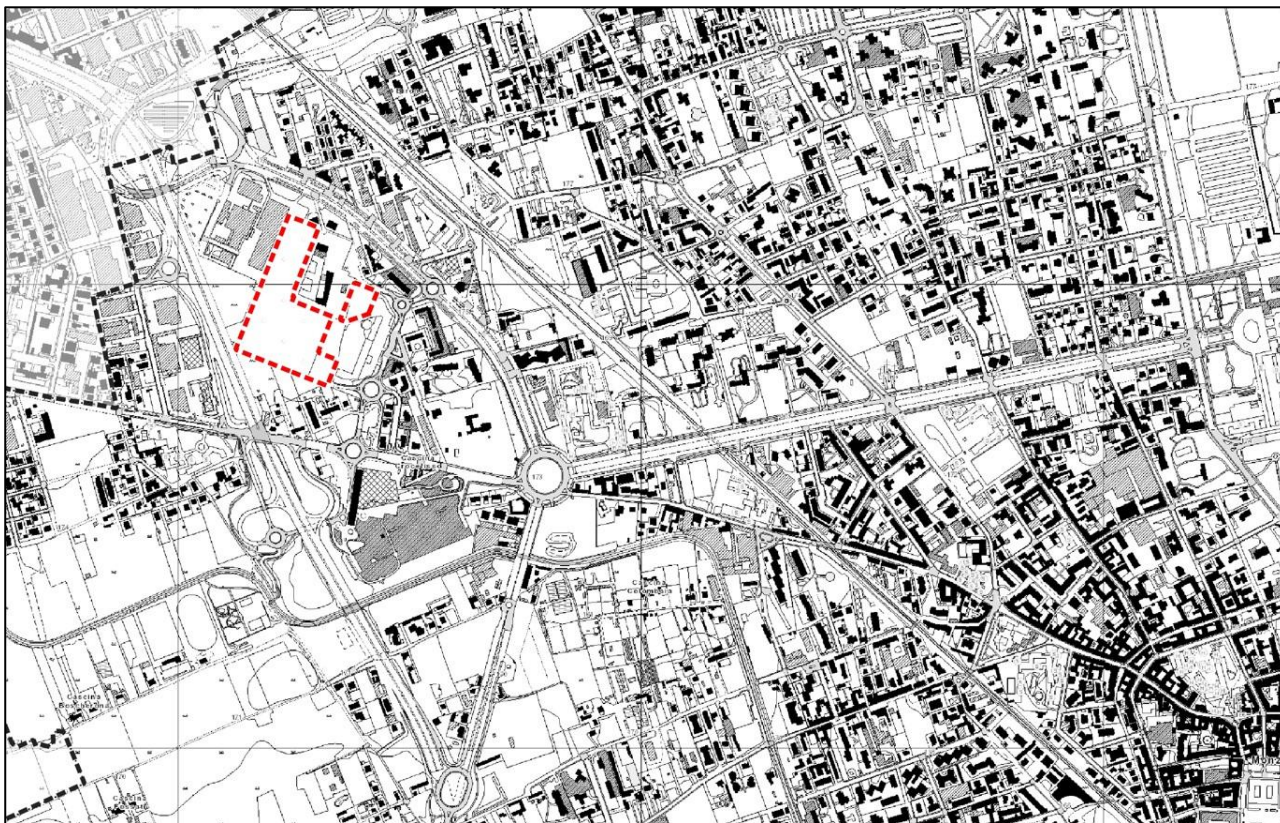


Figura 2 – Individuazione delle aree del Masterplan

Il sito è situato, quindi, in un tessuto urbano già antropizzato e dotato dei principali sottoservizi, in adiacenza al confine con il Comune di Lissone.

Per quanto riguarda l'accessibilità, l'area è raggiungibile dalle seguenti arterie viabilistiche:

- SS36 "Nuova Valassina" (Milano-Lecco): è l'asse portante per chi proviene da Milano o dal nord della Brianza. L'area si trova a breve distanza dalle uscite di Monza Centro/Viale Elvezia;
- Viale Elvezia / SP6: tale arteria funge da principale collegamento urbano ed extraurbano, connettendo il Polo Istituzionale con i Comuni a nord (come Lissone e Muggiò) e verso il centro di Monza;
- A4 Milano-Venezia e Tangenziale nord (A52): per coloro che provengono da fuori provincia e da Milano;
- Viale Brianza: collega la zona della Villa Reale e del Parco di Monza direttamente verso il Polo di via Grigna.

Relativamente al trasporto pubblico si segnalano le seguenti linee di bus che transitano per l'area:

- linea z238 (Lissone FS - Monza Polo Istituzionale): è la linea specifica attivata per collegare direttamente la Stazione di Lissone-Muggiò con il Polo di via Grigna;
- linea z203 (Muggiò - Monza FS - Cologno Nord M2): collega il Polo con la stazione ferroviaria di Monza e la metropolitana di Cologno Nord;
- linea z205 (Limbrate - Varedo - Monza FS): unisce l'area con i Comuni a ovest di Monza, transitando per la stazione FS.

- linea z219 (Monza FS - Muggiò - Paderno Dugnano): fornisce ulteriori opzioni di collegamento con la zona di via Lario/Grigna.

3.2 Inquadramento catastale

Si riportano le indicazioni relative alle risultanze catastali dell'area oggetto di *Masterplan* con indicazione di alcune aree limitrofe di proprietà del Comune di Monza.



Figura 3 – Mappa delle proprietà

Catasto fabbricati - Aree oggetto di *Masterplan*:

- | | | | |
|---|------------------|--------------------------------|--|
| – | Fg. 14 Mapp. 241 | Cat. F/1 consistenza 10.817 mq | - intestati catastali: Demanio dello Stato |
| – | Fg. 14 Mapp. 243 | Cat. F/1 consistenza 3.884 mq | - intestati catastali: Demanio dello Stato |
| – | Fg. 14 Mapp. 244 | Cat. F/1 consistenza 24.400 mq | - intestati catastali: Demanio dello Stato |

- Fig. 14 Mapp. 246 Cat. F/1 consistenza 2.696 mq - intestati catastali: Demanio dello Stato¹

Inoltre, si segnala, che il Comune di Monza è proprietario di aree censite al CT al:

- Fig. 14 Mapp. 57 Prato - consistenza 550 mq - intestati catastali: Comune di Monza
- Fig. 14 Mapp. 231 Seminativo - consistenza 1.810 mq - intestati catastali: Comune di Monza
- Fig. 14 Mapp. 280 Seminativo - consistenza 1.275 mq - intestati catastali: Comune di Monza
- Fig. 14 Mapp. 281 Seminativo - consistenza 566 mq - intestati catastali: Comune di Monza

limitrofe all’area del *Masterplan*, individuate nella tav PS02 del P.G.T. a destinazione “*Parcheggi -MOB_b*”, e che potrebbero essere considerate per la realizzazione di viabilità alternative durante la fase di realizzazione del cantiere del capolinea della Metropolitana Linea 5 (Monza Brianza), come già indicato nel *Masterplan*.

3.3 Reti e i sottoservizi esistenti

La gestione dei sottoservizi nel Comune di Monza è regolata tramite il Settore Patrimonio e le aziende partecipate o concessionarie dei servizi.

La *Figura 4 – Reti e sottoservizi nell’ambito di riferimento*, fornita dal Comune di Monza, individua le reti/sottoservizi presenti: teleriscaldamento, gas, fognatura, idrica, energia elettrica e telecomunicazioni.

Al fine di fornire elementi di valutazione afferenti alle opere occorrenti per procedere con l’urbanizzazione del comparto, si allega al presente documento un album contenente ulteriori informazioni a fronte di una ricognizione dello stato di fatto aggiornata al 2023, utilizzata come base per il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.) in fase di redazione a cura del Comune di Monza.

I dati provengono dalla piattaforma regionale Multiplan, alimentata a sua volta dal sistema nazionale SINF tramite i gestori dei servizi. La posizione planimetrica delle reti potrebbe presentare approssimazioni, che dovranno essere verificate tramite sopralluoghi con i gestori competenti.

Gli impianti di illuminazione pubblica sono interamente di proprietà comunale e, dal 2023, sono gestiti in concessione da A5 Tecnologie S.p.A..

Nello specifico i soggetti gestori a cui è possibile rivolgersi per avere maggiori dettagli tecnici sulle reti esistenti sono i seguenti:

TELERISCALDAMENTO	Società Acinque Tecnologie S.p.A. Via Canova 3 Monza 20900 P.E.C.: protocollo@pec.acinquetecnologie.it
TELECOMUNICAZIONI (Open Fiber e TIM)	Open Fiber Spa – viale Certosa 2 Milano - Sede Legale: via Giosuè Carducci, 3 MILANO P.E.C.: openfiber@pec.openfiber.it
RETE GAS	Soc. LereTi (ex AARGA S.p.A. Acsm-Agam Reti Gas). Via Canova 3 – Monza 20900 P.E.C.: protocollo@pec.leretispa.it
FOGNATURA	Società Brianzacque - Sede legale: Viale Enrico Fermi, 105 - Monza 20900 (MB) P.E.C.: brianzacque@legalmail.it
ACQUEDOTTO	Società Brianzacque - Sede legale: Viale Enrico Fermi, 105 - Monza 20900 (MB) P.E.C.: brianzacque@legalmail.it;
ENERGIA ELETTRICA	Società E-Distribuzione Spa. Sede Monza: Via Philips 12 – Monza 20900 P.E.C.: e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

¹ L’intestatario catastale non corrisponde all’effettiva proprietà dell’area che risulta per la quota di 1000/1000 in capo alla Regione Lombardia a seguito di atto cessione di diritti reali a titolo oneroso - Notaio Maria Luisa Donnini 28.11.2007 rg. 196432 rp. 104111.

Rimangono a carico dell’operatore privato la verifica e indagini di approfondimento dello stato di fatto dei sottoservizi esistenti e delle relative caratteristiche tecniche, oltre a tutti gli oneri necessari per realizzare i nuovi tratti delle reti e/o adeguare quelli esistenti al fine di servire il comparto e garantire all’ambito i servizi primari per il pieno funzionamento dell’insediamento.



Figura 4 – Reti e sottoservizi nell’ambito di riferimento

3.4 Qualità dei suoli e delle matrici ambientali

Nel corso dell’anno 2006 sono state eseguite, da parte del Comune di Monza, nell’area della Ex Caserma IV Novembre le operazioni di rimozione e di bonifica con dismissione dei serbatoi interrati presenti nell’area medesima.

Tra il 2017 e il 2019, l’area distinta al Catasto al Fig. 14, mapp. 241, è stata oggetto di bonifica secondo i parametri per i siti ad uso residenziale e verde pubblico (colonna A, Tabella 1, Allegato 5, del D.lgs. n. 152/2006).

L’area distinta al Catasto al Fig. 14, mapp. 243, è stata oggetto di bonifica tra il 2018 e il 2019 secondo i parametri per i siti ad uso commerciale e industriale (colonna B, Tabella 1, Allegato 5, del D.lgs. n. 152/2006).

Non sono presenti indagini ambientali relative al mapp. 244.

Le attività da svolgere a carico dell’operatore privato riguarderanno:

- la preparazione delle aree (pulizia) per l’esecuzione delle indagini ambientali;
- tutte le indagini preliminari sulle matrici ambientali, le eventuali indagini di caratterizzazione, l’eventuale progetto di bonifica e le afferenti attività di monitoraggio e di collaudo che dovessero essere necessarie, anche in relazione alle richieste che dovessero emergere a cura degli Enti competenti in sede di Conferenza dei Servizi;

- tutti i lavori per l’esecuzione delle eventuali bonifiche necessarie per garantire l’utilizzo dell’area con parametri conformi ai limiti di cui al D.lgs. n. 152/2006.

Al fine di una valutazione indicativa e preliminare delle attività presumibilmente necessarie è stata redatta nel 2025 una *“Valutazione costi di bonifica area situata in via Montevicchia nel Comune di Monza”* (allegata) per determinare, a livello statistico, costi e tempi di bonifica dell’area medesima.

3.5 Bonifica Ordigni Bellici

Nell’ambito dei lavori di demolizione dei manufatti esistenti nell’area in oggetto sono state ritrovate e rimosse due bombe d’aereo di 1.000 libbre e sette ordigni bellici.

Le attività da svolgere a carico dell’operatore privato riguarderanno:

- la preparazione delle aree (pulizia) per effettuare le indagini;
- la corresponsione dei costi delle indagini come indicato dalle Autorità competenti;
- la corresponsione dei costi di tutte le eventuali attività di bonifica bellica, tenuto conto dei parametri di riferimento per le funzioni da insediare.

3.6 Aspetti relativi alla presenza del bosco

La Direzione Regionale Lombardia dell’Agenzia del Demanio per caratterizzare la vegetazione attualmente presente sulle aree di proprietà demaniale ha affidato uno studio relativo alla *“Verifica di soprasuolo forestale compendio demaniale in comune di Monza”* (in allegato).

La relazione agronomica-forestale ha definito che le aree di cui al Fg. n. 14, mapp. 241-244 sono assimilabili a bosco ex art. 42.1 della L.R. n.31/2008, mentre l’area di cui al mapp. 243 non è assimilabile a bosco, in quanto la stessa non ha copertura arborea superiore al 20% e non è contigua alle altre aree.

Di seguito gli stralci da cui si evincono le fasi di formazione del bosco successive alla demolizione della Caserma.



