

DELIBERAZIONE N° 145 del 08/10/2026

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO: ADOZIONE, AI SENSI ART. 14 C.1 DELLA LR 12/2005, DI VARIANTE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, NEL LOTTO DENOMINATO AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5 (ADT5) IN VIA PORDENONE, A DESTINAZIONE PRODUTTIVA. PROPRIETÀ ESSELUNGA SPA.

L'anno duemilaventisei addì otto del mese di ottobre alle ore 09:30, presso la SEDE COMUNALE, nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge, sono stati oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

N.	Qualifica	Nome	Presente	Assente	Note
1	la sindaca	COSCIOTTI IVONNE	X		
2	Vice Sindaco	GAIOTTO SAIMON	X		
3	Assessore	BOTTASINI GIUSEPPE ANGELO	X		
4	Assessore	D'ADAMO JESSICA	X		
5	Assessore	DICHIO MIRKO	X		
6	Assessore	DOTTI CLAUDIO LUIGI	X		
7	Assessore	GERLI MARTA	X		
8	Assessore	GHIRINGHELLI PAOLA	X		

PRESENTI: 8 ASSENTI: 0

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale dottor Giovanni Andreassi.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la sindaca dott.ssa Ivonne Cosciotti assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Pioltello è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.23 del 30/03/2011 ed efficace dal 07/12/2011 - Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n°49, successivamente modificato con:
 - . variante parziale al Piano delle Regole, approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n.78 del 22 ottobre 2013, efficace dal 29 gennaio 2014 – BURL n.5;
 - . variante parziale al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi e al Documento di Piano approvata definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 23/11/2017 , pubblicata sul BURL n°.10 del 07/03/2018, che ha interessato l'ambito in oggetto;
- negli "indirizzi" del Documento di Piano è compresa la scheda di intervento relativa al lotto denominato "Ambito di Trasformazione 5" (AdT5) sito in via Pordenone, a destinazione produttiva, oggi di proprietà della Esselunga spa, che prevede:
 - . Modalità attuative Piano Attuativo
 - . Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile mq 15.100,00
 - . Superficie territoriale mq 25.170,00
 - . Superficie fondiaria indicativa mq 18.318,00
 - . Rapporto di copertura mq/mq 0,60
 - . Altezza massima m 12,00
 - . Contributo minimo complessivo al sistema dei servizi: mq 9.871,00
 - da reperire all'interno dell'ambito mq 4.103,00
 - da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito mq 5.768,00
 - . Aree agricole di mitigazione/compensazione ambientale, da reperire all'esterno dell'ambito di trasformazione, quantità di superficie da determinare esattamente nel piano attuativo: mq 63.705,00
 - . Superficie indicativa destinata a strade di comparto mq 1.815,00

PREMESSO INOLTRE CHE:

- in data 28 maggio 2020, a rogito del notaio Patrizia Codecasa di Lodi, venne stipulata convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28 della L.N. 1150/1942, tra il Comune di Pioltello e la "D'Orsenigo Friuli srl" (operatore), con sede in Milano, per l'attuazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata relativo alle aree incluse nell'ambito di trasformazione n. 5 (AdT5) poste in Pioltello, via Pordenone a prevalente destinazione produttiva; la convenzione è repertoriata al n. 57885 (n. 32739 di raccolta);
- con la sottoscrizione della convenzione (agli atti del comune), l'operatore ha trasferito al Comune di Pioltello la piena proprietà delle aree individuate all'Art. 5 - "*Cessione di aree per servizi, strutture pubbliche e di interesse pubblico e generale (ex aree standard) e generale (ex aree standard)*", con le lettere A), B), C) e D) per complessivi metri quadrati 77.556,00 (settantasettemilacinquecentocinquantasei virgola zero zero), di seguito elencate:

A) metri quadrati 5.768,00 (cinquemilasettecentosessantotto virgola zero zero) come indicativamente individuati dalla Scheda di sintesi, Indirizzi DP, in atti al Comune, di cui reali metri quadrati 5.901,00 (cinquemilanovecentouno virgola zero zero) di superficie da destinare ad un'area con funzione di verde non attrezzato esterno all'Ambito ad est dello stesso (già ex aree standard di PRG previgente);