Fotografia aerea anno 2003 (Fonte: geoportale Regione Lombardia)



Fotografia aerea anno 2007 (Fonte: geoportale Regione Lombardia)

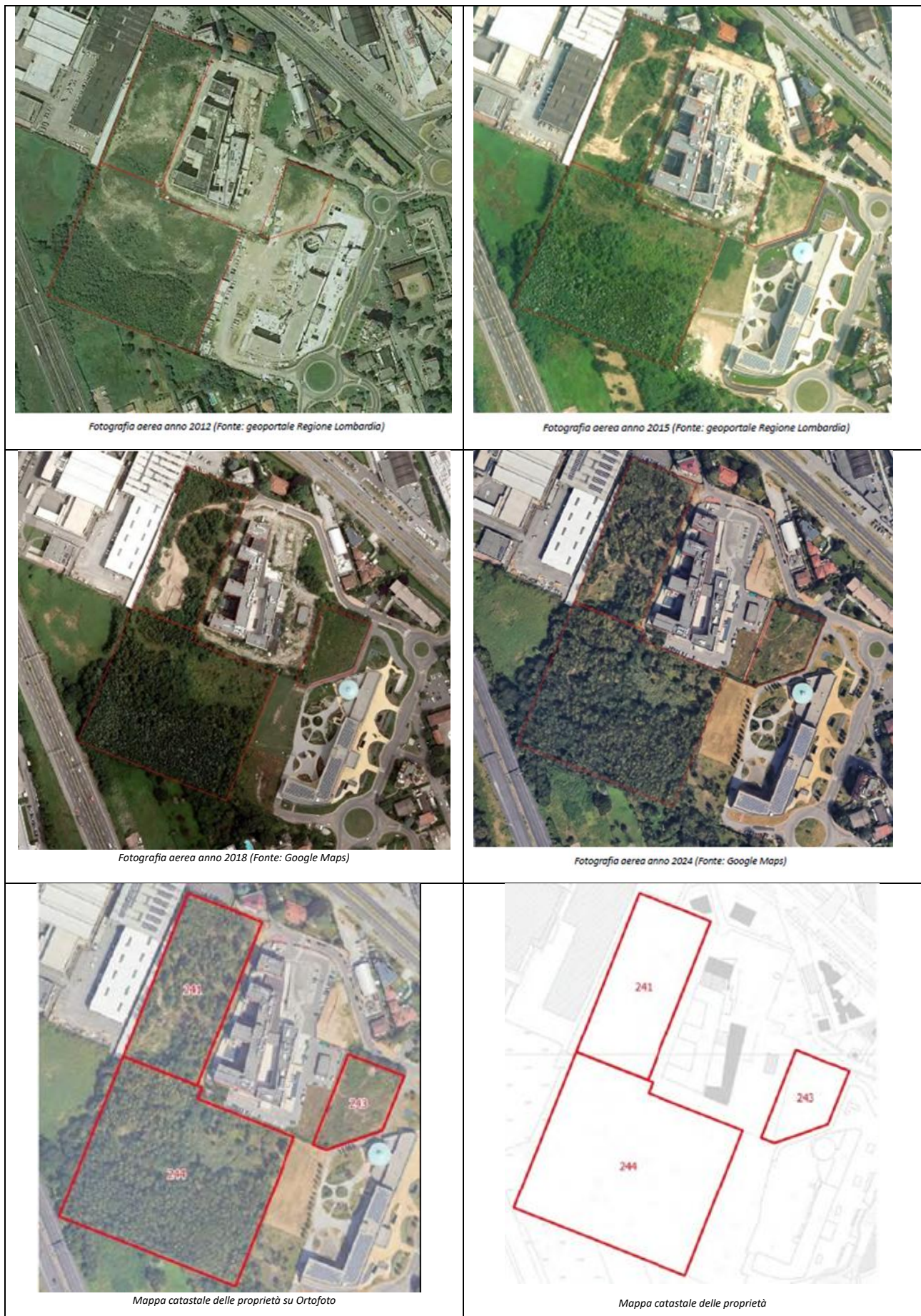


Figura 5 – Fasi di formazione del bosco

Tale studio è stato trasmesso alla Regione Lombardia in data 09.07.2025 quale allegato alla richiesta di verifica di caratterizzazione di soprassuolo boscato ex L.R. n. 31/2008.

Con nota assunta in data 27.01.2026 al protocollo della Direzione Regionale Lombardia dell’Agenzia del Demanio al n. 1566/RI, la Regione Lombardia ha trasmesso il parere di classificazione di soprassuolo ex art. 43 della suindicata L.R. n. 31/2008 (allegato) riscontrando e confermando la classificazione del soprassuolo a bosco come di seguito riportato:

Foglio	Particella	Bosco Fustaia	Bosco Neoformazione	Aree non boscate
n.	n.	mq	mq	mq
14	241		11.020	
14	243			3.870
14	244	18.437	6.317	
Totale		18.437	17.337	3.870



Nel proprio parere, in merito alla trasformabilità delle aree, la Regione Lombardia precisa:

*“Il territorio della provincia di Monza e Brianza è, al momento privo, del Piano di indirizzo Forestale (PIF) e che pertanto, ai sensi dell’art 43 della l.r. 31/2008, nel caso specifico risultano ordinariamente trasformabili solo le formazioni forestali classificate come “Neoformazione” la cui definizione si rinviene nell’allegato A al r.r. 5/2005, mentre le formazioni classificate come “fustaie”, sempre definite dal suddetto r.r. 5/2005, **possono essere trasformate solo al fine di realizzare opere pubbliche o di pubblica utilità**, come definito dell’ art. 43, comma 4, lett. a), della l.r. 31/2008, stante il fatto che le altre fattispecie elencate nello stesso art. 43, comma 4, non sono applicabili al caso di specie. “*

[...]

*“Quindi, ad oggi, le superfici coperte da neoformazioni è trasformabile per qualsiasi fine, anche per opere o interventi di natura privata, mentre **le superfici coperte da fustaie** (in sintesi, quelle che nella Relazione forestale del dott. Galbusera sono definite quali “Bosco da seme di età > 10 anni”) **possono essere trasformate, indipendentemente dall’eventuale impiego di fondi privati per la realizzazione dei progetti, per la realizzazione di opere pubbliche o dichiarate di pubblica utilità**, specificando che tali qualifiche dovranno essere apposte dai soggetti competenti per legge, mediante l’assunzione dei prescritti atti amministrativi.*

[...], la trasformazione del bosco potrà avvenire unicamente a seguito dell’ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, in particolare l’Autorizzazione Paesaggistica e l’Autorizzazione alla trasformazione di suolo boscato, quest’ultima corredata da un’eventuale autorizzazione alla realizzazione di un progetto di compensazione forestale attuato mediante creazione di nuova forestazione.

*Nello specifico, si ritiene che, in base agli elementi forniti fino ad oggi dall’ Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia, si potrebbe già anticipare, salvo verifiche, che le opere pubbliche progettate e realizzate dagli Enti Pubblici coinvolti nel suddetto protocollo d’Intesa, direttamente, o per mezzo di accordi/contratti con operatori privati, si possono già ritenere autorizzabili, **mentre per le opere di cui al momento non è possibile definire chiaramente la valenza occorrerà definirne la natura pubblica o di pubblica utilità prima, o in contemporanea, alla richiesta dell’autorizzazione alla trasformazione del bosco.”***

L’effettiva trasformabilità del suolo attualmente occupato da bosco e, di conseguenza, la fattibilità dell’intervento, è subordinata all’ottenimento dell’Autorizzazione Paesaggistica e dell’Autorizzazione alla trasformazione di suolo boscato. Il rilascio di tali Autorizzazioni avverrà in funzione del progetto e dell’effettiva

dimostrazione della pubblica utilità della proposta, oggetto di valutazione da parte dall’Ente competente prima del rilascio delle Autorizzazioni.

A tal fine, si evidenzia che con Deliberazione di Giunta n. 185 del 28.05.2026 il Comune di Monza, nell’approvare il *Masterplan*, ha ritenuto che la proposta di Studio Unitario Masterplan:

- *è orientata a rispondere a fabbisogni collettivi, con particolare riferimento alla realizzazione di servizi abitativi universitari, in coerenza con le strategie di interesse pubblico sottese alla trasformazione dell’area*
- *prevede altresì la realizzazione di ulteriori servizi pubblici e di interesse generale e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie al corretto inserimento urbanistico e funzionale del comparto*

Per procedere con la trasformazione d’uso del suolo boscato si dovranno richiedere le prescritte Autorizzazioni che comporteranno una compensazione monetaria oppure diretta.

Nell’ipotesi di compensazione monetaria, in assenza di pianificazione forestale vigente (nessun P.I.F. è stato sinora approvato nella Provincia di Monza e della Brianza) la quantificazione economica deve essere eseguita facendo riferimento alla normativa specifica, ossia alla D.G.R. 675/2005 e s.m.i. e all’art. 4 della L.R. n. 31/2008.

Tutti gli oneri relativi alla compensazione sono a carico del soggetto attuatore.

Dovranno essere considerate le superfici ricomprese negli interi ambiti A1 e A2 come da seguente tabella.

Area	Superfici	parametro	Superfici da compensare
A1 - non boscata	480	0	0
A1 - bosco a fustaia	12.600	3	37.800
A1 - bosco neoformazione	4.980	2	9.960
A2 - bosco a fustaia	5.750	3	17.250
A2 - bosco neoformazione	2.960	2	5.920
TOTALE	26.770		70.930

La definizione delle superfici è indicativa e ottenuta da elaborazione GIS sulla cartografia CTR e da rappresentazione delle superfici boscate indicate nella relazione agronomica-forestale. La loro esatta definizione avverrà in fase di rilascio delle autorizzazioni.

La definizione dell’importo unitario della monetizzazione afferente all’anno 2025, come determinato nella relazione agronomica-forestale, è pari a 13,12584 €/mq da cui discende un importo indicativo e calcolato con i documenti a oggi disponibili di:

$$70.930 \text{ mq} \times 13,12584 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 931.015,80}$$

Per la determinazione dell’esatto importo si dovrà far riferimento al valore unitario attualizzato al momento dell’esecuzione dei lavori e alla disciplina normativa in allora vigente.

Di seguito altre indicazioni riportate nel parere espresso dalla Regione che potrebbero influenzare la determinazione dell’importo per la compensazione.

“...si ricorda che i calcoli effettuati [...] si basano sul rilievo vegetazionale e sulle indagini documentali effettuate prima del luglio 2025. Il bosco, come noto, è un elemento dinamico e, per la zona di Monza, la tendenza è quella del veloce aumento della superficie occupata. [...], passando gli anni, porzione significative delle particelle 241 e 244 potrebbero rientrare nella forma di governo “Fustaia” determinando sia l’aumento delle superfici trasformabili solo per opere pubbliche o di pubblica utilità nonché un forte incremento delle superfici forestali da realizzare quali compensazione forestale e/o del valore dell’eventuale monetizzazione.”.

Per la realizzazione di eventuali interventi compensativi di realizzazione di nuovo bosco, in alternativa totale o parziale alla monetizzazione, nei citati documenti sono stati proposti ed esaminati 4 siti compresi all’interno del bacino idrografico del fiume Po. Attualmente non si hanno riscontri certi in ordine alla loro applicabilità.

In merito, infine, si riporta lo stralcio dell’art. 24.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole (P.d.R.) del P.G.T. del Comune di Monza:

“Qualora si avvii un procedimento autorizzatorio di trasformazione di bosco di competenza regionale, si valuterà la possibilità di realizzare le eventuali compensazioni dovute nell’ambito del territorio comunale.”.

I documenti relativi alla proposta potranno sviluppare eventuali scenari che prevedano, in tutto o in parte, interventi di compensazione diretta del bosco.

3.7 Inquadramento urbanistico

Come già indicato, l’area oggetto dell’Avviso è parte del *Masterplan* approvato dalla Giunta Comunale di Monza in attuazione degli artt. 7.3 e 24.1 delle N.T.A. del P.G.T., a cui si rimanda anche per i riferimenti più completi di inquadramento urbanistico. Ai fini dell’attuazione delle trasformazioni ammesse dovranno essere rispettati i parametri e le indicazioni ivi contenute.

Il *Masterplan* è stato sviluppato dall’Agenzia del Demanio. I suoi contenuti sono frutto delle risultanze emerse nei diversi incontri del Tavolo Tecnico Operativo - quale organo tecnico del citato Protocollo di Intesa - che hanno coinvolto Regione Lombardia, Comune di Monza e l’Università Bicocca oltre all’Agenzia del Demanio.

Tale documento è stato inoltre valutato, condividendone i contenuti nel corso della seduta del 06.03.2026, dalla Cabina di Regia quale ulteriore organo di collegamento istituzionale previsto dal Protocollo di Intesa.

Le indicazioni contenute nel *Masterplan* costituiscono il riferimento condiviso delle Amministrazioni partecipanti al Protocollo di Intesa, ognuna per le proprie competenze e peculiarità, e a tale documento dovrà, pertanto, farsi riferimento ai fini della proposta di sviluppo dell’area.

Per completezza, si segnala che, in data 18.07.2025, è stato sottoscritto tra l’Agenzia del Demanio ed il Comune di Monza un Accordo ex art.15 della L. n. 241/1990 per l’attuazione di iniziative di razionalizzazione, valorizzazione, riqualificazione e rigenerazione relative al patrimonio immobiliare pubblico nel Comune di Monza, c.d. Piano Città degli immobili pubblici, tra cui è ricompresa l’iniziativa della Ex Caserma IV Novembre.

Oggetto di tale Accordo, è *“una collaborazione istituzionale tra le Parti per l’individuazione, definizione e attuazione congiunta della destinazione ottimale degli immobili pubblici, appartenenti anche al demanio pubblico dello Stato di interesse culturale, parzialmente utilizzati, ovvero in disuso o il cui utilizzo attuale non ne valorizza appieno il potenziale in un’ottica di massima sinergia ed efficienza nella finalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico”.*

Si segnala infine che il P.G.T. del Comune di Monza è in fase di Variante. Il procedimento, avviato con D.G.C. n. 77 del 16.03.2023, è al momento in fase di V.A.S.. La documentazione del P.G.T. e della V.A.S. è a disposizione sul Sito SIVAS (Sistema Informativo Valutazione Ambientale Strategica).

3.7.1 Masterplan/Studio Unitario

Il documento *Masterplan* è composto di tavole grafiche e di una relazione tecnica, i cui contenuti declinano le tematiche previste dall’art. 7 nelle N.T.A. del P.G.T..

Tale documento inserisce nel procedimento necessario all’attuazione delle previsioni urbanistiche relative alle aree ZS1, ZS2, ZS3 e ZS4, come definite dalla Variante Urbanistica “Polo Istituzionale”, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale di Monza n. 36/2025.

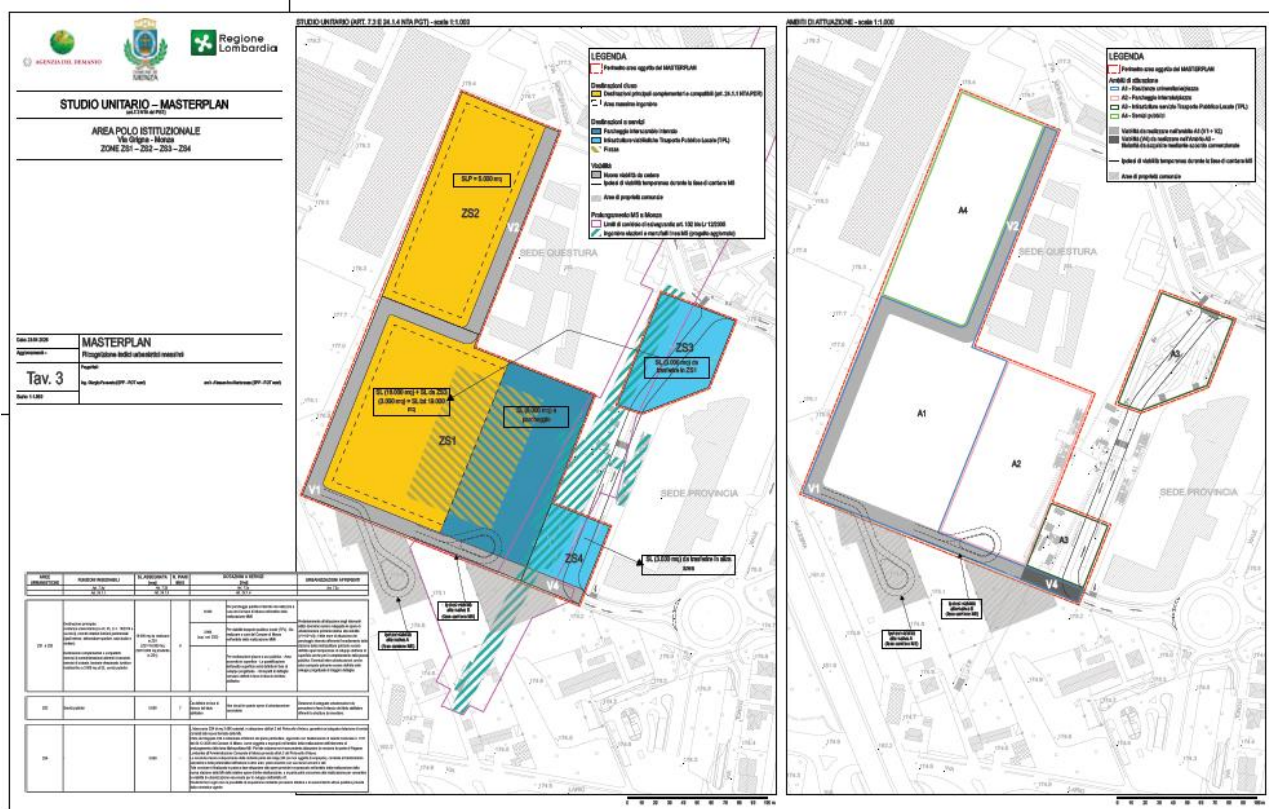


Figura 6 – Tavola 3 Masterplan

La redazione del *Masterplan* è richiesta dall'art. 24.1.2 delle N.T.A. del P.d.R. del P.G.T. di Monza quale passaggio preliminare all'ottenimento dei titoli abilitativi: rilascio dei Permessi di Costruire Convenzionati o altri strumenti previsti dalla normativa vigente.

Il *Masterplan* ha quindi la funzione di approfondire e coordinare, in chiave urbanistica, l'attuazione dell'intero comparto, assicurando uno sviluppo coerente, sostenibile e integrato rispetto alle aree interne, alle preesistenze e ai sistemi territoriali circostanti.

In considerazione del previsto prolungamento della linea M5 da Bignami a Monza – elemento centrale per lo sviluppo dell'area – si è ritenuto opportuno suddividere il comparto in quattro ambiti di intervento autonomi (A1, A2, A3 e A4), così da garantire una realizzazione più flessibile e coordinata delle opere.

La definizione degli ambiti tiene conto delle aree interessate dalla nuova stazione M5. In particolare:

- ZS1, destinata in parte ai parcheggi interrati previsti dal progetto M.M. e dalla variante “Polo Istituzionale”;
- ZS3 e ZS4, destinate alle opere viabilistiche e al nodo di interscambio del T.P.L., il cui onere realizzativo non è a carico dell'Agenzia del Demanio.

Lo sviluppo dei singoli ambiti sarà correlato ai tempi di autorizzazione e realizzazione della stazione M5, pur mantenendo autonomia attuativa.

In particolare, l'ambito A1 comprende gran parte della ZS1 su cui dovrà essere sviluppata l'operazione relativa alla realizzazione dello *student housing*, in applicazione di quanto previsto dal Protocollo di Intesa. L'ambito, anche in ragione dei presupposti di cui all'art. 34 della L.R. n. 12/2005, ricomprende le aree (V1, V2 e V4) interessate dalle opere di urbanizzazioni primarie necessarie (viabilità e infrastrutturazione) per dare attuazione al nuovo insediamento.

La messa a disposizione dell'area V4 avverrà solo successivamente al completamento della nuova stazione della M5 “Monza Brianza” (cfr. § 3.7.2.1).

Con riferimento agli aspetti connessi alla accessibilità dell’area oggetto della previsione urbanistica di comparto, individuata nelle Tavole del *Masterplan* con la sigla V4 (particella catastale 246p), risulta attualmente interessata dalla progettualità relativa al prolungamento della linea metropolitana M5.

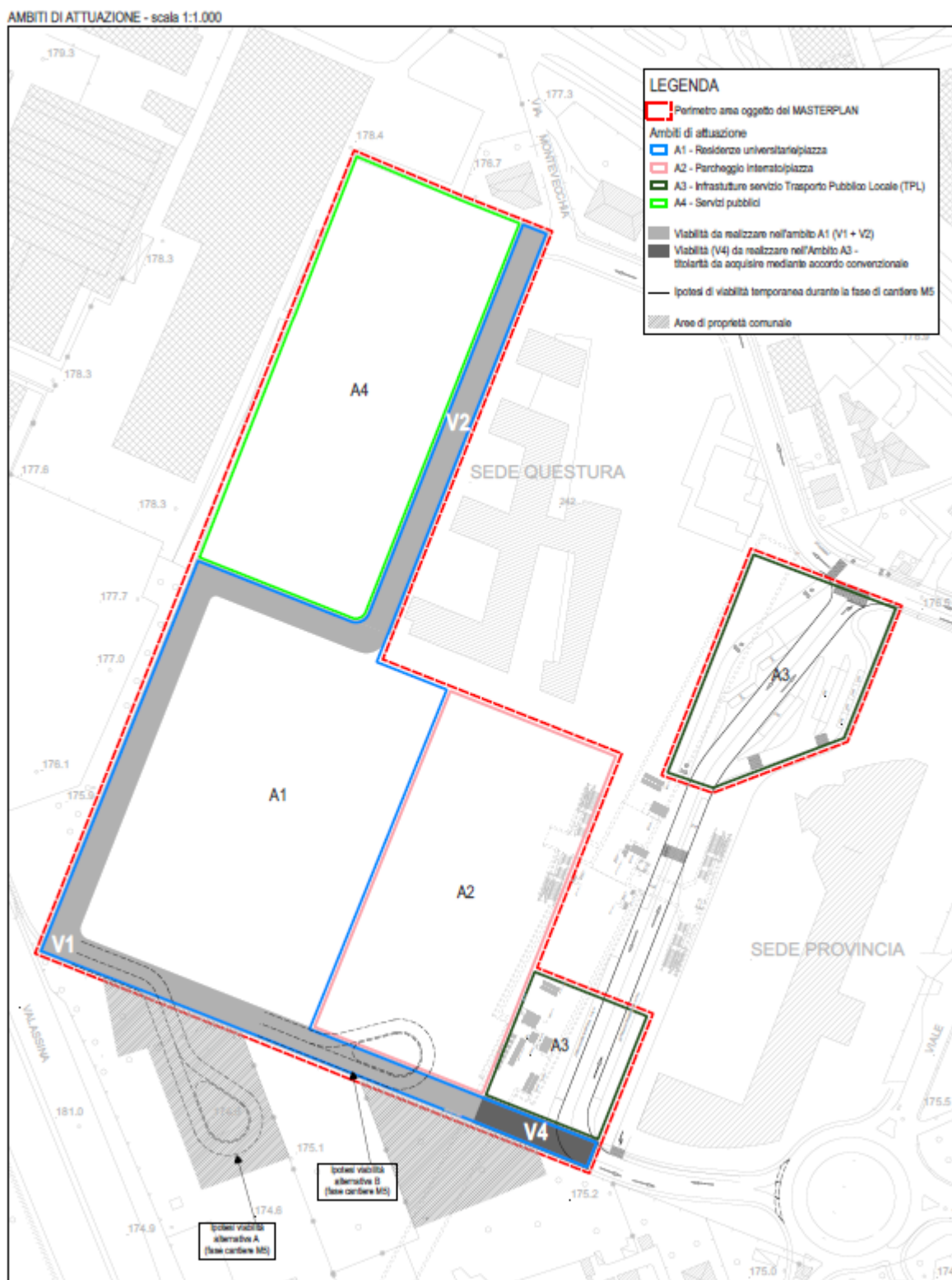


Figura 7 – Tav 3 Masterplan individuazione ambiti intervento

Per tutta la durata dei lavori connessi alla suddetta infrastruttura, l’area non potrà essere utilizzata per l’esecuzione del tratto viario definitivo V4, in quanto dovrà essere messa a disposizione esclusivamente dell’operatore economico incaricato della realizzazione dell’opera metropolitana.

In considerazione dell'indisponibilità temporanea dell'area V4, l'operatore che presenterà la propria proposta dovrà provvedere, a propria cura e spese, a:

- realizzare e mantenere una viabilità provvisoria, sulla base, ad esempio, di una delle due soluzioni (A o B) previste nel Masterplan;
- procedere alla rimozione della viabilità temporanea una volta completato anche il tratto di viabilità definitiva (tratto V4);
- ripristinare lo *status quo ante* delle aree interessate al termine delle attività.

Come indicato anche al § 2, l'area di intervento della proposta, oltre all'ambito A1 potrà essere estesa anche ad altre superfici utili o necessarie alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da individuare eventualmente anche extra ambito o extra comparto. Ciò, al fine di garantire qualità e adeguatezza delle connessioni ambientali, infrastrutturali ed urbane (ad esempio percorsi ciclopeditoni) rispetto all'intervento proposto e tenendo conto del contesto circostante.

3.7.2 Progetti in essere - Prolungamento della linea M5 da Bignami a Monza

Con Decreto n. 11379 del 24.07.2024 della Direzione Generale Ambiente e Clima di Regione Lombardia è stato rilasciato il Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (P.A.U.R.) ex art. 27-bis del D.lgs. n. 152/2006 con cui è stato approvato il progetto definitivo del “*Prolungamento della linea M5 da Bignami a Monza*”, poi recepito nell'aggiornamento del Piano Territoriale Regionale con D.C.R. n. 650 del 26.11.2024.

Successivamente, a seguito di aggiornamenti, in data 04.12.2025, la Giunta Comunale di Milano, con Deliberazione n. 1521 avente ad oggetto: “*Approvazione degli indirizzi per la sottoscrizione di una Convenzione tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Regione Lombardia e il Comune di Milano regolante il finanziamento statale e regionale, finalizzato alla realizzazione del prolungamento a Monza della linea 5 della metropolitana di Milano. Approvazione della Progettazione Definitiva dell'intervento "Prolungamento della Linea M5 a Monza" con Quadro Economico aggiornato di importo pari a € 1.884.990.000,00. CUP B94D17000000001 (Progettazione). CUP B21F19000040009 (Lavori)*”, ha proceduto ad approvare il Progetto Definitivo ed il Quadro Economico aggiornati a cura di M.M. S.p.A..

La Conferenza Unificata delle Regioni e delle Province Autonome, in data 21.05.2026, ha confermato la disponibilità delle risorse economiche per la realizzazione del suddetto prolungamento della linea metropolitana M5.

Il relativo Bando di gara è stato pubblicato da M.M. S.p.A. in data 25.06.2026.

3.7.2.1 Area di salvaguardia

Nel progetto approvato, si evidenzia che parte dei mapp.li 243, 244, 246 del fg.14 sono interessati dal corridoio di salvaguardia del tracciato di prolungamento della linea metropolitana M5, per il quale si applicano le norme speciali di salvaguardia previste all'art. 102-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

Per maggiori approfondimenti si rimanda a quanto contenuto negli atti approvativi e relativi allegati o di futura adozione inerenti al progetto di prolungamento della linea M5 da Bignami a Monza.



Per quanto concerne l'apposizione del vincolo di esproprio sulle aree interessate dal *Masterplan*, si rimanda ai relativi elaborati progettuali (Piano Particellare – Elenco ditte catastali) approvati dagli Enti competenti nell'ambito del progetto di prolungamento della linea M5. Si riportano, di seguito, lo stralcio delle ditte catastali con evidenziate le particelle oggetto dell'ambito con le relative superfici interessate nonché la tavola delle occupazioni in cui si evidenziano le aree oggetto di occupazione permanente/esproprio e quelle interessate da occupazione temporanea.



Metropolitana Milanese S.p.A.

COMMESSA : **PROLUNGAMENTO M5 A MONZA – PROGETTO DEFINITIVO**
N. ORDINE : **86**
DITTA CATASTALE : **DEMANIO DELLO STATO**
INDIRIZZO PROPRIETA' REALE :
REFERENTE :
CONFINANTI :
OSSERVAZIONI :

Terreni Agricoli

Foglio	Mappale	N. Bolla	Qualità catastale	Classe	Red. Dom. €	Red. Agr. €	Sup. Cat.	Sup. Occ.	Titolo Occ.
14	242	86	ENTE URBANO		0,00	0,00	16329	745	Asservimento e Occupazione Temporanea del Suolo
14	243	86	ENTE URBANO		0,00	0,00	3884	568	Asservimento e Occupazione Temporanea del Suolo
14	244	86	ENTE URBANO		0,00	0,00	24600	1300	Occupazione Permanente – Esproprio
14	246	86	ENTE URBANO		0,00	0,00	2696	795	Occupazione Permanente – Esproprio
14	242	86	ENTE URBANO		0,00	0,00	16329	250	Occupazione Temporanea del Suolo
14	243	86	ENTE URBANO		0,00	0,00	3884	1541	Occupazione Temporanea del Suolo
14	244	86	ENTE URBANO		0,00	0,00	24600	1200	Occupazione Temporanea del Suolo
14	246	86	ENTE URBANO		0,00	0,00	2696	1900	Occupazione Temporanea del Suolo
14	242	86	ENTE URBANO		0,00	0,00	16329	2127	Occupazione Temporanea del Sottosuolo

DM-0540

Rev. 06 – Novembre 2024

Pag. 216 di 331



Metropolitana Milanese S.p.A.

14	243	86	ENTE URBANO		0,00	0,00	3884	2071	Occupazione Temporanea del Sottosuolo
								12497	



Figura 9 – Stralcio Piano Particellare di esproprio - Tavola delle occupazioni

Di seguito si rappresentano alcuni dettagli sulle aree ad occupazione permanente (esproprio) e sulle aree a occupazione temporanea riferite alla zonizzazione (ZS) e agli ambiti del *Masterplan*.