B) metri quadrati 4.103,00 (quattromilacentotre virgola zero) come indicativamente individuati dalla Scheda di sintesi, Indirizzi DP, in atti al Comune, di cui reali metri

quadrati 4.490,00 (quattromilaquattrocentonovanta virgola zero zero) di superficie da destinare a verde e parcheggi necessari alla nuova edificazione all'interno dell'Ambito;

C) metri quadrati 63.705,00 (sessantatremilasettecentocinque virgola zero) come indicativamente individuati dalla Scheda di sintesi, Indirizzi DP, in atti al Comune di cui reali metri quadrati 65.498,00 (sessantacinquemilaquattrocentonovantotto virgola zero) di superficie (metri quadrati 66.500,00 - 1.002,00 = mq. 65.498,00) da destinare / conservare all'uso agricolo, area idonea ad assicurare la necessaria salvaguardia ambientale dell'abitato antico di Rugacesio;

D) metri quadrati 1.815,00 (milleottocentoquindici virgola zero) come indicativamente individuati dalla Scheda di sintesi, Indirizzi DP, in atti al Comune di cui reali metri quadrati 1.677,00 (milleseicentoseptantasette virgola zero) di superficie reale (metri quadrati 675,00 + metri quadrati 1.002,00) di aree per nuova viabilità e pista ciclo-pedonale nel comparto;

- con riferimento al trasferimento della proprietà delle aree di cui sopra - lettere B) e D), avvenuto contestualmente alla stipula dell'atto, sempre all'Art. 5 della convenzione, si precisa che il possesso di tali aree, in quanto aree interessate dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione, sarebbe stato trasferito al Comune, una volta collaudate con esito positivo tutte le opere che l'operatore si è obbligato ad eseguire sulle aree medesime. Inoltre, l'operatore si impegna a redigere, qualora necessario, a proprie cure e spese, l'eventuale atto integrativo di individuazione catastale previo nuovo tipo frazionamento delle aree, a seguito di modifiche/rettifiche concordate alle opere di urbanizzazione e riportate negli "as build" finali. In tale atto, saranno in particolare rettificati gli esatti confini, la conformazione e la superficie reale e catastale delle aree cedute;
- il costo stimato in via preventiva sulla base del progetto di fattibilità, allegato al Piano di Lottizzazione, in atti al Comune, e precisamente e di cui alle Tavole n. 11, 12, 12.1, 13, 13.1, 14 e 15 e agli allegati G, H, I e D, è pari ad Euro 1.371.800,00, calcolato al netto di spese tecniche ed I.V.A., già scontate del 20% (venti per cento). Le opere di urbanizzazione che l'operatore avrebbe dovuto realizzare a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione generati, sono di seguito elencate:
 - . strada ed accesso viabilistico al comparto: la tipologia e stratigrafia strutturale della stessa sarà idonea a sopportare il traffico dei mezzi pesanti: strada comprensiva di marciapiedi, arredo urbano;
 - . verde primario, piantumazione aree a verde, pista;
 - . percorsi ciclo-pedonali completi di tutte le finiture ed impiantistica;
 - . parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento, completi di illuminazione, raccolta delle acque meteoriche, arredi vari e segnaletica orizzontale e verticale, ed ogni altra opera accessoria necessaria a rendere perfettamente adatto all'uso i manufatti realizzati;
 - . rete di fognatura per acque bianche e nere, previo ottenimento nulla osta da parte dell'ente gestore del servizio (Cap Holding, Amiacque);
 - . reti tecnologiche (rete Enel, gas, telefonia - illuminazione pubblica, come da preventivi enti);
 - . area di mitigazione ambientale.
- fatta salva la cessione delle aree avvenuta in sede di stipula della convenzione, il piano ha subito un arresto, determinando di fatto una mancata attuazione di tutti gli interventi previsti, sia pubblici che privati;
- la soc. Esselunga spa, con atto in data 09/09/2021, a rogito del notaio Giovanni Nai di Milano, ha acquistato le aree citate ed è subentrata quindi a tutti gli effetti al precedente operatore D'Orsenigo Friuli srl, nell'attuazione di quanto previsto in convenzione;
- la stessa soc. Esselunga spa, con nota in data 17/03/2026, al prot. n. 14673, integrato in data 10/04/2026 prot. 19291, ha richiesto parere preventivo relativo alla modifica dei contenuti della convenzione per quanto riguarda la possibilità di monetizzare parzialmente le previste aree a standard nonché di "monetizzare" la mancata esecuzione su di esse di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori (sostanzialmente consistenti nella viabilità interna di accesso ai "sub-lotti" previsti e nel parcheggio pubblico al servizio degli insediamenti produttivi). Inoltre,