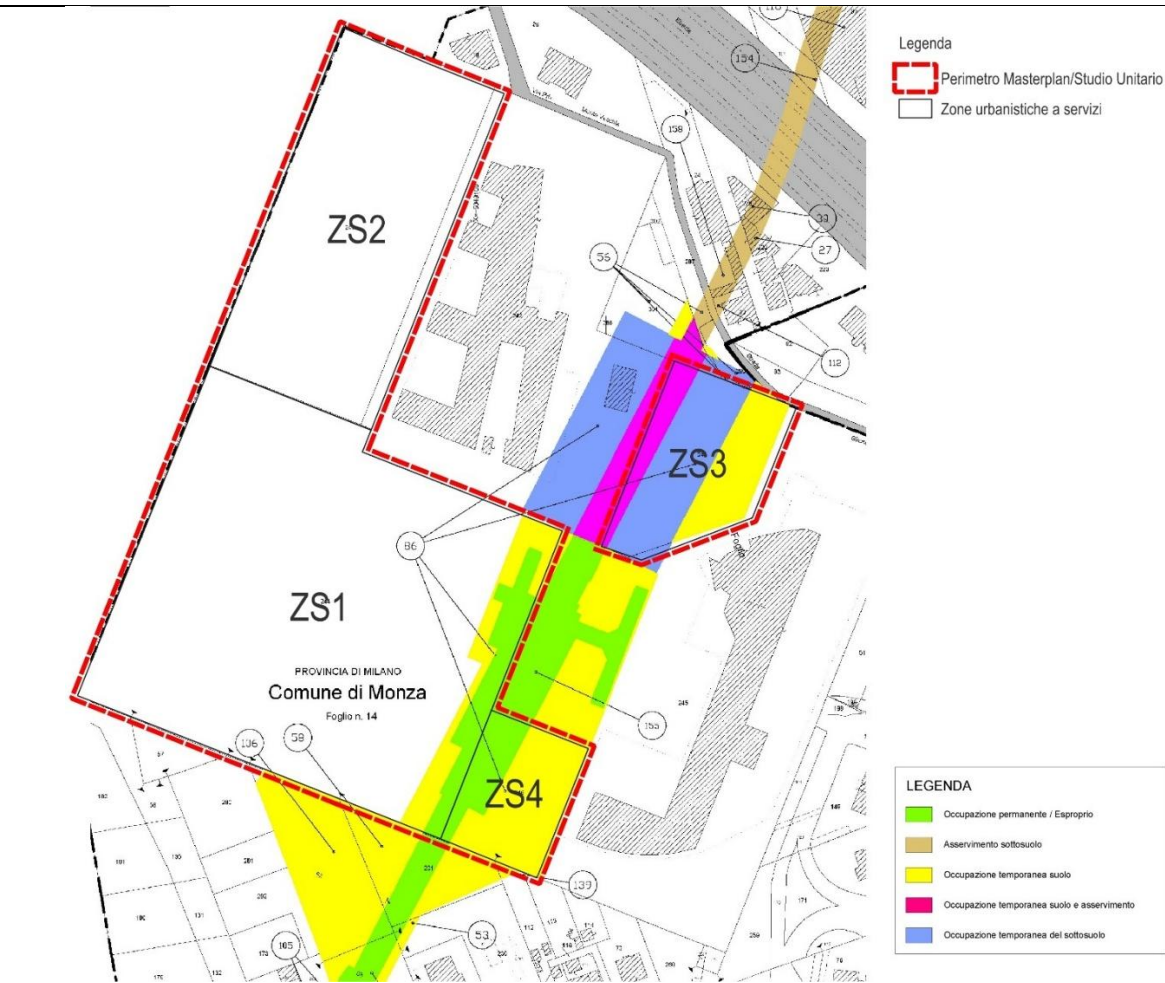


Figura 10 - Masterplan (zone urbanistiche) e aree di occupazione M5

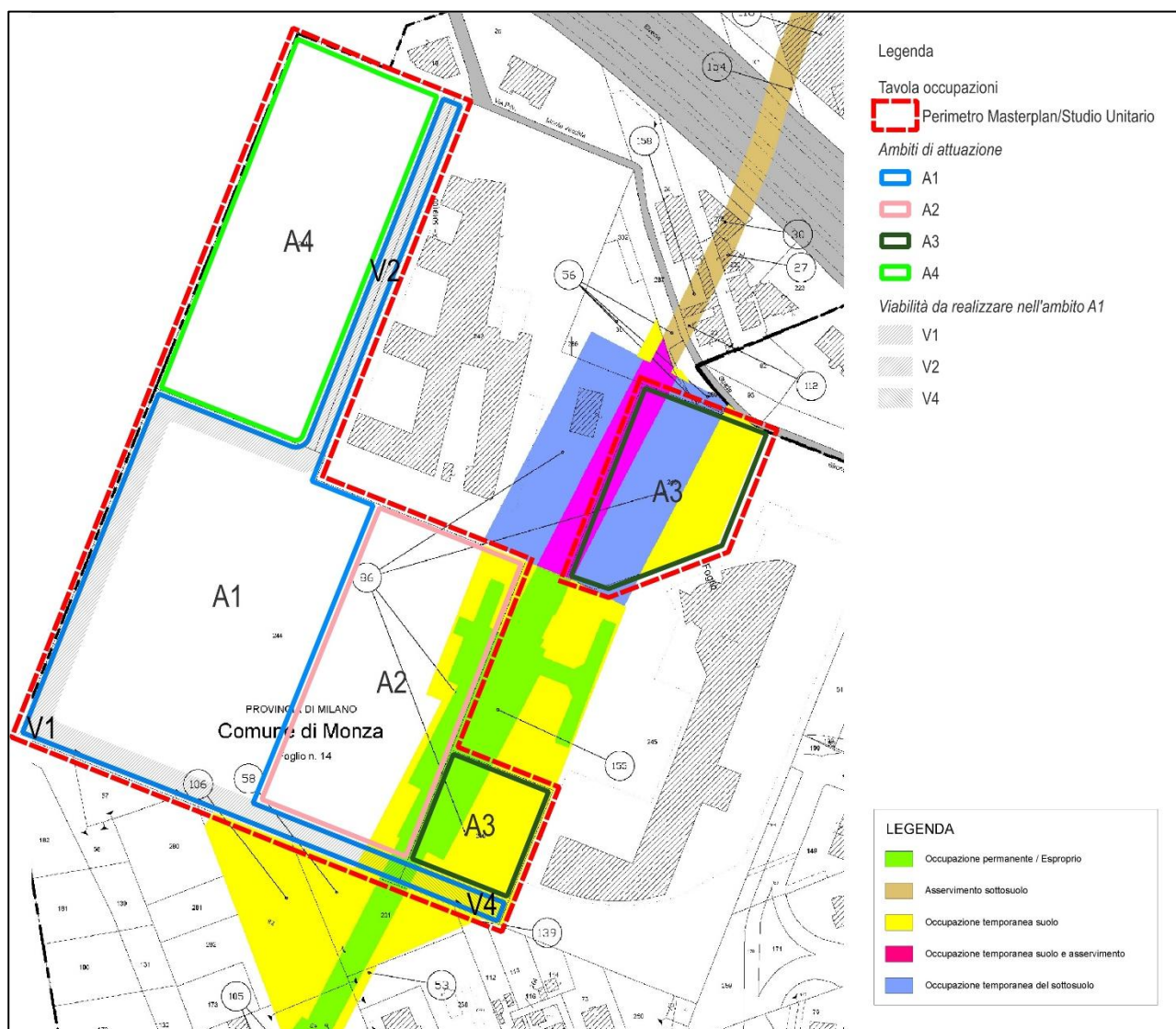


Figura 11 - Masterplan (ambiti di attuazione e aree di occupazione M5)

3.7.2.1 Sistemazioni superficiali stazione “Monza Brianza” e nodo di interscambio

Al fine di un inquadramento complessivo degli aspetti inerenti allo sviluppo della progettualità riferita alle sistemazioni superficiali della stazione “Monza-Brianza” si riportano, per comodità di lettura, alcune indicazioni estratte dall’elaborato denominato Relazione Generale (DM0DGRE0302-6), approvato con D.G.C. di Milano n. 1571 del 04/12/2025, in cui si forniscono alcune indicazioni riguardanti la formazione del parcheggio di interscambio e l’attestamento del T.P.L..

3.7.7. STAZIONE MONZA BRIANZA

Elaborati di riferimento:

DM-0605: Stazione Monza-Brianza - Progetto funzionale - Pianta piano campagna

DM-0606: Stazione Monza-Brianza - Progetto funzionale - Pianta piano atrio/mezzanino

DM-0607: Stazione Monza-Brianza - Progetto funzionale - Pianta piano intermedio

DM-0608: Stazione Monza-Brianza - Progetto funzionale - Pianta piano banchine

DM-0609: Stazione Monza-Brianza - Progetto funzionale - Pianta piano sottobanchine e vasche

DM-0610: Stazione Monza-Brianza - Progetto funzionale - Sezioni Longitudinali

DM-0611: Stazione Monza-Brianza - Progetto funzionale - Sezioni trasversali

Come indicato al § 3.7.3 la stazione ha le caratteristiche di quella tipologica con SSE.

La configurazione degli accessi è stata organizzata in relazione alla configurazione d'insieme delle aree del Polo Istituzionale di Monza, definita attraverso un tavolo tecnico organizzato da Regione Lombardia nell'aprile 2024, con il Comune di Monza, il Comune di Milano, il Demanio e l'Agenzia del TPL e richiamata nel parere rilasciato dal Comune di Monza in sede PAUR (nota prot. n. 0101672 del 30/05/2024).

Il lay out funzionale dell'ambito di stazione prevede:

- 1) un'estesa area per l'interscambio del TPL, con accessi della stazione M5 dotati di scale mobili e ascensore in prossimità degli stalli di transito e sosta delle autolinee;
- 2) una corsia di stazionamento taxi;
- 3) due aree per il Kiss & Ride, a nord e a sud dell'interscambio bus;
- 4) la separazione tramite recinzione tra l'area provinciale, in parte interessata dall'interscambio, e l'area pubblica;
- 5) l'accesso dei mezzi di soccorso e manutenzione all'area provinciale il più possibile indipendente dai percorsi di pertinenza della nuova metropolitana.

Il progetto comprende solamente i costi per la realizzazione della stazione, lasciando in capo a Comune di Monza, Demanio e Regione la progettazione e la realizzazione delle opere connesse all'interscambio e alle relative sistemazioni superficiali.

Gli interventi sopra citati, non compresi nel presente progetto, trovano copertura economica con il Fondo “Interventi per la ripresa economica” istituito dalla Legge regionale 4 maggio 2020 n. 9 “Interventi per la ripresa economica”, avente lo scopo di sostenere il finanziamento degli investimenti regionali e dello sviluppo infrastrutturale quale misura per rilanciare il sistema economico sociale e fronteggiare l'impatto negativo sul territorio lombardo derivante dall'emergenza sanitaria da COVID-19.

Figura 12 – Stralcio Relazione Generale– Progetto prolungamento M5

Le tavole, nella parte relativa alla sistemazione superficiali della nuova stazione “Monza Brianza” e delle aree di interscambio del T.P.L. tengono conto delle indicazioni definite tra gli Enti competenti (M.M. S.p.A., Comune di Milano, Comune di Monza, Monza Mobilità s.r.l. – società interamente partecipata dal Comune di Monza, Agenzia T.P.L., Regione Lombardia U.O. Trasporto Pubblico, Regione Lombardia U.O. Infrastrutture ferroviarie e opere pubbliche, U.O. Programmazione negoziata di progetti strategici trasversali).

Di seguito la tavola “Sistemazioni Superficiali – Stazione Monza Brianza e manufatti adiacenti”.