sempre con la stessa istanza, ha richiesto di ricomprendere nel perimetro del piano AdT 5, le aree occupate da immobili industriali (ex zona D2) oggetto di demolizione con SCIA D331/2025, di mq 7.002, in il tutto come da documentazione esplicativa allegata alla richiesta (vedi Tav.1). La sommatoria delle aree e dei rispettivi indici edificatori determina una slp massima ammissibile pari a 26.650,75 mq mentre la slp oggi richiesta da Esselunga risulta pari a 15.274 mq (14.180 mq pt + 372 mq p1 + 722 p1), salvo modifiche in fase progettuale.

- con atto di Giunta comunale n. 52 del 1/04/2026 si è deliberato “...di esprimere **PARERE PREVENTIVO FAVOREVOLE**, quale atto di indirizzo, in merito alla proposta di modifica dei contenuti e degli impegni di cui alla convenzione urbanistica in data 28 maggio 2020 è stata stipulata tra il Comune di Pioltello (MI) e la “D’Orsenigo Friuli srl”, rappresentata dall’Amministratore unico sig. Frisia Francesco, relativa all’attuazione del Piano di Lottizzazione inerente le aree incluse nell’Ambito di Trasformazione (AdT) n. 5 C.I.S. n. 22, a rogito del notaio Patrizia Codecasa del collegio notarile di Milano, rep. n. 57885 e racc. n. 35736, nei termini descritti nella richiesta presentata dalla società Esselunga S.p.A.”, in data 17 marzo 2026 al prot. n. 14673”;
- la suddetta società, con istanza presentata in data 15/09/2026 (prot. n. 48653) ha formulato proposta di variante al Piano di lottizzazione, comportante modifiche alle previsioni plano-volumetriche e agli impegni convenzionali, costituita dai seguenti elaborati:

- A01 – Relazione tecnica e urbanistica e impatto paesistico;
- A02 – Schema convenzione;
- A03 – Dichiarazione del professionista relativa al rilievo strumentale dell’area di intervento;
- T01 – Inquadramento;
- T02- Perimetro di intervento e regime di proprietà (catasto);
- T03 – Rilievo;
- T04 – Proposta di variante;
- T05 – Planivolumetrico;
- T06- Sezioni ambientali;
- T07 – Sottoservizi;
- T08 – Progetto spostamento tracciato roggia Calchera;

CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo oggetto della presente proposta interviene sul Piano Attuativo convenzionato in data 28 maggio 2020.

Con la sottoscrizione della Convenzione, il Soggetto Attuatore ha trasferito al Comune di Pioltello la piena proprietà delle aree individuate all’art. 5 – Cessione di aree per servizi, strutture pubbliche e di interesse pubblico e generale (ex aree standard), contraddistinte dalle lettere A), B), C) e D), per una superficie complessiva pari a mq 77.566, (Tavola 7 del PL convenzionato - verifica aree in cessione per servizi compensazione/mitigazione) che attiene sia ad aree interne al comparto che esterne allo stesso.