Figura 13 – Sistemazioni superficiali– Progetto prolungamento M5

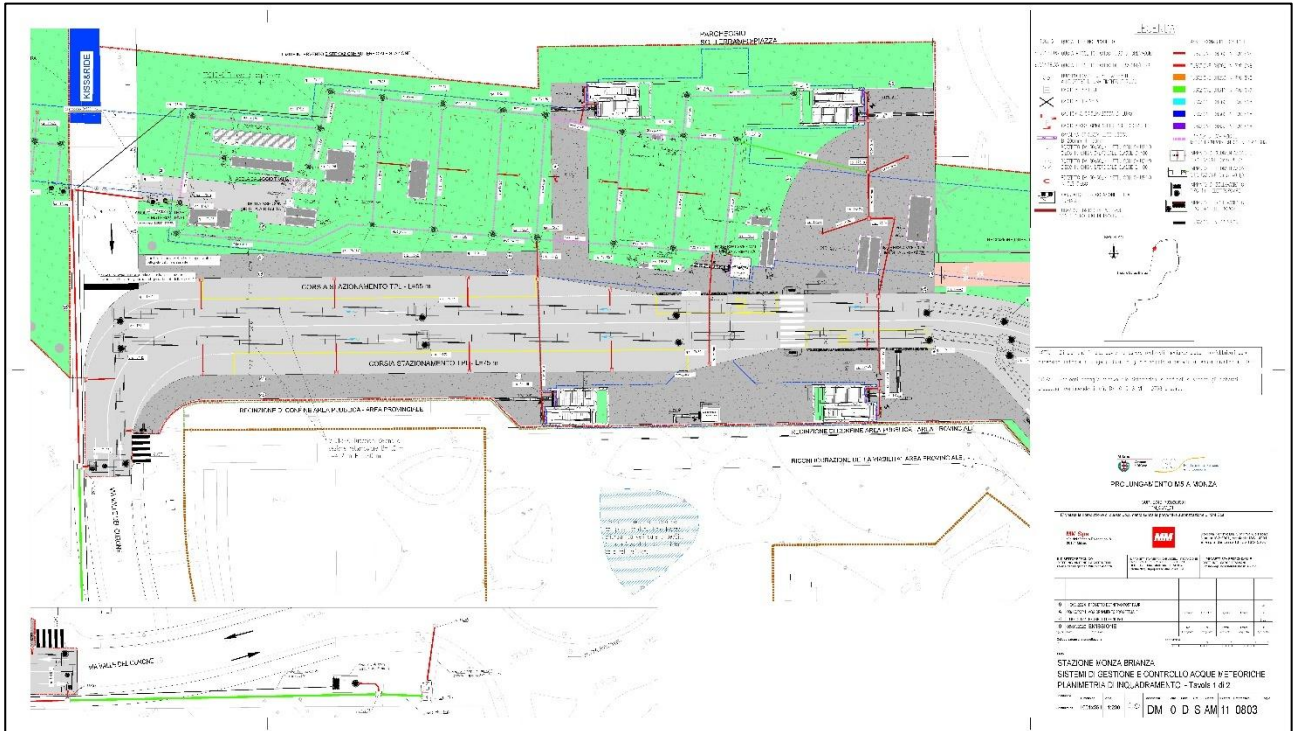


Figura 14 – Tavola sistemi gestione e controllo acque meteoriche 1.2

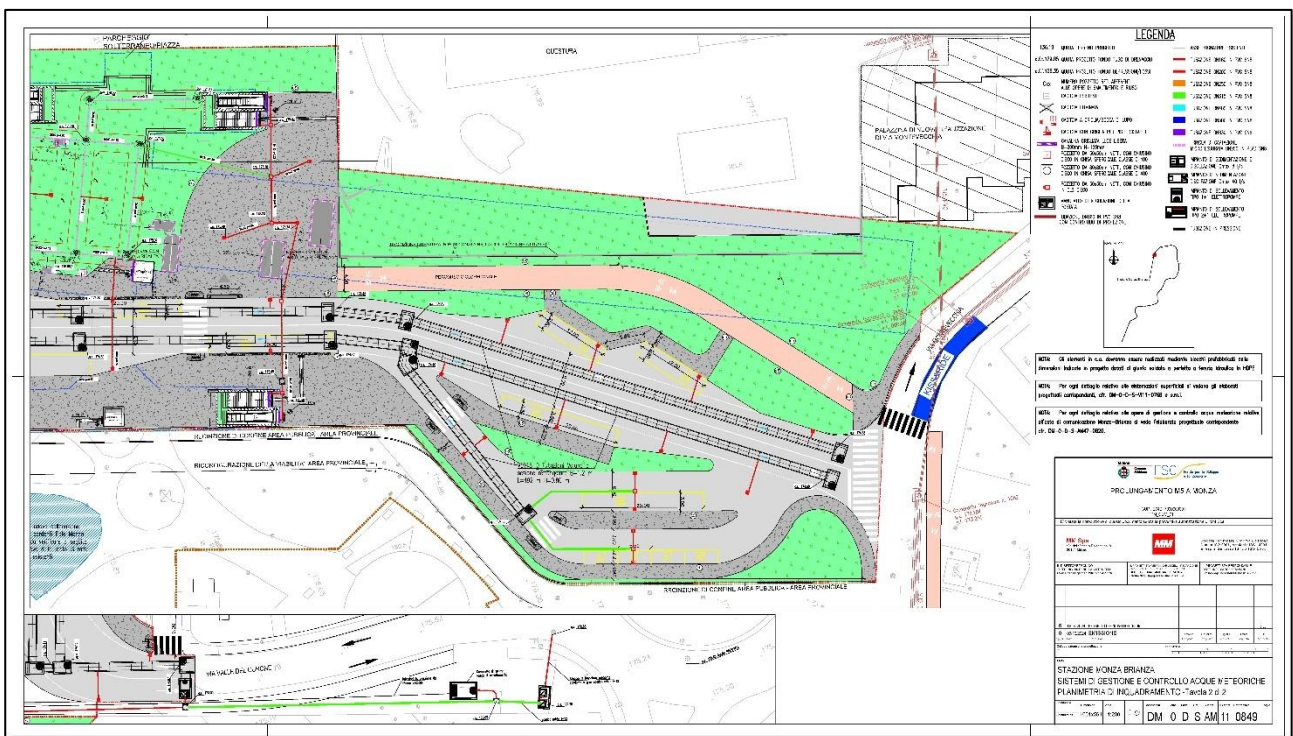


Figura 15 - Tavola sistemi gestione e controllo acque meteoriche 2.2

3.7.2.1 Aree di interferenza con il comparto

Una particolare attenzione dovrà essere rivolta alle aree di interferenza tra l'ambito di progetto e il cantiere della nuova stazione della linea metropolitana.

Si rimanda alla documentazione relativa il progetto “Prolungamento M5 a Monza”. Di seguito gli stralci delle tavole relative a Fasi di Lavoro e Viabilità Provvisoria.

La proposta dovrà avere riguardo alle interferenze, in particolare alla mancata disponibilità delle aree individuate come ingombro area di cantiere durante i lavori di realizzazione della nuova stazione.

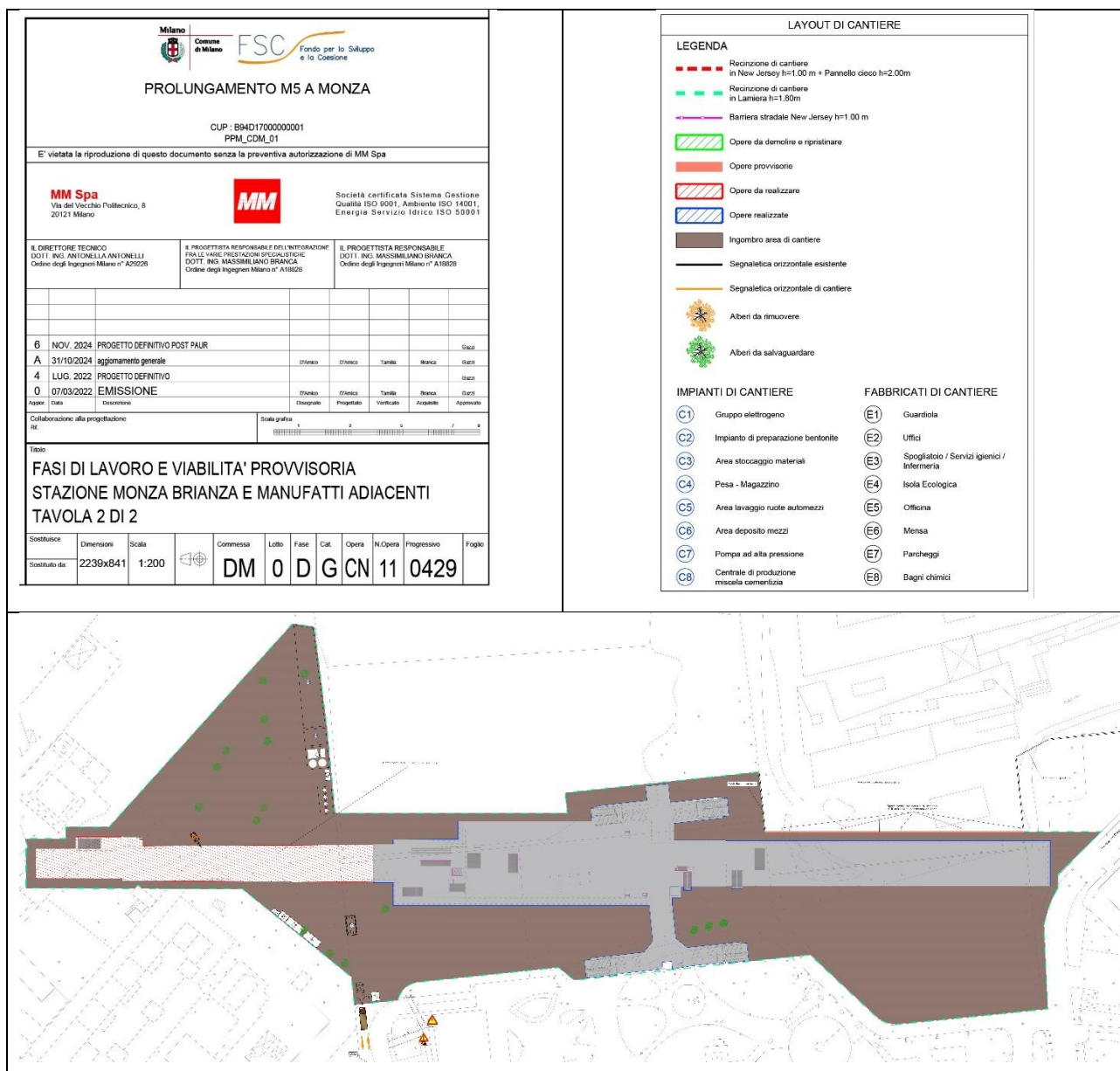


Figura 16 - Tavola fasi di lavoro e viabilità provvisoria

4. OBIETTIVI DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

Il presente capitolo definisce il quadro degli obiettivi che dovrà orientare la proposta progettuale.

In particolare, il capitolo è organizzato in tre paragrafi:

1. **Obiettivi generali - Quadro strategico di riferimento** comune a tutti gli interventi dell'Agenzia del Demanio (§ 4.1), in cui sono esposti i **10 Assi strategici** utilizzati come piattaforma comune per innescare processi di rigenerazione urbana fondati sull'integrazione tra sostenibilità ambientale, sociale e culturale. Gli Assi sono utilizzati come chiave di lettura e di coerenza per le scelte progettuali pianificate e da avviare nel sottoscritto Piano Città di Monza, al quale si rimanda.
2. **Obiettivi specifici di progetto e livelli prestazionali** - riferiti in via prioritaria all'Ambito A1 e alla sua relazione con il contesto urbano (§ 4.2).

Gli obiettivi specifici esplicitano i risultati attesi dalla proposta riferiti all'area di intervento in termini di caratterizzazione funzionale dello *student housing*, del mix funzionale, della qualità degli spazi privati e pubblici, dello sviluppo della piazza pubblica, dell'accessibilità e della mobilità, della sostenibilità e delle modalità di attuazione per fasi e *governance*, oltre a indicazioni sull'inquadramento a scala urbana dell'intervento e alle sue interazioni con gli altri ambiti.

Per ogni obiettivo specifico sono quindi declinati livelli prestazionali afferenti all'obiettivo, i quali devono essere illustrati attraverso gli elaborati progettuali esplicitati di seguito.

Saranno poi tratteggiati gli aspetti che caratterizzeranno la proposta progettuale e che avranno il ruolo di connotarla tipologicamente e organicamente, costituendo l'asse portante che dovrà essere mantenuto negli sviluppi progettuali, fermo restando un adeguato livello di elasticità e di adeguamento dei successivi livelli progettuali.

3. **Modello KPI-ESG dell'Agenzia del Demanio** (par. § 4.3)
Il Modello KPI-ESG è lo strumento con cui l'Agenzia del Demanio orienta, valuta e monitora la sostenibilità degli interventi lungo l'intero ciclo di vita del progetto, attraverso un set di *Key Performance Indicators* (K.P.I.) qualitativi e quantitativi, riferiti ai tre ambiti: *Environmental*, *Social*, *Governance* (E.S.G.).

Sebbene nella presente fase preliminare non sia richiesta la compilazione del set di indicatori ESG, si ritiene opportuno anticiparne i contenuti essenziali al fine di orientare sin da subito l'impostazione metodologica della proposta progettuale.

La proposta dovrà interpretare, in modo integrato e sinergico, i diversi Assi strategici, dimostrando come le soluzioni progettuali adottate concorrano, in modo coordinato, al perseguimento degli obiettivi ambientali, sociali, culturali e funzionali propri dei processi di rigenerazione urbana.

4.1 Quadro Strategico di Riferimento – Obiettivi generali

Nello sviluppo della progettazione occorrerà tenere in massima considerazione il perseguimento dei suddetti Assi strategici che l'Agenzia del Demanio pone alla base della sua politica di sviluppo nei processi di rigenerazione urbana.

I 10 Assi strategici si configurano come strategie di riferimento a scala territoriale e urbana, comune e trasversale a tutti gli interventi dell'Agenzia che, pur nelle loro diversità e specificità di contesto, trovano nell'insieme di questi assi le linee di indirizzo di un agire motivato dall'obiettivo ultimo di svolgere il ruolo di volano per innescare processi virtuosi di rigenerazione urbana sul piano ambientale, sociale e culturale.

La proposta progettuale sarà guidata dall'obiettivo di considerare il maggior numero possibile dei seguenti Assi strategici.

ASSE STRATEGICO PER IL PERSEGUIMENTO DELL'INTEGRAZIONE TRA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, SOCIALE E CULTURALE:

ASSE 1 – Rigenerazione, puntando su prossimità, mix funzionale, consumo di suolo zero e sostenibilità economica

Obiettivo 1.1 - *Promozione degli aspetti 'immateriali' di prossimità e di sostenibilità economica nei processi di rigenerazione e razionalizzazione.*

Strategia: Attivare processi 'immateriali' di rigenerazione e razionalizzazione, attraverso:

- incentivazione di strategie volte all'integrazione tra aspetti ambientali, sociali, economici e culturali della rigenerazione;
- incentivazione / valorizzazione del concetto di prossimità, anche nella visione di una *self-sufficiency* delle comunità;
- incentivazione di operazioni di rigenerazione connesse anche alla razionalizzazione degli usi degli immobili pubblici con abbattimento dei fitti passivi;
- incentivazione di maggiori investimenti in partenariato pubblico-privato, che siano in grado di creare attrattività, vitalità e rigenerazione nella Città, contribuendo al contempo al miglioramento dei saldi di finanza pubblica.

Obiettivo 1.2 - *Promozione degli aspetti 'materiali' degli interventi volti ad aumentare flessibilità e mix funzionale degli spazi e consumo di suolo zero nella rigenerazione*

Strategia: Attivare processi 'materiali' di rigenerazione, attraverso:

- ripensamento profondo del patrimonio edilizio pubblico, in relazione ai caratteri ambientali e sociali del suo contesto e alla necessità di dotare i suoi spazi di flessibilità e adattività nelle configurazioni, negli usi e nelle funzioni;
- promozione del mix funzionale a tutte le scale;
- riduzione del consumo di suolo, verso il "consumo di suolo zero", anche con eventuale densificazione (laddove sia utile e possibile).

ASSI STRATEGICI PER IL PERSEGUIMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

ASSE 2 – Neutralità e resilienza climatica

Obiettivo 2.1 - *Mitigazione climatica*

Strategia: Mitigare nel breve-medio termine e azzerare nel medio-lungo termine le emissioni di gas climalteranti, attraverso:

- uscita dalle fonti fossili e conversione verso fonti rinnovabili;
- efficientamento energetico;
- riduzione dei fabbisogni e dei consumi energetici;
- implementazione dei sistemi bioclimatici naturali passivi;
- sottrazione di CO2 attraverso soluzioni di "greening" e soluzioni "grey".

Obiettivo 2.2 - *Adattamento ai cambiamenti climatici*

Strategia: Migliorare la capacità di adattamento agli impatti da cambiamenti climatici e aumentare la complessiva resilienza dei sistemi naturali e antropici, attraverso:

- contrasto ai fenomeni di siccità;
- contrasto ai fenomeni di *pluvial flooding*, alluvioni, ecc.;
- contrasto ai fenomeni di incremento delle isole di calore;
- contrasto ai fenomeni delle ondate di calore;
- contrasto ai fenomeni di ventosità estreme, bufere, uragani.

ASSE 3 – Efficienza e circolarità delle risorse

Obiettivo 3.1 - *Transizione verso l'economia circolare e la bioeconomia*

Strategia: Passare ad un modello di complessiva circolarità delle risorse, attraverso:

- prevenzione alla radice della produzione di rifiuti;
- riciclo e riuso dei materiali e degli scarti da lavorazioni edilizie e industriali;
- riciclo e riuso dei rifiuti da usi civili (per produzione di energia, biogas, biofertilizzanti, ecc.);
- recupero, stoccaggio e riuso di acque grigie e piovane;
- incentivazione sul piano gestionale del management circolare delle risorse naturali e dei loro scarti.

Obiettivo 3.2 - *Gestione ecologicamente efficace ed efficiente delle risorse*

Strategia: Passare ad un modello di gestione ecologica delle risorse, attraverso:

- impiego di materiali e componenti ecocompatibili;
- impiego di materiali e componenti riciclati;
- impiego di materiali e componenti altamente riciclabili;
- impiego di materiali e componenti con bassa embedded energy footprint;
- impiego di materiali e componenti con bassa embedded carbon footprint;
- impiego di materiali e componenti con basso embedded water footprint;

ASSE 4 – Qualità ambientale

Obiettivo 4.1 - *Ripristino della biodiversità e degli ecosistemi*

Strategia: Potenziare il patrimonio di biodiversità nell'ambiente costruito, attraverso:

- aumento del grado di naturalità delle aree costruite;
- incentivazione degli interventi di greening;
- incentivazione dei corridoi di biodiversità;
- promozione delle infrastrutture verdi e blu;
- diminuzione / azzeramento del consumo di suolo.