Gli estratti che seguono danno conto delle aree cedute interne al perimetro dell’intervento:

PA ATS COME CONVENZIONATO



	Superficie Territoriale - ST [mq] <i>da convenzione</i>	Superficie Fondiaria - SF [mq]	Superficie Lorda - SL massima ammissibile [mq]	Superficie Coperta - SC massima ammissibile [mq]	Altezza massima [m]	Standard reperito [mq]	Opere di urbanizzazione
	PREDEFINITA				60%SF		
AT5	25 170,00	19 252,00	15 100,00	11 551,20	12,00	4 490,00	675,00
					75%SF		
Ambiti produttivi (Zona ex D2)	8 224,00	8 224,00	6 168,00	4 934,40	12,00	0,00	0,00
TOT	33 394,00	27 476,00	21 268,00	16 485,60			

Successivamente al convenzionamento Esselunga s.p.a, il 9 settembre 2021, ha acquisito l'oggetto del Piano Attuativo convenzionato, oltre alle aree produttive edificate confinanti immediatamente a nord e classificate dal PGT in ambiti exD2.

La proposta di Esselunga è quella di prevedere uno sviluppo urbanistico ed edilizio unitario del comparto composto da:

- aree considerate dal PA convenzionato in oggetto;
- aree produttive urbanisticamente intercluse tra Via Pola e il comparto oggetto del piano attuativo convenzionato.

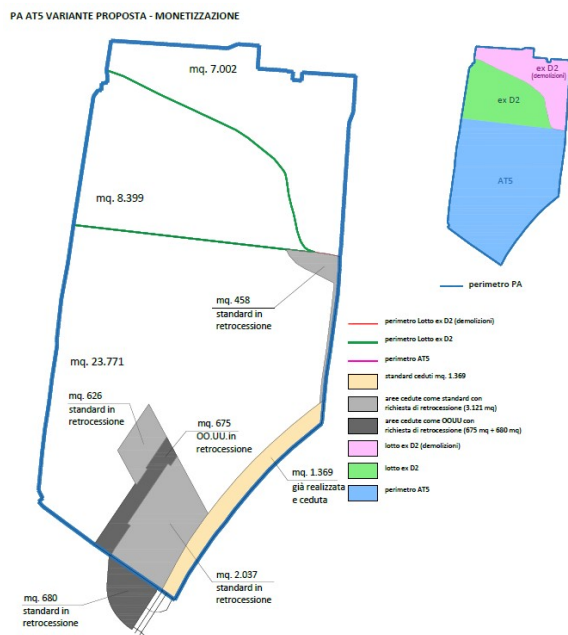
In tal senso è previsto quanto segue:

• Ambito AdT5:

- retrocessione delle aree inizialmente già cedute e in ordine allo sviluppo ipotizzato da Esselunga non più di interesse, quale standard all'interno del comparto AdT 5 per complessivi 3.121,00 mq al netto dei 1.369,00 mq prospettanti su via Pordenone che saranno mantenuti in cessione;
- retrocessione delle aree inizialmente già cedute e in ordine allo sviluppo ipotizzato da Esselunga non più di interesse, per opere di urbanizzazione primaria interne al comparto per complessivi 675,00 mq;
- retrocessione delle aree inizialmente già cedute e in ordine allo sviluppo ipotizzato da Esselunga non più di interesse, per aree dedicate a standard esterne al comparto per complessivi 680,00 mq (accessibilità);

- Ambito exD2 incluso nel convenzionamento con l'AdT5:
- di monetizzare le aree a standard.

- Ambito exD2 attualmente interessato dalla SCIA per le demolizioni posto tra Via Pola e l'ambito AdT5 + exD2:
 - di monetizzare le aree a standard.
- Quanto sopra viene graficamente riproposto nell'estratto che segue:



- Si stima una capacità edificatoria di progetto pari a circa 15.274,00 mq inferiore alla SL massima ammissibile pari a 26.650,75 mq. È prevista la nuova edificazione di edifici a destinazione produttiva. Sono previsti inoltre i seguenti interventi:
- . spostamento della roggia Calchera (La richiesta fatta da Esselunga s.p.a. è stata oggetto di un assenso condizionato a che la tombinatura venga proposta anche su un tratto di roggia esterna al comparto);
- . spostamento del tracciato dell'oleodotto (onde non interferire con la nuova edificazione);
- . dismissione dell'elettrodotto (Terna s.p.a. in qualità di gestore della rete elettrica nazionale ha dichiarato la linea dismessa, messa in sicurezza e formalmente consegnata ad Esselunga).
- il Responsabile del Procedimento (RP) di cui sopra , ai sensi dell'art.5 della L.241/1990, è l'Arch. Cristian Sanna – responsabile E.Q.;

VISTA la relazione-parere istruttoria del RP allegata al presente atto quale parte integrante, dalla quale si evince che gli elaborati grafici e tecnici costituenti la variante Piano Attuativo in parola sono meritevoli di approvazione;

RITENUTO di rimandare alla documentazione tecnico-relazionale e allo schema di convenzione ed agli elaborati grafici con relativi allegati (come più sopra citati) quanto qui non dettagliatamente specificato, precisando che tutto ciò che attiene gli adempimenti specifici previsti nella convenzione per l'attuazione della variante al Piano saranno assolti, nel prosieguo della procedura sia di approvazione che nella successiva fase esecutiva;

VISTI:

- Legge Urbanistica Nazionale n.1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regionale n.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Reg. n.18/2019;
- il DPR 380/2001 e smi;

DATO ATTO CHE in allegato alla presente sono stati acquisiti i pareri espressi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 smi, qui allegati;

DATO ATTO CHE il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, e pertanto non è richiesto il parere di regolarità contabile;

DATO ATTO CHE in allegato alla presente è stato acquisito, altresì, il parere favorevole del Segretario Generale dottor Giovanni Andreassi in merito alla conformità legislativa.

Con voti unanimi e favorevoli espressi dagli aventi diritto in modo palese e per alzata di mano.

D E L I B E R A

1) le premesse sopra descritte si intendono integralmente trascritte e che le stesse fanno parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

2) di approvare la relazione istruttoria del RP Arch. Cristian Sanna conclusasi positivamente *"...in esito alla verifica dell'ammissibilità dell'intervento in quanto la richiesta è conforme a quanto previsto dalla scheda allegata agli "indirizzi" del Documento di Piano"*;

3) di adottare, ai sensi dell'art. 14 c.1 della LR. 12/05, la proposta di variante al piano attuativo di iniziativa privata, nel lotto denominato Ambito di Trasformazione 5 (AdT5) posto in via Pordenone, a destinazione produttivo, Proprietà Esselunga spa composta dai seguenti elaborati:

A01 – Relazione tecnica e urbanistica e impatto paesistico;

A02 – Schema convenzione;

A03 – Dichiarazione del professionista relativa al rilievo strumentale dell'area di intervento;

T01 – Inquadramento;

T02- Perimetro di intervento e regime di proprietà (catasto);

T03 – Rilievo;

T04 – Proposta di variante;

T05 – Planivolumetrico;

T06- Sezioni ambientali;

T07 – Sottoservizi;

T08 – Progetto spostamento tracciato roggia Calchera;

elaborati che trovansi allegati al Piano attuativo, regolarmente depositato in Comune e che qui devono intendersi richiamati e approvati;

4) di conferire mandato al Dirigente del Settore ed al RP per tutti gli adempimenti connessi all'attuazione del presente provvedimento;

5) di dare atto che il presente provvedimento non comporta assunzione di spesa, poiché tutte quelle inerenti l'attuazione del Piano Attuativo sono a carico dell'Operatore come previsto nella Convenzione e le stesse saranno quantificate all'atto dell'approvazione definitiva;

6) di trasmettere copia della presente ai capigruppo consiliari.

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

valutata l'esigenza di dare efficacia immediata al presente atto stante l'urgenza di provvedere

Con voti unanimi espressi in modo palese,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 – comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

LA SINDACA
dott.ssa Ivonne Cosciotti
(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
dottor Giovanni Andreassi