Obiettivo 4.2 - *Miglioramento del comfort ambientale, abbattimento dell'inquinamento e protezione della salute umana e degli ecosistemi*

Strategia: Incidere sui problemi del comfort, dell'inquinamento e della salute attraverso:

- contrasto al *discomfort* termoigrometrico negli spazi dell'ambiente costruito;
- tutela e ripristino della qualità dell'aria;
- tutela e ripristino della qualità delle acque;
- tutela e ripristino della qualità dei suoli;
- tutela dall'inquinamento acustico e controllo dei fattori acustici;
- tutela dall'inquinamento luminoso e controllo dei fattori percettivo e luminoso;
- tutela dall'inquinamento elettromagnetico;
- tutela dall'inquinamento da radon.

ASSE 5 – Transizione energetica

Obiettivo 5.1 - *Efficacia ed efficienza nella gestione e consumo dell'energia*

Strategia: Migliorare in senso ecologico la gestione dell'energia attraverso:

- riduzione dei fabbisogni e dei consumi energetici;
- efficientamento energetico;
- implementazione dei sistemi bioclimatici passivi.

Obiettivo 5.2 - *Produzione pulita e rinnovabile e distribuzione a rete e “smart dell'energia”*

Strategia: Migliorare in senso ecologico la produzione, stoccaggio e distribuzione dell'energia attraverso:

- produzione dell'energia da fonti rinnovabili e non fossili;

- stoccaggio dell’energia elettrica e termica in modo innovativo ed efficiente;
- distribuzione dell’energia elettrica e termica a rete e “smart”.

ASSE 6 – Mobilità sostenibile

Obiettivo 6.1 - Incentivazione 'soft' della mobilità sostenibile

Strategia: Promuovere la mobilità sostenibile attraverso strategie 'soft':

- limitazione della circolazione delle auto private in città e promozione della circolazione tramite mezzi pubblici;
- promozione della *sharing mobility* in un’ottica di avanzamento tecnologico anche con sistemi ITC ed ITS.

Obiettivo: 6.2 - Incentivazione 'hard' della mobilità sostenibile

Strategia: Promuovere la mobilità sostenibile attraverso strategie 'hard':

- incremento delle reti di percorsi ciclabili e pedonali tramite infrastrutture lineari esistenti e nuove;
- incremento e sviluppo di reti interoperabili per ricarica elettrica per l'incentivazione dell’uso di auto elettriche, ibride, a biometano, a idrogeno verde.

ASSI STRATEGICI PER IL PERSEGUIMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ SOCIALE E CULTURALE:

ASSE 7 – Condivisione e partecipazione sociale

Obiettivo 7.1 - Favorire il coinvolgimento e condivisione sociale

Strategia: Favorire la coesione sociale e il senso di appartenenza alla comunità attraverso:

- coinvolgimento dei cittadini nelle scelte riguardanti il loro territorio;
- potenziamento della condivisione sociale nei processi conoscitivi e decisionali;
- promozione di attività culturali e artistiche per favorire la coesione;
- promozione dei processi di aggregazione e interazione sociale;
- favorire la creazione reti sociali;
- sensibilizzazione e coinvolgimento della comunità sulla sostenibilità per incentivare una migliore gestione delle risorse verso un modello *self-sufficiency*.

Obiettivo 7.2 - Favorire la partecipazione sociale

Strategia: Favorire la partecipazione attiva e propositiva della comunità attraverso:

- implementazione di processi partecipativi nei processi di programmazione, progettazione;
- incentivare la gestione e manutenzione condivisa degli spazi della comunità;
- supportare processi di autoproduzione e di realizzazione partecipata;
- supportare processi di autogestione e co-gestione di spazi comuni per rafforzare il senso di appartenenza;
- favorire microeconomie locali che supportino la vitalità del quartiere.

ASSE 8 – Inclusione e accessibilità a spazi e servizi della città

Obiettivo 8.1 - Favorire l’inclusione e l’accessibilità a spazi e servizi

Strategia: Favorire l’inclusione sociale e creare ambienti accessibili e fruibili per tutti, indipendentemente dalle abilità fisiche, cognitive o sensoriali degli utenti attraverso:

- offerta di servizi, di base e innovativi, accessibili a tutta la comunità;
- promozione del concetto di prossimità e del mix funzionale a tutte le scale;
- progettazione di ambienti accessibili attraverso “*Universal Design approach*”;
- progettazione di ambienti per ridurre il gender gap e promuovere l’inclusione sociale;
- progettazione di spazi, ambienti e percorsi pubblici accessibili, inclusivi, sicuri, flessibili e

- trasformabili, capaci di rispondere a nuove domande della comunità;
- miglioramento dei servizi pubblici e della mobilità sostenibile per tutti.

Obiettivo 8.2 - *Garantire il benessere e la qualità della fruizione degli spazi*

Strategia: Creare ambienti che promuovano il benessere socio-ambientale e psico-fisico, oltre a migliorare la qualità complessiva della fruizione degli spazi attraverso:

- incentivazione e diffusione del benessere socio-ambientale e del benessere psico-fisico degli utenti;
- progettazione di ambienti che stimolino i sensi in modo equilibrato, senza sovraccaricare visivamente o acusticamente;
- miglioramento delle condizioni di fruizione e uso degli spazi.

ASSE 9 – Tutela e valorizzazione dell’identità storico-culturale-scientifica e promozione dell’accesso alla cultura

Obiettivo 9.1 - *Valorizzazione dell’identità storico-culturale-scientifica*

Strategia: Attivare processi di valorizzazione dell’identità storico-culturale-scientifica del luogo attraverso:

- promozione/valorizzazione dell’identità e carattere culturale, scientifico e tecnologico del territorio;
- promozione per il cittadino delle azioni di coinvolgimento nell’identità storico-culturale, scientifica, tecnologica e nella conoscenza dello straordinario patrimonio, materiale e immateriale, presente nella città e nel territorio;
- definizione/ridefinizione di un uso appropriato dei beni culturali;
- sviluppo delle azioni/attività sui beni culturali come strumento di coesione sociale;
- incentivazione di attività economiche legate alla cultura nei beni e nel loro contesto;
- creazione di sistemi/ network/ reti del patrimonio culturale articolati e coerente con l’individuazione dei target prevalenti.

Obiettivo 9.2 - *Promozione della fruizione dei beni, dell’accesso alla cultura e della partecipazione culturale*

Strategia: Attivare processi di fruizione del patrimonio storico-culturale e della cultura attraverso:

- promozione di un’offerta culturale coerente e rispondente alle necessità dei territori e alle diverse fasce della popolazione;
- promozione dell’accessibilità alla cultura per tutti nell’ambito dei beni del patrimonio pubblico (anche con tecniche innovative e immersive);
- incentivazione/attivazione di un sistema di relazioni nazionali e internazionali di confronto sui temi culturali.

ASSE 10 – Tutela e rigenerazione del patrimonio storico-culturale

Obiettivo 10.1 - *Definizione/ridefinizione della valenza culturale e qualità architettonica e progettuale del patrimonio*

Strategia: Creare/incentivare la qualità architettonica del patrimonio e progettuale attraverso:

- conoscenza, tutela e “cura” (prevenzione e manutenzione) dei beni pubblici di valore storico-culturale e del loro contesto;
- reintegrazione del patrimonio storico in disuso e/o degradato nelle pratiche, negli usi e nella vita urbana;
- innalzamento della qualità progettuale degli interventi compatibili con l’esistente;
- incentivazione della qualità architettonica degli interventi compatibili con l’esistente;
- incentivazione di processi compensativi/integrativi della qualità ambientale;

Obiettivo: 10.2 - *Allineamento tra strategie ambientali e tutela del patrimonio storico-culturale*

Strategia: Tutelare il patrimonio tenendo conto degli obiettivi di sostenibilità ambientale attraverso:

- adeguamento delle strategie di mitigazione/adattamento climatico alla specificità del patrimonio storico-culturale;
- adeguamento delle strategie di transizione verso l'economia circolare e la bioeconomia, e di gestione ecologicamente efficace ed efficiente delle risorse, alla specificità del patrimonio storico-culturale;
- adeguamento delle strategie di miglioramento del comfort ambientale, abbattimento dell'inquinamento e protezione della salute umana alla specificità del patrimonio storico-culturale;
- adeguamento delle strategie di efficacia ed efficienza nella produzione pulita e rinnovabile, distribuzione, gestione e consumo dell'energia alla specificità del patrimonio storico-culturale.

4.2 Obiettivi specifici di progetto e livelli prestazionali attesi

Nello sviluppo della proposta dovranno rimanere ferme le disposizioni del D.lgs. n.36/2023, nonché tutte le norme e regolamenti vigenti applicabili all'intervento.

Sulla base del quadro conoscitivo, degli atti già formalizzati e dei procedimenti in corso, la proposta dovrà essere sviluppata tenendo in particolare considerazione i seguenti riferimenti, che costituiscono parte integrante del quadro di indirizzo:

- Protocollo di Intesa e atto di proroga del Protocollo di Intesa tra gli Enti coinvolti, relativi allo sviluppo del Polo Istituzionale;
- Procedimento Variante urbanistica “Polo istituzionale” approvata dal Comune di Monza con Deliberazione di Consiglio n.36 del 24.07.2025 “*Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, avviata con DGC n.157/2023, relativa alle aree già incluse nell'Accordo di Programma ‘Polo Istituzionale’ e provvedimenti conseguenti: controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva*” - Variante PGT Polo Istituzionale - Comune di Monza - <https://www.comune.monza.it/it/page/variante-pgt-polo-istituzionale>;
- Verifica di esclusione dalla V.A.S. - Variante urbanistica Polo Istituzionale - Provvedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS P.G. n. 172999 del 30/09/2024 - Sivas - <https://www.sivas.servizirl.it/sivas/#/login/schedaProcedimento?idProcedimento=2&idPiano=130582> – in particolare le prescrizioni ivi contenute;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 185 del 28.05.2026 di approvazione dello Studio unitario/masterplan - <https://www.comune.monza.it/it/page/delibere-di-giunta>;
- Relazione: “*Valutazione costi di bonifica area situata in via Montevicchia nel comune di Monza*” – Geotecnico srl - Giugno 2025;
- Relazione agronomica-forestale - Verifica di soprasuolo forestale compendio demaniale in Comune di Monza (MB) - Dott. Agronomo Elia Galbusera - Giugno 2025;
- Nota Regione Lombardia: Classificazione di soprasuolo - Parere - prot. Demanio 1566.27-01-2026;
- Progetto MM5 - La documentazione relativa al Decreto P.A.U.R. n. 11379 del 24.07.2024 è disponibile al sito SILVIA <https://www.silvia.servizirl.it/silviaweb/#/scheda-sintesi?idTipoEnte=7&idTipoProcedura=3&idProgetto=9851&idProvenienza=3>;
- Progetto MM5 - La documentazione relativa alla D.G.C. n. 1521 del 04.12.2025 del Comune di Milano di approvazione del progetto Definitivo a seguito del Decreto P.A.U.R. è disponibile al link: <https://delibere.comune.milano.it/documents/248521>;
- Piano Città degli immobili pubblici di Monza (Agenzia del Demanio e Comune di Monza) <https://giportal.agenziademanio.it/portal/apps/storymaps/stories/e7991625193c4c3fa73cca15d5d2faed>.

Gli **Obiettivi Specifici di Progetto** definiscono il quadro delle finalità che la proposta progettuale è chiamata a perseguire nello sviluppo dell'intervento relativo all'Ambito A1 nonché alle sue interazioni con gli altri ambiti del Polo e del contesto urbano.

Gli obiettivi sono formulati per orientare la proposta verso una visione integrata dell'intervento in cui le scelte relative alla residenza universitaria, al mix funzionale, alla qualità edilizia e urbanistica, al ruolo degli spazi pubblici, all'accessibilità e alla viabilità, alla sostenibilità ambientale, alle modalità di attuazione e all'inquadramento a scala urbana concorrano tutte, in modo coordinato, alla costruzione di una nuova centralità urbana connessa alla stazione della linea metropolitana M5 e al sistema delle funzioni istituzionali esistenti e previste.

Ciascun obiettivo specifico contribuisce al perseguimento di uno o più Assi strategici e dei relativi obiettivi generali di riferimento, contribuendo alle strategie dell'Agenzia.

Nelle schede seguenti sono indicate le correlazioni dirette, riferite agli Assi direttamente perseguiti e determinanti ai fini dell’obiettivo specifico, e le correlazioni indirette, riferite agli Assi cui l’intervento contribuisce in modo complementare o indiretto.

Da questo tipo di correlazioni discende la necessità di sviluppare il progetto con un’impostazione che cerchi di massimizzare gli impatti positivi sulla comunità (in termini di maggiore offerta ed accessibilità ai servizi) riducendo, per quanto possibile, quelli sull’ambiente.

In questo modo, si viene a costruire un quadro di riferimento che la proposta dovrà rispettare, dimostrando, con le scelte progettuali e le soluzioni tecniche che verranno adottate, la capacità di contribuire agli obiettivi specifici dell’iniziativa.

A ciascun obiettivo specifico è associata la sezione *“Contenuti richiesti nella formulazione della proposta”* nella quale sono esplicitati gli elementi che il proponente è invitato a sviluppare e argomentare. La successiva sezione *“Documenti di riferimento della proposta”* individua gli elaborati progettuali e la documentazione tecnica nei quali dovrà essere fornito puntuale riscontro a quanto richiesto, assicurando la tracciabilità tra obiettivo, azioni correlate e livello di *performance* atteso.

Obiettivo specifico 1 - Caratterizzazione dell'intervento come polo di residenza universitaria

Assi strategici e obiettivi di riferimento	
<i>Correlazione diretta</i>	<i>Asse 1 – Obiettivo 1.2</i>
<i>Correlazione indiretta</i>	<i>Asse 8 – Obiettivo 8.1</i>

La residenza universitaria dovrà configurarsi come elemento caratterizzante del progetto, favorire l'integrazione con la città e rafforzare il ruolo di Monza nel sistema universitario metropolitano, anche in considerazione dell'avvento della futura infrastruttura della linea M5 e della fermata di capolinea "Monza Brianza".

Inquadramento delle possibili scelte progettuali e livello prestazionale atteso:

- destinazione di almeno il 50% della Superficie Lorda (S.L.) prevista dal *Masterplan* ad alloggi per studenti e relative funzioni pertinenziali;
- realizzazione di almeno 600 posti letto;
- definizione delle tipologie abitative ammesse dalla normativa (a nuclei integrati, minialloggi, camere singole o doppie, tipologie miste), lasciando al progetto la definizione delle modalità distributive e tipologiche. Indicazioni degli spazi collettivi (biblioteche, aule studio, palestre, aree relax ecc.).

Contenuti richiesti nella formulazione della proposta

La proposta dovrà individuare quale superficie verrà adibita alla residenza per studenti, quanti posti letto si intendono prevedere, quali soluzioni tipologiche abitative si intendono adottare, nonché quali e quante superfici saranno destinati a spazi collettivi.

Criteri di valutazione

I seguenti punti rappresentano, senza gerarchia di valore, criteri di valutazione del presente obiettivo:

- effettiva centralità della residenza universitaria in termini dimensionali e di riconoscibilità architettonica;
- adeguatezza quantitativa e prestazionale della funzione residenza universitaria;
- flessibilità dei servizi offerti in relazione alle esigenze del mercato, anche in relazione alla stagionalità di alcuni servizi e possibilità di estendere l'utilizzo delle aree a servizi anche ad altri utilizzatori;
- mix e flessibilità delle tipologie abitative ammesse;
- chiarezza dell'idea guida;
- chiarezza degli elaborati (schemi, diagrammi, tavole).

Documenti di riferimento della proposta

Relazione - Tavole.

Obiettivo Specifico 2 - Integrazione funzionale e mix di servizi

Assi strategici e obiettivi di riferimento	
<i>Correlazione diretta</i>	<i>Asse 1 – Obiettivo 1.2</i>
<i>Correlazione indiretto</i>	<i>Asse 8 – Obiettivo 8.1</i>

Garantire un mix funzionale integrato a supporto della vita collettiva, includendo funzioni compatibili e complementari previste dalla normativa, in grado di attivare lo spazio urbano e rispondere ai bisogni di studenti, lavoratori e cittadinanza. L'intervento dovrà contribuire alla vitalità urbana dell'area, con particolare attenzione agli spazi al piano terra e, in generale, agli ambiti di interazione con lo spazio pubblico.

Inquadramento delle possibili scelte progettuali in funzione della coerenza con gli strumenti urbanistici

La proposta dovrà rispettare le previsioni della variante “Polo Istituzionale” del P.G.T. e dello Studio Unitario/*Masterplan* già sviluppato. Si riportano, per stralcio e in sintesi, i parametri più significativi afferenti al P.G.T. vigente a cui si rimanda (rif. art. 24 N.T.A. del P.G.T.).

- *SL: 19.000 mq²*
- *H: n.9 piani*
- *DS1 (Distanza minima fra manufatti o edifici e le strade): 5 m*
- *DS2 (Distanza minima tra manufatti o edifici e i confini di proprietà): 6 m*

L'indice di copertura (IC) e l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) sono rispettati, nei limiti sottoindicati, con riferimento alle singole superfici fondiarie della quattro unità (ZS1, ZS2, ZS3, ZS4), definiti a livello quantitativo nello studio unitario/masterplan e fissati in sede di relativa approvazione:

- *IC: non superiore al 30%*
- *IPF: non inferiore al 30%*

I parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi delle disposizioni statali vigenti devono essere realizzati prevalentemente in sottosuolo.

Relativamente al parametro di permeabilità dovrà inoltre essere considerato quanto indicato al Decreto C.A.M. Edilizia di cui al D.M. 24.11.2025 (G.U. n. 281 del 03.12.2025).

L'esatta quantificazione della dotazione di aree per servizi sarà comunque eventualmente da rideterminare in relazione alla disciplina urbanistica in vigore al momento della presentazione dell'istanza di richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).

Formulazione di un adeguato mix funzionale prevedendo una o più delle funzioni compatibili e complementari previste delle norme di piano: esercizi di somministrazione alimenti e bevande, esercizi di vicinato, terziario-direzionale, turistico-ricettivo fino a mq 3.000 di S.L., servizi pubblici.

Contenuti richiesti nella formulazione della proposta

La proposta dovrà individuare indicativamente quali quote saranno destinate a funzioni compatibili e complementari, le quantità del loro mix funzionale e la loro disposizione spaziale all'interno del progetto. Dovranno essere fornite indicazioni plano-altimetriche dello sviluppo dei volumi e delle aree non costruite.

² In attuazione dell'art.24.1.3 delle NTA del GPT si prevede che la potenzialità della ZS1 (16.000 mq di SL) sia incrementata della potenzialità assegnata alla ZS3 (3.000mq di SL) – Si veda § 4.4 della Relazione al Masterplan-Studio Unitario

Criteri di valutazione

I seguenti punti rappresentano, senza gerarchia di valore, criteri di valutazione del presente obiettivo:

- capacità di generare vitalità urbana. Corretta miscela di funzioni da insediare al fine di attivare lo spazio urbano come un’area viva e vissuta in tutti i periodi della giornata e in tutti i periodi dell’anno;
- aspetti relativi alla flessibilità delle funzioni da insediare, sempre nel rispetto delle norme urbanistiche di P.G.T.;
- effettiva attenzione alle correlazioni con le funzioni esistenti (e in previsione) al fine di una visione urbanistica estesa a un ambito più vasto;
- corretta gerarchia degli spazi (pubblici, semi-pubblici, privati);
- attivazione piano terra (fronti attivi);
- integrazione tra funzioni (indice di prossimità);
- presenza di schemi, diagrammi, visioni strategiche;
- chiarezza degli elaborati (schemi, diagrammi, tavole).

Documenti di riferimento della proposta

Relazione - Tavole.

Obiettivo Specifico 3 - Qualità edilizia e urbanistica

Assi strategici e obiettivi di riferimento	
<i>Correlazione diretta</i>	<i>Asse 10 – Obiettivo 10.1</i>
<i>Correlazione indiretta</i>	<i>Asse 4 – Obiettivo 4.2</i>

Assicurare un assetto urbanistico e morfologico di qualità, garantendo un corretto rapporto tra edifici e spazi aperti, infrastrutture e ambito di contesto. L'intervento dovrà configurarsi come parte di un disegno urbano unitario, capace di dialogare con le funzioni istituzionali esistenti e future.

Inquadramento delle possibili scelte progettuali e livello prestazionale atteso

Sviluppo di *concept* e idee meta progettuali che abbiano cura e riguardo delle funzioni di assetto e funzionalità richieste, quali ad esempio: l'integrazione paesaggistica per un inserimento armonioso e naturale nel contesto esistente; la realizzazione di infrastrutture mediante reti tecnologiche moderne funzionali e durevoli; coerenza tipologica con definizione delle linee dei fabbricati che creino immagini coordinate e esteticamente gradevoli; eventuali motivati riferimenti a modelli iconici che si intendono adottare.

Contenuti richiesti della proposta

Schematizzazioni o elementi di spunti progettuali tesi alla dimostrazione di un'idea progettuale urbanistica e edilizia di qualità.

Criteri di valutazione

I seguenti punti rappresentano, senza gerarchia di valore, criteri di valutazione del presente obiettivo:

- qualità urbanistica complessiva;
- qualità estetica e linguaggio architettonico;
- chiarezza del concept architettonico;
- proporzioni, ritmo e ordini compositivi;
- coerenza tipologica e volumetrica;
- eventuale uso consapevole di riferimenti iconici;
- livello di innovazione progettuale;
- efficienza distributiva degli spazi;
- armonia tra edifici e spazi aperti;
- originalità e coerenza delle soluzioni proposte;
- capacità di generare un'immagine coordinata;
- capacità di adattamento futuro;
- chiarezza degli elaborati (schemi, diagrammi, tavole)

Documenti di riferimento della proposta

Tavole - Relazione.

Obiettivo Specifico 4 - La piazza come fulcro urbano, civico e di interscambio

Assi strategici e obiettivi di riferimento	
<i>Correlazione diretta</i>	<i>Asse 7 – Obiettivo 7.1</i>
<i>Correlazione indiretto</i>	<i>Asse 8 – Obiettivo 8.2</i>

Realizzare una piazza pubblica centrale quale elemento strutturante e fulcro urbano, civico e di interscambio del Polo Istituzionale, capace di mettere in relazione diretta la nuova stazione della linea M5 “Monza Brianza” con l’edificio destinato a residenza universitaria e con il sistema delle funzioni pubbliche esistenti e di futura realizzazione.

Inquadramento delle possibili scelte progettuali e livello prestazionale atteso

Localizzazione di una nuova piazza in proprietà-uso pubblico che colleghi la nuova stazione della M5 con l’edificio destinato a residenza universitaria. Le caratteristiche morfologiche e quantitative saranno da definire garantendo una fruizione che valorizzi gli obiettivi di socializzazione e l’utilizzo anche a fini ludici-ricreativi, tenendo in considerazione le funzioni pubbliche già insediate (Prefettura-Questura, sede della Provincia) e quelle che si insedieranno. Lo sviluppo della piazza pubblica avverrà nell’ambito A1, e potrà riguardare in parte anche le aree in superfici destinate all’esecuzione dei parcheggi di interscambio a servizio della nuova stazione “Monza Brianza” della M5. Potrà eventualmente essere concepita per lotti in relazione alla disponibilità dell’area e dell’esecuzione del parcheggio di interscambio.

Particolare attenzione nello sviluppo progettuale dovrà essere riservata agli aspetti di sostenibilità energetica e ambientale (favorendo scelte progettuali e soluzioni tecniche che prevedono un ridotto consumo di energia e di impiego di risorse naturali).

Contenuti richiesti nella formulazione della proposta

Sviluppo geometrico, metodologico, culturale, della visione della piazza ad uso pubblico nel contesto.

Criteri di valutazione

I seguenti punti rappresentano, senza gerarchia di valore, criteri di valutazione del presente obiettivo:

- centralità e ruolo urbano;
- qualità spaziale e fruibilità;
- sostenibilità e *comfort*;
- superficie e dimensionamento piazza;
- connessione con M5 e funzioni pubbliche;
- mix di usi (eventi, socialità, tempo libero);
- dotazione arredi/verde;
- comfort ambientale (ombreggiamento, ventilazione);
- chiarezza degli elaborati (schemi, diagrammi, tavole).

Documenti di riferimento della proposta

Tavole - Relazione.

Obiettivo Specifico 5 - Accessibilità, viabilità e coordinamento infrastrutturale

Assi strategici e obiettivi di riferimento	
<i>Correlazione diretta</i>	<i>Asse 6 – Obiettivo 6.2</i>
<i>Correlazione indiretto</i>	<i>Asse 8 – Obiettivo 8.1</i>

L’obiettivo è garantire un sistema di accessibilità e di viabilità efficace, sicuro e coerente con il ruolo strategico dell’ambito quale nodo urbano integrato al nuovo capolinea della linea metropolitana M5, assicurando la piena funzionalità dell’insediamento dei nuovi edifici. Occorre favorire soluzioni che migliorino l’accessibilità complessiva dell’area, privilegino la mobilità sostenibile e garantiscano continuità, sicurezza e leggibilità dei percorsi, anche nelle fasi transitorie di realizzazione.

Inquadramento delle possibili scelte progettuali e livello prestazionale atteso

La proposta dovrà evidenziare il contributo del sistema di accessibilità e viabilità alla qualità urbana complessiva dell’Ambito A1 e al suo corretto inserimento nella rete infrastrutturale urbana e metropolitana.

Dovranno essere sviluppate soluzioni per la viabilità esistente e di progetto, finalizzate a garantire l’accessibilità ai nuovi edifici e la corretta organizzazione dei flussi veicolari, pedonali e ciclabili recependo le prescrizioni e valutate le raccomandazioni emerse in fase di verifica di esclusione della V.A.S. effettuate nell’ambito della variante urbanistica di P.G.T., nonché a quanto indicato nel progetto relativo al prolungamento della linea M5 da Bignami a Monza.

Lo sviluppo della proposta dovrà considerare i seguenti aspetti:

- le ricadute su traffico, su qualità dell’aria e rumore;
- l’aumento dell’accessibilità al compendio, favorendo la mobilità sostenibile, riducendo le interferenze tra flussi veicolari e pedonali, garantendo la sicurezza, la continuità e la chiarezza dei percorsi;
- le interferenze con il cantiere della nuova stazione della metropolitana M5, le possibili limitazioni temporanee alla disponibilità delle aree, le modalità di mantenimento dell’accessibilità durante le diverse fasi di realizzazione.

Contenuti richiesti nella formulazione della proposta

Indicazioni di massima delle criticità ed eventuali ipotesi metodologiche su come affrontare la tematica. Prime ipotesi di soluzioni progettuali del sistema della viabilità. Le soluzioni proposte dovranno essere sviluppate con approccio di progressivo di approfondimento. Oltre alle prime ipotesi di soluzioni progettuali, dovrà essere fornito un piano metodologico relativo all’approccio progettuale che preveda indagini in campo, studi di traffico e simulazioni da sviluppare nelle successive fasi del procedimento.

Criteri di valutazione

I seguenti punti rappresentano, senza gerarchia di valore, criteri di valutazione del presente obiettivo:

- chiarezza ed efficienza della metodologia proposta;
- livello di servizio traffico (simulazioni proposte);
- efficienza del sistema viabilistico;
- sicurezza e leggibilità;
- sostenibilità della mobilità;
- gestione fasi transitorie;
- separazione flussi (pedoni, bici, auto);
- continuità percorsi ciclopedonali;
- accessibilità ai nodi e relazioni con gli studi afferenti alla M5;
- riduzione impatti traffico/rumore/aria;
- numero interferenze critiche;
- piano gestione cantiere/mobilità;
- chiarezza degli elaborati (schemi, diagrammi, tavole).

Documenti di riferimento della proposta

Studio specifico preliminare di viabilità - Tavole.

Obiettivo Specifico 6 – Sostenibilità ambientale, resilienza climatica e efficienza energetica

Assi strategici e obiettivi di riferimento	
<i>Correlazione diretta</i>	Asse 2 – Obiettivo 2.1 Asse 2 – Obiettivo 2.2
<i>Correlazione indiretto</i>	Asse 3 – Obiettivo 3.2

L’obiettivo è integrare un approccio strutturale alla sostenibilità ambientale, alla resilienza climatica e all’efficienza energetica, assumendo tali temi come componenti fondanti per l’assetto dell’area e per l’impostazione architettonica e infrastrutturale dell’intervento.

Inquadramento delle possibili scelte progettuali e livello prestazionale atteso

Nella proposta progettuale si attende che siano sviluppati i seguenti aspetti:

- soluzioni tecniche e scelte progettuali che contribuiscano a mitigare l’impatto ambientale e paesaggistico dell’intervento, preservando, per quanto possibile, alcune delle specie arboree presenti, integrandole nell’impianto a verde di progetto e, più in generale, anche in relazione alla necessità di ottemperare alle raccomandazioni contenute nel provvedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S., cui si rimanda;
- aderenza alla normativa vigente, con particolare riguardo ai C.A.M. applicabili;
- soluzioni tecniche e scelte progettuali che contribuiscano a ridurre i consumi in fase di esercizio;
- soluzioni tecniche e scelte progettuali che contribuiscano a rendere l’immobile ed il contesto più resiliente ai cambiamenti climatici, in particolare per quanto riguarda i possibili impatti legati all’aumento di fenomeni meteorologici estremi, delle temperature, vento e siccità;
- indicazione di eventuali approfondimenti o studi previsti nelle successive fasi progettuali;
- modalità di gestione degli interventi connessi alla compensazione per via diretta o monetizzazione del bosco, secondo quanto previsto dal quadro normativo e dalla documentazione di riferimento attualmente disponibile;
- eventuale applicazione di protocolli di sostenibilità ambientale ed energetica riconosciuti.

Contenuti richiesti nella formulazione della proposta

Presentazione dell’approccio metodologico e operativo che dettagli le modalità con cui verranno sviluppate le tematiche legate alla sostenibilità ambientale, alla resilienza climatica ed all’efficienza energetica.

Criteri di valutazione

I seguenti punti rappresentano, senza gerarchia di valore, criteri di valutazione del presente obiettivo:

- inserimento nel paesaggio (visivo e percettivo);
- uso di soluzioni ecocompatibili;
- presenza di verde e qualità ecologica degli spazi;
- riduzione impatti ambientali;
- uso di materiali e soluzioni durevoli;
- eventuali proposte di mitigazione-compensazione;
- livello di innovazione;
- preservazione alberature esistenti;
- soluzioni *nature-based* (verde, drenaggio);
- percentuali di superfici permeabili;
- adozione protocolli (LEED, C.A.M., ecc.)
- chiarezza degli elaborati (schemi, diagrammi, tavole);

Documenti di riferimento della proposta

Relazione di sostenibilità - Tavole.

Obiettivo Specifico 7 – Attuazione, fasi e governance dell'intervento

Assi strategici e obiettivi di riferimento	
<i>Correlazione diretta</i>	<i>Asse 1 – Obiettivo 1.1</i>
<i>Correlazione indiretto</i>	<i>Asse 7 – Obiettivo 7.2</i>

L'obiettivo è garantire che l'attuazione dell'intervento nell'Ambito A1 avvenga attraverso una pianificazione temporale chiara, realistica e coordinata, capace di assicurare la progressiva realizzazione delle opere, la funzionalità delle diverse parti e la coerenza con lo sviluppo complessivo del Polo Istituzionale.

Inquadramento delle possibili scelte progettuali e livello prestazionale atteso

Il progetto dovrà definire un quadro attuativo articolato per fasi e lotti funzionali, in grado di garantire la sostenibilità tecnica dell'operazione. Il medesimo dovrà prevedere uno sviluppo temporale dell'intervento-cronoprogramma. La proposta dovrà fornire una previsione puntuale dei tempi di sviluppo dell'operazione avuto a riguardo alla eventuale suddivisione in lotti, allo sviluppo delle opere di urbanizzazione afferenti all'ambito A1, anche eventualmente extra comparto, prevedendo, se del caso, differenti scenari in relazione all'attuazione o meno dell'avanzamento della progettazione-lavori dei diversi comparti.

Particolare attenzione dovrà essere posta al coordinamento con gli interventi previsti negli altri ambiti (A2, A3 e A4) e alla gestione delle possibili interferenze derivanti dalla contemporanea realizzazione delle opere. Le indicazioni contenute nel *Masterplan* costituiscono il quadro di riferimento entro il quale dovrà essere sviluppata la proposta e la sua integrazione con il contesto.

Contenuti richiesti nella formulazione della proposta

Cronoprogramma ed esemplificazioni delle fasi di attuazione anche in considerazioni del cantiere M5.

Criteri di valutazione

I seguenti punti rappresentano, senza gerarchia di valore, criteri di valutazione del presente obiettivo:

- chiarezza del cronoprogramma;
- fattibilità tecnica;
- suddivisione in lotti funzionali;
- coordinamento con altri ambiti;
- durata complessiva intervento;
- coerenza temporale tra opere;
- gestione interferenze (M5, altri ambiti);
- livello di rischio attuativo;
- presenza scenari alternativi;
- chiarezza degli elaborati (schemi, diagrammi, tavole).

Documenti di riferimento della proposta

Cronoprogramma - Relazione.

Obiettivo Specifico 8 – Inquadramento urbano e integrazione tra gli ambiti del Polo Istituzionale

Assi strategici e obiettivi di riferimento	
<i>Correlazione diretta</i>	<i>Asse 1 – Obiettivo 1.2</i>
<i>Correlazione indiretto</i>	<i>Asse 6 – Obiettivo 6.1</i>

L’obiettivo è garantire che la proposta progettuale relativa all’Ambito A1 sia sviluppata all’interno di una visione di scala urbana, capace di interpretare l’intervento come parte di un sistema più ampio costituito dagli altri ambiti del Polo Istituzionale (A2, A3 e A4) e dal contesto urbano esistente.

Inquadramento delle possibili scelte progettuali e livello prestazionale atteso

La proposta si dovrà inquadrare in una visione più ampia di assetto dell’area, proponendo quindi la rappresentazione delle relazioni spaziali e funzionali tra gli ambiti e le possibili evoluzioni future del comparto.

Tali previsioni hanno carattere non vincolante e non costituiscono impegno per l’Amministrazione o per il proponente, ma sono necessarie al fine di:

- verificare la coerenza dell’intervento con la struttura complessiva dell’area;
- valutare la qualità delle relazioni tra spazi pubblici, edifici e infrastrutture;
- assicurare la leggibilità e la continuità del sistema degli spazi aperti e dei percorsi.

L’obiettivo è favorire una progettazione che consideri:

- le relazioni tra lo spazio pubblico dell’Ambito A1 e le funzioni istituzionali esistenti e di futura realizzazione;
- la continuità dei percorsi pedonali e ciclabili;
- la qualità ambientale e paesaggistica complessiva degli spazi;
- l’accessibilità e la fruibilità complessiva dell’area anche a scala urbana.

Contenuti richiesti nella formulazione della proposta

Rappresentazione degli elementi di connessione con le preesistenze - Elementi di spunto per lo sviluppo di tutti gli ambiti - Redazione di un progetto urbano unitario esteso all’area di contestualizzazione della proposta di progetto dell’ambito A1 con il contesto preesistente.

Criteri di valutazione

I seguenti punti rappresentano, senza gerarchia di valore, criteri di valutazione del presente obiettivo.

- continuità morfologica con tessuto circostante - *Masterplan* esteso;
- relazione con funzioni istituzionali esistenti e future;
- visione urbana complessiva;
- qualità delle relazioni urbane;
- connessioni con ambiti A2–A3–A4;
- integrazione percorsi ciclopedonali;
- qualità relazioni edifici–spazi;
- accessibilità a scala urbana;
- coerenza con sviluppo futuro;
- chiarezza degli elaborati (schemi, diagrammi, tavole).

Documenti di riferimento della proposta

Relazione tecnica di contesto e con tavole grafiche di riferimento.

4.3 Modello KPI-ESG dell'Agenzia del Demanio

L'Agenzia del Demanio, a partire dall'anno 2021, ha avviato un percorso strutturato finalizzato a una gestione sempre più innovativa, digitale e sostenibile del patrimonio immobiliare pubblico, supportato da un sistema di rendicontazione di sostenibilità basato sull'introduzione di un modello di valutazione degli impatti secondo i principi *Environmental, Social, Governance* (E.S.G.).

All'interno di questo modello, gli interventi sono valutati attraverso un sistema di *Key Performance Indicators* (K.P.I.), articolato in indicatori qualitativi e quantitativi, definiti sin dalla fase di programmazione per stabilire i requisiti prestazionali da garantire nelle successive fasi di progettazione e realizzazione. L'approccio adottato è di tipo olistico e consente di valutare complessivamente gli impatti delle trasformazioni del patrimonio immobiliare, considerando non solo gli aspetti energetico-ambientali, ma anche le ricadute sociali, urbane e gestionali degli interventi.

Il modello trova applicazione anche per i servizi di architettura e ingegneria, nei quali gli operatori economici sono chiamati a rispettare uno specifico set di indicatori E.S.G., al fine di orientare la qualità della progettazione verso obiettivi di sostenibilità definiti e consentire il monitoraggio delle performance degli interventi.

Nella successiva fase di progettazione, i professionisti incaricati della redazione del P.F.T.E. saranno tenuti ad analizzare gli indicatori E.S.G. individuati dall'Agenzia sulla base di una prevalutazione effettuata dalla medesima attraverso il sistema di K.P.I..

Sebbene nella presente fase preliminare non sia richiesta la compilazione dello specifico set di indicatori E.S.G., si ritiene opportuno anticiparne i prevalenti contenuti al fine di orientare sin da subito l'impostazione metodologica della proposta progettuale. A tal fine, si riporta di seguito la struttura degli indicatori E.S.G. di carattere ambientale, sociale e di *governance* pertinenti all'Avviso.

4.3.1 Indicatori di carattere ambientale

Gli indicatori di **carattere ambientale**: sono rivolti al controllo degli impatti sul sistema ambientale attraverso l'analisi dei consumi energetici, dell'utilizzo di FER, dell'adattamenti ai cambiamenti climatici dell'inquinamento, dell'uso della risorsa idrica ecc.

Ridurre i consumi energetici e le emissioni CO₂, ad esempio mediante:

- riduzione del consumo di energia primaria;
- installazione impianti FER;
- riduzione delle emissioni di CO₂;

Promuovere la resilienza ai cambiamenti climatici, ad esempio mediante:

- mitigazione effetto isola di calore;
- mitigazione e adattamento agli eventi meteorologici estremi;

Promuovere una gestione sostenibile delle acque, ad esempio mediante:

- risparmio idrico;
- recupero e riutilizzo delle acque meteoriche;

Valutare l'impronta ambientale dell'intervento, ad esempio mediante:

- *Life Cycle Assessment* (L.C.A.);
- utilizzo di materiale riciclato e a bassa intensità di carbonio;

Promuovere un miglioramento della qualità dell'aria, ad esempio mediante:

- Piantumazione alberi

Promuovere un potenziamento della mobilità sostenibile, ad esempio mediante:

- mobilità elettrica;
- spazi e servizi alla ciclabilità;

Minimizzazione e mitigazione impatti fase di cantiere, ad esempio mediante:

- opere di bonifica materiali pericolosi in fase di cantiere;
- prestazioni ambientali del cantiere;

Garantire la protezione ed il ripristino della biodiversità e degli ecosistemi, ad esempio mediante:

- *Nature Based Solutions*;

Valutare la sostenibilità ambientale, sociale ed economica dell'intervento, ad esempio mediante:

- Protocolli di certificazione energetico-ambientale.

4.3.2 Indicatori di carattere sociale

Gli indicatori di **carattere sociale**: sono rivolti al controllo degli impatti sull'ambiente urbano, sugli utenti, sulla cittadinanza, sul benessere e sull'accessibilità

Promuovere la riqualificazione e valorizzazione fruitiva del patrimonio e del contesto urbano, ad esempio mediante:

- qualità architettonica;
- qualità progettuale;
- impatto indiretto sull'economia locale;
- riqualificazione sociale del quartiere e rigenerazione aree degradate;
- opere compensative;

Garantire condizioni di accessibilità e fruizione per tutti, ad esempio mediante:

- *Universal design approach*;
- ammontare del capitale investito per misure finalizzate a ridurre il *gender gap* e a favorire l'inclusione sociale;

Garantire il benessere e la qualità ambientale interna ed esterna, ad esempio mediante:

- comfort termico;
- qualità ambientale degli ambienti interni in termini di qualità dell'aria;
- miglioramento delle condizioni di fruizione e uso degli spazi di lavoro;

Promuovere la progettazione civica e partecipazione, ad esempio mediante:

- coinvolgimento portatori di interesse;

Migliorare le condizioni di accessibilità ai sistemi di trasporto

Incrementare le condizioni di sicurezza dell'area/edificio

4.3.3 Indicatori di governance

Indicatori di governance: sono rivolti al controllo della componente innovativa in fase di gestione, del ritorno d'immagine.

Valutare il livello di innovazione connesso al funzionamento dell'edificio, ad esempio mediante:

- *Building Automations and Control System (B.A.C.S.)*;
- aumento del livello di digitalizzazione;
- *Commissioning* impiantistico e Protocollo monitoraggio e controllo;
- presenza di servizi di *mobility management*;

Valutare il ritorno di immagine per l'Agenzia del Demanio

4.4 Caratteristiche economiche finanziarie gestionali

Le caratteristiche inerenti agli aspetti gestionali, finanziari ed economici, ivi comprese le quote da garantire come posti riservati e-o a canone calmierato sono declinati all'interno dell'avviso di sollecitazione al mercato, cui si rimanda.

5. ALLEGATI E LINK

Allegati:

- Relazione recante “*Valutazione costi di bonifica area situata in via Montevvecchia nel Comune di Monza*” - Geotecno s.r.l. - giugno 2025;
- Relazione agronomica-forestale - Verifica di soprasuolo forestale compendio demaniale in Comune di Monza (MB) - Dott. Agronomo Elia Galbusera - giugno 2025;
- Nota Regione Lombardia recante Classificazione di soprasuolo - Parere - prot. Demanio 1566.27-01-2026;
- Album sottoservizi redatto da Comune di Monza - Servizio Valutazioni Ambientali - Energia, Impianti termici e Reti.

Link a documentazione presente in rete:

- Protocollo di Intesa e atto di proroga del Protocollo di Intesa tra gli Enti coinvolti, relativi allo sviluppo del Polo Istituzionale - [Student Housing: accordo per la riqualificazione della ex Caserma IV Novembre - Comune di Monza](#);
- Procedimento Variante urbanistica “Polo istituzionale” approvata dal Comune di Monza con Deliberazione di Consiglio n.36 del 24.07.2025 “*Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, avviata con DGC n.157/2023, relativa alle aree già incluse nell'Accordo di Programma ‘Polo Istituzionale’ e provvedimenti conseguenti: controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva*” - Variante PGT Polo Istituzionale - Comune di Monza - <https://www.comune.monza.it/it/page/variante-pgt-polo-istituzionale>;
- Verifica di esclusione dalla V.A.S. - Variante urbanistica Polo Istituzionale - Provvedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS P.G. n. 172999 del 30/09/2024 - Sivas - <https://www.sivas.servizirl.it/sivas/#/login/schedaProcedimento?idProcedimento=2&idPiano=130582> – in particolare le prescrizioni ivi contenute;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 185 del 28.05.2026 di approvazione dello Studio unitario/masterplan - <https://www.comune.monza.it/it/page/delibere-di-giunta>;
- Progetto MM5 - La documentazione relativa al Decreto P.A.U.R. n. 11379 del 24.07.2024 è disponibile al sito SILVIA <https://www.silvia.servizirl.it/silviaweb/#/scheda-sintesi?idTipoEnte=7&idTipoProcedura=3&idProgetto=9851&idProvenienza=3>;
- Progetto MM5 - La documentazione relativa alla D.G.C. n. 1521 del 04.12.2025 del Comune di Milano di approvazione del progetto Definitivo a seguito del Decreto P.A.U.R. è disponibile al link: <https://delibere.comune.milano.it/documents/248521>;
- Piano Città degli immobili pubblici di Monza (Agenzia del Demanio e Comune di Monza) <https://gisportal.agenziademanio.it/portal/apps/storymaps/stories/e7991625193c4c3fa73cca15d5d2faed>.

Il RUP

Massimiliano Pireddu